

Sygn. akt VI ACa 1724/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędzia SA Agata Zając (spr.)

Sędzia SA Teresa Mróz

Protokolant: stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 grudnia 2015 r. sygn. akt III C 1454/13

- I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że z jego treści usuwa słowa „nieważne i”;
- II. oddala apelację w pozostałym zakresie;
- III. zasądza od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 10 800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1724/16

UZASADNIENIE

Dnia 30 listopada 2010 r. Skarb Państwa - Starosta (...) wypowiedział Spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z dniem 1 stycznia 2011 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne o numerach (...), o łącznej powierzchni 10,6448 hektara oraz udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości położonej w T., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,8069 hektara i we wsi D., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...), o łącznej powierzchni 16,83 hektara - i jednocześnie zaoferował od 1 stycznia 2011 r. nową opłatę w wysokości 426.353,48 zł. Pismo to powodowa Spółka otrzymała dnia 6 grudnia 2010 r.

Dnia 3 stycznia 2011 r., zachowując ustawowy miesięczny termin, Spółka (...) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższe wypowiedzenie jest niezasadne, a nowa zaproponowana wysokość opłat zawyżona, oraz że została ona naliczona wedle niewłaściwej stawki procentowej.

Dnia 8 lipca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., wydało w sprawie orzeczenie oddalające wniosek użytkownika, którego odpis Spółka (...) otrzymała dnia 30 lipca 2013 r. Dnia 9 sierpnia 2013 r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, Spółka wniosła od tego orzeczenia sprzeciw.

Wskutek wniesienia sprzeciwu, zgodnie z art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2004/261/2603 ze zm.; dalej: ugn) orzeczenie SKO straciło moc, a sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi, przy czym wniosek Spółki do SKO z dnia 3 stycznia 2011 r. zastąpił pozew.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o odrzucenie pozwu wobec nieusuwalnego braku zdolności sądowej i procesowej podmiotu wskazanego jako pozwany w pozwie (tzn. we wniosku Spółki do SKO z dnia 3 stycznia 2011 r.), tj. Starosty (...). Ponadto wniósł o oddalenie powództwa i podtrzymał, że nowa opłata od 1 stycznia 2011 r. wynosić powinna tyle, ile zaproponowało w wypowiedzeniu. Wniosło też o dopuszczenie dowodu na tę okoliczność z opinii biegłego ds. wyceny gruntu przedmiotowych działek ewidencyjnych.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy odmówił odrzucenia pozwu w niniejszej sprawie, uznając, że jest oczywistym, iż jako pozwany od początku występuje w sprawie Skarb Państwa – Starosta (...).

Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 21 maja 2015 r. oddalił zażalenie pozwanego na to postanowienie.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że nieważne i nieskuteczne jest dokonane przez Starostę (...) pismem z dnia 30 listopada 2010 roku wypowiedzenie z dniem 1 stycznia 2011 roku dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należących do Skarbu Państwa gruntów nieruchomości położonych w T. i oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne o numerach: (...) o łącznej powierzchni 10,6448 ha oraz udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości położonej w T. oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,8069 ha i we wsi D. oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 16,87 ha, której prawo użytkowania wieczystego przysługuje (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. i całością kosztów postępowania obciążył Skarb Państwa- Starostę (...), pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa – Starosta (...) był w roku 2010 i jest nadal do chwili obecnej właścicielem następujących nieruchomości:

- położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne o numerach (...) - o łącznej powierzchni 42 323 m², dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna o numerze (...) o powierzchni 35 889 m², dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna o numerze (...) o powierzchni 26 606 m², dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne o numerach (...) - o łącznej powierzchni 926 m², dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna o numerze (...) o powierzchni 704 m², dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,8069 hektara, dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- a także nieruchomości położonej we wsi D., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...), o łącznej powierzchni 16,83 hektara, dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Użytkownikiem wieczystym tych nieruchomości gruntowych była w roku 2010 i jest nadal do chwili obecnej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Dnia 30 listopada 2010 r. Skarb Państwa - Starosta (...) skierował do Spółki pismo, w którym twierdził, że wypowiada z dniem 1 stycznia 2011 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanych nieruchomości gruntowych „położonej w T., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne o numerach (...), o łącznej powierzchni 10,6448 hektara oraz udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości położonej w T., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,8069 hektara i we wsi D., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...), o łącznej powierzchni 16,83 hektara” - i jednocześnie zaferował od 1 stycznia 2011 r. nową opłatę w wysokości 426.353,48 zł łącznie za wszystkie te nieruchomości. Nową wysokość opłaty Skarb Państwa – Starosta (...) wyliczył w ten sposób, że rzeczoznawca majątkowy wyliczył wartość poszczególnych nieruchomości, zsumował ją i wyliczył średnią cenę 1 m⁽²⁾ gruntu wszystkich tych nieruchomości, po czym cenę tę pomnożył przez łączny metraż wszystkich tych nieruchomości. Pismo to Spółka otrzymała dnia 6 grudnia 2010 r.

