

*Sygn. akt VI ACa 437/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 19 lipca 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Irena Piotrowska (spr.)*

*Sędziowie: SA Agata Wolkenberg*

*SO (del.) Tomasz Szanciło*

*Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.*

*przeciwko Miastu (...) W.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 21 stycznia 2015 r., sygn. akt XXV C 689/14*

*uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.*

Sygn. akt VI ACa 437/15

## UZASADNIENIE

Zastępującym pozew wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (dalej SKO) powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o uznanie, że nieuzasadnione jest wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 5403 m<sup>2</sup> z dotychczasowej 1% stawki na 3%.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł w pierwszej kolejności o odrzucenie sprzeciwu jako spóźnionego i umorzenie postępowania z wnioskiem ewentualnym o oddalenie powództwa, zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Poza sporem jest, że przedmiotowa nieruchomość została zabudowana budynkiem, w którym prowadzona jest działalność handlowa i usługowa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że z dniem 1 stycznia 2012r stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako

działki ew. nr (...) z obrębem (...) przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. wnosi 3% wartości gruntu oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Pozwany - M. (...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 5403 m<sup>(2)</sup>. Nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste i przeniesiono własność budynków na podstawie umowy z dnia 8 stycznia 1973r na cele mieszkaniowe. Nieruchomość została zabudowana budynkiem, w którym prowadzona jest działalność handlowa i usługowa. W dniu 5 kwietnia 2010r została wypowiedziana wysokość opłaty rocznej z zachowaniem 1% stawki od dnia 1 stycznia 2011r na kwotę 212 283,87zł. Wypowiedzenie to użytkownik zaskarżył. Orzeczeniem z dnia 5 kwietnia 2012r. SKO ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2011r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wyniesie 181 978,98zł. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła sprzeciw od niniejszego orzeczenia. Sprawa zawisła w Sądzie Okręgowym w Warszawie za sygn. akt XXVC 1366/12. Wyrokiem z dnia 27 maja 2014r Sąd ten w ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej z dniem 1 stycznia 2011r na kwotę 181 978,98zł i obciążył powódkę kosztami postępowania w sprawie.

Jednocześnie - pismem z dnia 11 maja 2011r.- Prezydent m.(...) W. wypowiedział dotychczasową wysokość stawki z 1% na 3% i ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem wysokości opłaty z wypowiedzenia z dnia 5 kwietnia 2010r i wysokości stawki z wypowiedzenia z dnia 11 maja 2011r na kwotę 636 851,61zł. Na skutek złożonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową odwołania orzeczeniem z dnia 22 października 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2012r stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działki ew. nr (...) z obrębem (...) wnosi 3% wartości gruntu. Sprzeciw od tego orzeczenia SKO złożył użytkownik wieczysty wnosząc o uznanie, że nieuzasadnione jest wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z dotychczasowej 1% stawki na 3%. Skarżący wskazywał, że w jednym wypowiedzeniu wypowiedziano stawkę opłaty rocznej jak i wysokość opłaty rocznej (określono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu na kwotę 636 851,61zł), co jest sprzeczne z art. 73 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy zważył, że istota sporu sprowadzała się do tego, że SKO uchylił się od oceny wypowiedzenia z dnia 11 maja 2011r pod kątem możliwości zawarcia w jednym wypowiedzeniu zmiany wysokości stawki i wysokości opłaty rocznej. W ocenie Sądu orzekającego Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznając słuszność zarzutów skarżącego orzekło merytorycznie ustalając treść wypowiedzenia. W nowej treści wypowiedzenia nie znalazło się już wskazanie wysokości opłaty rocznej. Uznano, że zmiana wysokości stawki procentowej ma swoje uzasadnienie w treści art. art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową zmienia się stosownie do tego celu.

Podniesiono, że przedmiotem oceny Sądu jest jedynie orzeczenie SKO, które nie było dotknięte wadami i nie naruszało prawa. Wobec braku zasadności zastrzeżeń powódki, ustalono, że z dniem 1 stycznia 2012r stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działki ew. nr (...) z obrębem (...) wnosi 3% wartości gruntu.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i podniósł następujące zarzuty:

1/ naruszenie prawa materialnego, to jest art. 80 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014.518. j.t. ze zm), poprzez niezastosowanie tego przepisu, przez co Sąd poprzestał jedynie na ocenie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 22 października 2013 r , które z mocy prawa utraciło moc, a w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy ,