Dnia 3 stycznia 2011 r., zachowując ustawowy miesięczny termin, powodowa Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższe wypowiedzenie jest niezasadne, a nowa zaproponowana wysokość opłat zawyżona, oraz że została ona naliczona wedle niewłaściwej stawki procentowej.

Dnia 8 lipca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., wydało w sprawie orzeczenie, którego odpis Spółka otrzymała dnia 30 lipca 2013 r.

Dnia 9 sierpnia 2013 r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, Spółka wniosła od tego orzeczenia sprzeciw.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach i twierdzeniach stron.

Wskazując na treść art. 78 ust. 3 ugn Sąd Okręgowy uznał, że pozwany powinien udowodnić, że spełnił przesłanki wymagane dla zaktualizowania wysokości opłaty rocznej, przy czym wymóg ten dotyczy konieczności wykazania przesłanek formalnej poprawności wypowiedzenia, a także jego przesłanki merytorycznej – tzn. zmiany wartości nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy uznał za niecelowe przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dla wyceny nieruchomości z uwagi na nieważność dokonanej wypowiedzenia wysokości opłaty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zgodnie z przepisem art. 27 u.g.n., jest nieruchomość gruntowa, zatem wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego musi dotyczyć całej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego przedmiot prawa użytkowania wieczystego jest jednolity i niepodzielny: tak jak nie można ustanowić użytkowania wieczystego na udziale w nieruchomości tak by pozostały udział nie był objęty tym prawem, tak i nie można tego prawa ustanowić łącznie dla kilku nieruchomości. Nie można zatem, w ocenie Sądu

Okręgowego, traktować kilku nieruchomości tak, jak gdyby stanowiły jedną nieruchomość, a do tego prowadziłoby przyjęcie konstrukcji, w której istotny warunek umowy użytkowania wieczystego, jakim jest opłata za to użytkowanie, byłby warunkowany nie wyłącznie wartością tej nieruchomości, ale także wartością innych nieruchomości.

Wycena nieruchomości w powiązaniu z wyceną innych nieruchomości wycenianych - jest niezgodna ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i z tego względu nie może stanowić podstawy dla ustalenia wartości nieruchomości – np. poprzez proste przemnożenie wartości 1 m² gruntu obliczonej jako uśredniona cena metra wszystkich nieruchomości - przez łączną powierzchnię wszystkich nieruchomości. Na wartość nieruchomości (także tej wyrażonej w cenie jej 1 m²) wpływa bowiem wielkość nieruchomości, jej kształt, przeznaczenie, położenie itd. Wyższa cena jednej, np. mniejszej nieruchomości, nie może sztucznie zawyżać ceny metra innej większej nieruchomości.

Poszukując znaczenia nieruchomości gruntowej na gruncie przepisów o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, Sąd Okręgowy wskazał, że legalną definicję pojęcia nieruchomości gruntowej w ustawie o gospodarce nieruchomościami zawiera art. 4 pkt 1 tej ustawy, stanowiący, iż przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Przepis ten nie określa zatem żadnych konkretnych przesłanek, na podstawie których można by dokonać rozróżnienia pomiędzy nieruchomością i jej częścią. Pewne sugestie co do interpretacji tego przepisu zawiera natomiast pkt 3 tego artykułu, który stanowi, iż działką gruntu w rozumieniu Ustawy jest niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej. Łączne rozpatrywanie obu tych definicji prowadzi bowiem do wniosku, iż w rozumieniu ustawy pojęcie nieruchomości gruntowej jest szersze od pojęcia działki gruntu, albowiem skoro działka może stanowić tylko część nieruchomości gruntowej to znaczy, że owa nieruchomość może składać się z kilku działek.

Wobec faktu, iż w ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest ścisłych uregulowań, na podstawie których można by stwierdzić, kiedy w rozumieniu ustawy dwie działki gruntu stanowią osobne nieruchomości gruntowe, a kiedy części jednej nieruchomości składającej się z dwóch działek należało zdaniem Sądu Okręgowego odwołać się do definicji nieruchomości zawartej w Kodeksie Cywilnym. W art. 46 § 1 k.c. zawarto bowiem dodatkową przesłankę określającą pojęcie nieruchomości gruntowej, której brakuje w art. 4 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wskazanie, iż nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Wprowadzenie tej dodatkowej przesłanki skutkuje przyjęciem, iż część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową, jeżeli zostanie wyodrębniona fizycznie i prawnie w taki sposób, że może być traktowana w obrocie prawnym jako samodzielny przedmiot czynności prawnych. Tak jak działka ewidencyjna stanowiąca część nieruchomości nie może stanowić samodzielnego przedmiotu czynności prawnych, tak i kilka nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym nie może być traktowanych jako jedna nieruchomość – nawet, jeśli mają tego samego właściciela i tego samego użytkownika wieczystego.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeciwko interpretacji przyjętej przez pozwanego, zakładającej możliwość uśrednionej wyceny kilku nieruchomości i następnie wspólnej aktualizacji opłat rocznych - przemawia także treść przepisu art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten wprost stanowi bowiem, iż dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, a co za tym idzie wykluczone jest, aby kilka nieruchomości objętych było – tak jak w sprawie niniejszej – jedną księgą wieczystą, a także aby kilka ksiąg wieczystych mogło obejmować jedną nieruchomość.

Przywołując orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy stwierdził, iż w świetle przepisów obowiązującego prawa przedmiotowe nieruchomości, dla których prowadzone są osobne księgi wieczyste, są odrębnymi nieruchomościami; nie mogą być wyceniane w uśredniony sposób, ale wycena musi wskazywać wartość metra kwadratowego każdej z nich osobno; a aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – musi być, aby była skuteczna, dokonana osobno dla każdej z tych nieruchomości i w oparciu o ich własną wartość, a nie wartość uśrednioną obejmującą także inne nieruchomości.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że pismo pozwanego z dnia 30 listopada 2010 r., mające stanowić wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - nie wywołało skutku, jakie z jego doręczeniem wiąże przepis art. 78 u.g.n., odnosiło się ono bowiem do kilku nieruchomości – czyli do kilku przedmiotów użytkowania wieczystego – potraktowanych w niedopuszczalny sposób łącznie jak jedna nieruchomość i jeden przedmiot użytkowania wieczystego. Ustalenie zaś, iż w ogóle nie doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty, skutkowało tym, iż bezprzedmiotowe stało się ustalanie czy aktualizacja na dokonanym poziomie była zasadna.

Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie zostało dokonane niezgodnie z przepisami art. 27, 71, 72, 77 i 78 u.g.n., nie jest to bowiem wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste poszczególnych nieruchomości, ale kilku nieruchomości dla których nie dokonano osobnych aktualizacji opłat, w myśl przepisu art. 58 k.c. wypowiedzenie to jest zatem nieważne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., obciążając całością kosztów postępowania pozwanego Skarb Państwa – Starostę (...), a szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

1. naruszenia art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu za nieważne i nieskuteczne wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej dokonanego przez pozwanego w sytuacji, gdy powód nie kwestionował prawidłowości dokonanego wypowiedzenia;
2. naruszenia art. 77 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. i art. 4 pkt 1 u.g.n. przez ich błędne zastosowanie w okolicznościach sprawy w sytuacji, gdy z ich treści nie wynika, iż przedmiotem aktualizacji opłat rocznych nie może być łącznie kilka nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym tego samego podmiotu;
3. naruszenia art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie wbrew treści wypowiedzenia z dnia 30 listopada 2010 r., iż pozwany Skarb Państwa nie dopełnił obowiązków formalnych związanych ze sposobem zaoferowania nowej, zaktualizowanej opłaty rocznej na użytkowanie wieczyste co skutkowało błędnym uznaniem przez Sąd I instancji, że oświadczenie o aktualizacji jest nieważne i nieskuteczne;
4. naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 77 ust. 1 i art. 78 ust. 1 u.g.n. przez ustalenie nieważności czynności prawnej wypowiedzenia odniesionej do kilku nieruchomości, a nie odrębnie – wieloma oświadczeniami aktualizującymi dotyczącymi każdej nieruchomości gruntowej z osobna;
5. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego wskutek czego wyprowadzenie z zebranego materiału wniosków logicznie nieprawidłowych, nadto sprzecznych z faktami, które w sprawie zostały wykazane;
6. naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rynkowej wartości 7 odrębnych nieruchomości, według ich stanu i cen na dzień 30 listopada 2010 r.;
7. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez sąd I instancji niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, zaistnienie sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią tego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwany potraktował kilka nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym powoda w sposób łączny, czyli że wycenione one zostały wspólnie;
8. nierozpoznanie istoty sprawy – w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. –

polegające na niezbadaniu przez Sąd I instancji tego, czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego było uzasadnione, a zatem nie rozpoznanie okoliczności konstytuującej roszczenie pozwu; sąd I instancji oceniając

wypowiedzenie jako nieważne i nieskuteczne uchylił się od zbadania istoty tego postępowania czyli ustalenia podstaw do aktualizacji opłaty (zmiana wartości nieruchomości) i wysokości tej opłaty.