2/ naruszenie prawa materialnego, to jest art. 73 ust 2 w zw. z art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie tego przepisu, a w konsekwencji tego nie uznanie wypowiedzenia Prezydenta miasta (...) W. z dnia 11.05.2011 r. za nieważne jako naruszające zakaz wypowiedziania w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i ustalenie, że wypowiedzenie z dnia 11.05.2011 r. stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) z dotychczasowej 1% stawki na 3 % i jednocześnie ustalającą nową opłatę roczną na kwotę 636.851,61 zł jest nieważne, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W piśmie procesowym z dnia 21 czerwca 2016r.(k.230-231)powód podniósł zarzut nieważności postępowania wskazując, że organ dokonujący pismem z dnia 11 maja 2011r. wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej i wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie wykazał w czym imieniu działa i nie miał zdolności sądowej w tym postępowaniu ( art.379 pkt.2 k.p.c.)

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.**

Apelacja powoda musiała odnieść skutek.

Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za podstawę dla własnych rozważań prawnych.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nieważności postępowania Sąd Apelacyjny stwierdza, że nie jest on zasadny. Istotnie dosłowna treść pisma z dnia 11 maja 2011r. nie wskazuje jednoznacznie, że wypowiedzenia dokonuje organ umocowany przez Prezydenta Miasta działającego za gminę. Wskazana usterka redakcyjna nie może jednak prowadzić do nieważności postępowania. Z treści całego pisma dostatecznie jasno wynika że chodzi o mienie gminne. Świadczy o tym treść pełnomocnictw powołanych w tym piśmie oraz wskazanie miejsca płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art.73 ust.2 i art.78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami skarżący wskazywał, że w jednym wypowiedzeniu wypowiedziano stawkę opłaty rocznej jak i wysokość opłaty rocznej(określono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu na kwotę 636 851,61zł), co zdaniem apelującego jest sprzeczne z art. 73 ust 2, która przewiduje, że w jednym wypowiedzeniu można wypowiedzieć albo wysokość stawki albo wysokość opłaty rocznej. Wnosił o uznanie wypowiedzenia Prezydenta miasta (...) W. z dnia 11.05.2011 r. za nieważne jako naruszające zakaz wypowiedziania w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Z taką argumentacją nie sposób się zgodzić. W wyroku z 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 427/10) Sąd Najwyższy uznał, że „ Użytkownik wieczysty, który w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym zakwestionował jedynie podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ze względu na wzrost wartości nieruchomości, choć aktualizacja opłaty obejmowała także podwyższenie stawki procentowej, może na etapie postępowania sądowego kwestionować także zasadność podwyższenia tej stawki”. Co prawda we wcześniejszym orzecznictwie Sąd Najwyższy twierdził, że jeżeli postępowanie aktualizujące wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dotyczyło - zarówno na etapie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, jak i na etapie postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym - tylko określenia aktualnej wartości nieruchomości, niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania na etapie postępowania sądowego i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej opłaty(por. wyroku SN z dnia 6 grudnia 2007 r. IV CSK 326/07 ). Stanowisko to zostało wyrażone w sprawie, w której przedmiotem

wypowiedzenia opłaty rocznej była jedynie jej wysokość wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości, a dopiero na etapie postępowania sądowego użytkownik wieczysty zarzucił, że ze względu na zmianę dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i zmianę jej przeznaczenia, powinna zostać obniżona stawka procentowa opłaty rocznej. W niniejszej sprawie przedmiotem wypowiedzenia opłaty rocznej była zarówno jej wysokość wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości jak i podwyższenie stawki procentowej. W sytuacji, gdy od początku przedmiotem postępowania aktualizacyjnego był wzrost wysokości opłaty zarówno ze względu na wzrost wartości nieruchomości jak i podwyższenie stawki procentowej opłaty, użytkownik wieczysty wszczynając postępowanie administracyjne, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyczerpał tym samym obligatoryjny tryb takiego postępowania co do obu podstaw aktualizacji opłaty. Obligatoryjny tryb postępowania administracyjnego dotyczy bowiem samego faktu wypowiedzenia i aktualizacji opłaty, niezależnie od przyczyn i jego wszczęcie powoduje, że samorządowe kolegium odwoławcze bada, czy cała aktualizacja opłaty była dokonana zgodnie z prawem i czy jest uzasadniona. Wbrew stanowisku strony skarżącej, przepis art.73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawiera zakazu wypowiedzania w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś z treści art.78 ust.2 wynika jedynie obowiązek wyczerpania obligatoryjnego trybu postępowania administracyjnego. W rozpoznawanej sprawie tryb ten został przez powoda zrealizowany.

Rację ma apelujący wskazując na zarzut naruszenia art. 80 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami , poprzez niezastosowanie tego przepisu, przez co Sąd poprzestał jedynie na ocenie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 22 października 2013 r , które z mocy prawa utraciło moc, a w konsekwencji doszło do nierozpoznania istoty sprawy .

Sąd Apelacyjny zważa , że po wyczerpaniu postępowania administracyjnego otwiera się, zgodnie z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, droga sądową, na której sprzeciw zastępuje pozew. W postępowaniu sądowym strona pozwana powinna udowodnić istnienie obu podstaw zmiany wysokości opłaty rocznej wskazanych w wypowiedzeniu z dnia 11 maja 2011,r a więc zarówno to, że wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła do kwoty wskazanej w tym piśmie, jak i to, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania przez stronę powodową z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Zgodnie z art. 232 zd. 1 k.p.c. strona pozwana powinna wskazać dowody dla stwierdzenia tych okoliczności, natomiast strona powodowa, jeżeli kwestionuje wykazywane przez stronę pozwaną okoliczności i przedstawia swoje twierdzenia w tym przedmiocie, powinna je, zgodnie z art. 6 k.c., udowodnić, zgłaszając odpowiednie dowody. Treść art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje, że złożenie sprzeciwu skutkuje przekazaniem przez SKO pierwotnego wniosku i akt sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny. Pierwotny wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew. Zatem charakteru pozwu nabiera w tym przypadku pierwotny wniosek, a nie sprzeciw. Zakres orzekania zależy od treści pierwotnego wniosku użytkownika wieczystego. W rozpoznawanej sprawie pismem z dnia 11 maja 2011r.- Prezydent m.(...) W. wypowiedział dotychczasową wysokość stawki z 1% na 3% i ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na kwotę 636 851,61zł. Na skutek złożonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową odwołania zarówno co do wysokości stawki procentowej , jak i co do wysokości opłaty orzeczeniem z dnia 22 października 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2012r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działki ew. nr (...) z obrębu (...) wnosi 3% wartości gruntu.

W sprzeciwie od tego orzeczenia powód domagał się uznania, że nieuzasadnione jest wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z dotychczasowej 1% stawki na 3% oraz wskazywał, że w jednym wypowiedzeniu wypowiedziano stawkę opłaty rocznej jak i wysokość opłaty rocznej(określono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu na kwotę 636 851,61zł). Okoliczność, że SKO uchyliło się od dokonania oceny wypowiedzenia z dnia 11 maja 2011r pod kątem możliwości zawarcia w jednym wypowiedzeniu zmiany wysokości stawki i wysokości opłaty rocznej, a nadto nie zbadało zasadności tych zmian nie zwalniała Sądu Okręgowego od przeprowadzenia postępowania w pełnym zakresie. Odmienne niż to przyjął Sąd pierwszej instancji przedmiotem oceny Sądu nie jest jedynie orzeczenie SKO ale tak

jak wskazano wyżej złożenie sprzeciwu skutkuje przekazaniem przez SKO pierwotnego wniosku i akt sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny. Pierwotny wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew. Zatem charakteru pozwu nabiera w tym przypadku pierwotny wniosek, a nie sprzeciw. Wbrew temu co przyjął Sąd Okręgowy przedmiotem badania Sądu w tym postępowaniu nie jest treść orzeczenia SKO, które na skutek wniesienia sprzeciwu traci moc, ale pierwotny wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, który zastępuje pozew.

Sąd Okręgowy poprzestając jedynie na ocenie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 22 października 2013 r , które z mocy prawa utraciło moc, nie rozpoznał istoty sprawy. Istotą sprawy jest zbadanie zasadności aktualizacji opłaty rocznej :czy jest zasadna, nieuzasadniona lub też czy jest uzasadniona w innej wysokości zarówno co do stawki procentowej , jak i co do wysokości opłaty wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości. Z tego powodu apelacja powoda odniosła skutek bowiem zaskarżony wyrok nie mógł się ostać.

W tym stanie rzeczy , na podstawie art.386§4 k.p.c. orzeczono , jak na wstępie.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z brzmieniem art.108§2 k.p.c.