Pozwany wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie
- zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa

oraz o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Powodowa Spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jedynie w niewielkim zakresie zasługuje na uwzględnienie.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznaje podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. i w konsekwencji błędu w ustaleniach faktycznych.

Przede wszystkim skarżący wadliwie sformułował zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurydycznych, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2004 r. III CK 245/04 przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Nie może więc być uznany za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który w żaden sposób nie odnosi się do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia są prawidłowe i znajdują pełne oparcie w zgromadzonych w toku postępowania dowodach, nie sposób zaś z treści apelacji wywnioskować, jakie dowody zdaniem skarżącego zostały wadliwie ocenione i jakich uchybień w zakresie ustaleń faktycznych dopuścił się sąd I instancji.

Niezrozumiałym jest zarzut apelacji wskazujący na błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że pozwany potraktował kilka nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym powoda w sposób łączny, czyli że wycenione one zostały wspólnie.

Niewątpliwie jak wynika z załączonego operatu poszczególne nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym powódki zostały objęte odrębnymi wycenami, jednak bezsporny jest zarówno sposób ustalenia przez pozwanego jednej łącznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla wszystkich nieruchomości, jak i przyjęcia uśrednionej stawki jako ceny 1 m² wszystkich nieruchomości jako podstawy ustalenia wysokości opłaty.

Należy podkreślić, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego została przez ustawodawcę jednoznacznie powiązana z wartością nieruchomości, zatem ustalając dla kilku nieruchomości jedną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego pozwany kierował się jedną łączną wartością tych nieruchomości. Pozwany wskazał bowiem, że rzeczoznawca ustalił średnią cenę 1-go metra kwadratowego tych działek i pomnożywszy ją przez metraż wszystkich tych działek otrzymał łączną ich wartość, a następnie obliczył należną od wszystkich tych działek łączną opłatę roczną, przy zastosowaniu stawki 3 %.

Za bezzasadny należy też uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

W orzecznictwie utrwalony jest bowiem pogląd, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną, zaś uzasadnienie zaskarżonego wyroku w pełni odpowiada wymogom art. 328 § 2 k.p.c.

Nie może być też uwzględniony zarzut naruszenia art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. polegającego zdaniem skarżącego na uznaniu za nieważne i nieskuteczne wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej dokonanego przez pozwanego w sytuacji, gdy powódka nie kwestionowała prawidłowości dokonanego wypowiedzenia.

We wniosku do SKO, który – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – zastępuje w sprawie niniejszej pozew – powodowa Spółka podniosła zarzut, iż organ dokonujący wypowiedzenia wysokości opłaty nie dokonał rozdzielenia poszczególnych nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego, wskazując jakie nieruchomości mają założone odrębne księgi wieczyste.

Ponadto badając skuteczność dokonanego wypowiedzenia wysokości opłaty sąd nie ogranicza się tylko do oceny, czy zaistniała przesłanka w postaci wzrostu wartości nieruchomości, ale bada także zachowanie wszystkich wymagań określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Trafnie Sąd Okręgowy stwierdził, że w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki znajduje się kilka odrębnych nieruchomości, dla których prowadzone są różne księgi wieczyste.

Obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem definicja legalna pojęcia "nieruchomość gruntowa", zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in principio k.c. oraz art. 24 ust. 1 zdanie pierwsze u.k.w.h. Uzasadnia to stanowisko, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 4) różnicuje pojęcia nieruchomości gruntowej i działki gruntu, oznaczającej niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r. III CZP 8/13, że nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą; natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość.

W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że definicja nieruchomości zawarta w art. 46 § 1 k.c. jest tak pojemna, że obejmuje zarówno nieruchomości niemające urządzonych ksiąg wieczystych, jak i nieruchomości mające księgi wieczyste. Nie ma zatem podstaw do przeciwstawiania materialnoprawnego (prawnorzecowego) i formalnego (wieczystoksięgowego) pojęcia nieruchomości i przyjmowania dualizmu nieruchomości gruntowej rozpadającej się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządem ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jednakże, gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła "jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość", odnosząca się także

do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą.

Odmienne poglądy godzi w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego (art. 1 u.k.w.h.). Jest on także niezgodny z ustawową zasadą (art. 24 u.k.w.h.), że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Uznanie zatem księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 46 § 1 k.c.

Graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła "jedna księga - jedna nieruchomość" (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 r. IV CSK 278/11).

Dopuszczalne jest, na podstawie art. 21 u.k.w.h., połączenie działek stanowiących własność tej samej osoby i graniczących ze sobą, dotychczas objętych oddzielnymi księgami wieczystymi, jednak skutek połączenia i wpisu do jednej księgi tracą one status odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a ciążące na dotychczasowych nieruchomościach prawa użytkownika wieczystego stają się jednym prawem współużytkowania wieczystego w odpowiednich udziałach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 35, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06).

Nie ma jednak podstaw do uznania, że kilka odrębnych nieruchomości może być obciążonych jednym łącznym prawem użytkownika wieczystego na rzecz tej samej osoby jako użytkownika wieczystego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 stycznia 2016 r. IV CSK 201/15 zmiana opłaty rocznej może dotyczyć wyłącznie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, nie zaś w innych rozumieniach, zwłaszcza jako działki lub zbioru działek wyodrębnionych geodezyjnie. Kluczowe znaczenie dla zakresu, w jakim właściciel nieruchomości może kształtować wysokość opłaty rocznej jest zatem treść księgi wieczystej.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami określają zasady kształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, nie zaś zbioru nieruchomości, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. W odniesieniu do każdej odrębnej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powinna więc być określona odrębna wysokość opłaty rocznej, oparta o rynkową wartość tej nieruchomości, a nie o średnią wartość $1m^2$ kilku różnych nieruchomości, nawet jeśli nieruchomości te są ze sobą funkcjonalnie i gospodarczo powiązane i pozostają we władaniu tego samego użytkownika wieczystego.

Dokonując wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkownika wieczystego pozwany wskazał jedną łączną wysokość opłaty dla kilku odrębnych nieruchomości, zaś treść złożonego oświadczenia woli nie daje żadnej możliwości określenia, jak kształtuje się nowa wysokość tej opłaty odrębnie dla każdej z poszczególnych nieruchomości.

Tym samym, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, dokonane wypowiedzenie jest sprzeczne z treścią art. 77 i 78 ugn i nie może być uznane za skuteczne.

Sąd Apelacyjny nie znalazł jednak podstaw do uznania, że wypowiedzenie jest nieważne na podstawie art. 58 k.c., zmieniając zaskarżony wyrok w tym zakresie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Odrębną kwestią jest prawidłowość sformułowania przez Sąd Okręgowy sentencji orzeczenia w zakresie stwierdzenia bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

W orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa; a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13).

Sąd Apelacyjny podziela jednak stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu uchwały z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 24/13, że w postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kognicja sądu obejmuje dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, a jej zakres jest zależny od treści zgłoszonego żądania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, niepubl. oraz z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10, niepubl.). Przepis art. 78 ust. 2 u.g.n. wyraźnie różnicuje wniosek użytkownika, kierowany do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, czy aktualizacja jest nieuzasadniona, od wniosku, czy jest uzasadniona w innej wysokości, o czym świadczy wprowadzenie alternatywy rozłącznej ("albo"). Każdorazowo zatem strona powodowa powinna dostosować żądanie pozwu do podstawy faktycznej powództwa, tj. twierdzeń i okoliczności faktycznych na podstawie których żąda udzielenia ochrony prawnej.

W sprawie niniejszej powódka konsekwentnie wskazywała na nieskuteczność dokonanego wypowiedzenia jako odniesionego łącznie do kilku nieruchomości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest możliwe tylko w przypadku prawidłowo dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie, wobec uznania, że nie może być przedmiotem wypowiedzenia opłaty zbiór działek ewidencyjnych wchodzących w skład odrębnych nieruchomości, nie jest możliwe wydanie wyroku określającego wysokość wiążącej strony wysokości opłaty.

Nie jest możliwe wydanie orzeczenia określającego opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, gdyż z treści wypowiedzenia dokonanego w 2006 r. (k. 54 akt) wynika, że było ono również dokonane wadliwie, wskazując jedną łączną opłatę dla kilku nieruchomości.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe orzeczenie Sądu Okręgowego, ustalające nieskuteczność wypowiedzenia dokonanego przez organ w dniu 30 listopada 2010 r., oddalając apelację pozwanego w tym zakresie jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. uznając, że częściowe uwzględnienie apelacji nie ma wpływu na ostateczny wynik postępowania. Z uwagi na powyższe pozwany został obciążony kosztami postępowania, obejmującymi koszt zastępstwa procesowego w wysokości w wysokości 10 800 zł, zgodnie z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.