

Sygn. akt III C 1326/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział III Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Bitner

Protokolant: pracownik biurowy Kinga Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2014r. w Warszawie, na rozprawie

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

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

I. ustala, że opłata roczna z tytułu przysługującego spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), o powierzchni 174124 m², wynosi od 1 stycznia 2008r. 1% wartości tej nieruchomości to jest kwotę 1.762.134,88 (jeden milion siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści cztery 88/100) złotych;

II. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania w sprawie na rzecz powoda.

III C 1326/13

UZASADNIENIE

1. S. dot. onłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Kw

(...) - w zakresie działki (...)

Pismem z dnia 27 listopada 2007r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wypowiedziała Spółce (...) sp. z o.o. w W. (dalej: Spółka) z dniem 31 grudnia 2007r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...). Jednocześnie zaoferowała od 1 stycznia 2008r. nową opłatę w wysokości 1 247 856,72 zł, co stanowi 3% wartości nieruchomości gruntowej (k. 69-70 akt III C 1326/13 - poprzednia sygnatura 120/09). Wypowiedzenie to Spółka otrzymała dnia 28 listopada 2007r. (k. 71).

Dnia 21 grudnia 2007r., zachowując ustawowy miesięczny termin, Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie to jest niezasadne, a nowa zaproponowana wysokość opłat - zawyżona (k. 111-117, akt HIC 1326/13 - poprzednia sygnatura 120/09).

Dnia 29 sierpnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało w sprawie orzeczenie (k. 54-55v akt III C 1326/13- poprzednia sygnatura 120/09), od którego dnia 24 września 2008r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, (...) sp. z o.o. w W. wniosła sprzeciw (k. 5-13 akt III C 1326/13- poprzednia sygnatura 120/09) - wskutek czego 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 to straciło moc, a sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi, przy czym wniosek Spółki do SKO z dnia 21 grudnia 2007 r. zastąpił pozew. Sprawie nadano sygnaturę III C 1326/13.

2. Sprawa dot. opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Kw (...) w zakresie działki (...)

Pismem z dnia 27 listopada 2007r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wypowiedziała Spółce (...) sp. z o.o. w W. (dalej: Spółka) z dniem 31 grudnia 2007r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), o pow. 1,9436 ha. Jednocześnie zaoferował od 1 stycznia 2008r. nową opłatę w wysokości 617 481,72 zł, co stanowi 3% wartości nieruchomości gruntowej (k. 71-72 akt III C 121/09). Wypowiedzenie to Spółka otrzymała dnia 28 listopada 2007r. (k. 73).

Dnia 21 grudnia 2007r., zachowując ustawowy miesięczny termin, Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie to jest niezasadne, a nowa zaproponowana wysokość opłat - zawyżona (k. 109-115, akt HIC 121/09).

Dnia 29 sierpnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało w sprawie orzeczenie (k. 54-55v akt III C 121/09), od którego dnia 24 września 2008r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, (...) sp. z o.o. w W. wniosła sprzeciw (k. 5-13 akt III C 121/09) - wskutek czego 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 to straciło moc, a sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi, przy czym wniosek Spółki do SKO z dnia 21 grudnia 2007 r. zastąpił pozew.

Sprawie nadano sygnaturę III C 121/09.

3. Sprawa dot. opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Kw (...) w zakresie działki (...)

Pismem z dnia 27 listopada 2007r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wypowiedziała Spółce (...) sp. z o.o. w W. (dalej: Spółka) z dniem 31 grudnia 2007r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), o pow. (...) ha. Jednocześnie zaoferował od 1

stycznia 2008r. nową opłatę w wysokości 2 020 127,22 zł, co stanowi 3% wartości

nieruchomości gruntowej (k. 68-69. akt III C 122/09). Wypowiedzenie to Spółka otrzymała

dnia 28 listopada 2007r. (k. 70).

Dnia 21 grudnia 2007r., zachowując ustawowy miesięczny termin, Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że

wypowiedzenie to jest niezasadne, a nowa zaproponowana wysokość opłat - zawyżona (k. 109-115, akt HIC 122/09).

Dnia 29 sierpnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało w sprawie orzeczenie (k. 53-54v akt III C 122/09), od którego dnia 24 września 2008r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, (...) sp. z o.o. w W. wniosła sprzeciw (k. 5-13 akt III C 122/09) - wskutek czego 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 to straciło moc, a sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi, przy czym wniosek Spółki do SKO z dnia 21 grudnia 2007 r. zastąpił pozew. Sprawie nadano sygnaturę III C 122/09.

Zarządzeniem tutejszego Sądu z dnia 30 marca 2009r. sprawy dotyczące opłat za

użytkowanie wieczyste związane z nieruchomościami gruntowymi działek (...) (III C

(...) - poprzednio 120/09), 10 (III C 121/09) i 4/31 (III C 122/09) - zostały połączone

do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. III C 1326/13 - poprzednio 120/09 (zarządzenie k. 175 w aktach 1326/13, k. 173 akt 122/09, k. 173 akt 121/09).

W odpowiedzi na pozew Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o oddalenie powództwa i podtrzymała, że wypowiedzenia zostały dokonane skutecznie i że nowa opłata od 1 stycznia 2008r. wynosi wedle wypowiedzeń:

- 617 481,72 zł za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości w zakresie dz. 10,
- 1 247 856,72 zł za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości w zakresie dz. 4/13
- 2 020 127,222 za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości w zakresie dz. 4/31.

4. Sprawa III C 183/09

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 13 listopada 2008 r. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 24 października 2008 r. wydanego w jego uprząwie przeciwko Skarbowi Państwa -Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W., oddalającego wniosek powodowej spółki o ustalenie, iż odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była nieuzasadniona oraz o ustalenie, że opłata ta winna być określona w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. w D. W. w obrębie (...) oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...), wnosząc o ustalenie, iż odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była nieuzasadniona oraz o ustalenie, że opłata ta winna być określona w wysokości 1% wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. w D. W. w obrębie (...) oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...) (obecnie oznaczone jako działka (...)), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) począwszy od dnia 01 stycznia 2006 r.

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2010r. Sąd Okręgowy oddalił skierowane przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych powództwo Spółki z o.o. (...) domagającej się ustalenia, iż odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki położonej w W., a oznaczonej obecnie w ewidencji numerem 18, była nieuzasadniona oraz o ustalenie, iż stawka ta, począwszy od 1 stycznia 2006 r., powinna wynosić 1 % wartości nieruchomości gruntowej.

Powodowa Spółka jako użytkownik wieczysty spornej nieruchomości została pismem z 20 grudnia 2006 r. powiadomiona przez Agencję Nieruchomości Rolnych, iż obowiązująca stawka opłaty wynosi 3 % wartości nieruchomości; pismo to zawierało błędne pouczenie o prawie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego poprzez złożenie wniosku o ustalenie, że opłata roczna jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

Wniosek powódki z 19 stycznia 2007 r. złożony zgodnie z pouczeniem nie został przez SKO uwzględniony, a postępowanie umorzono, gdyż pismo z 20 grudnia 2006 r. doręczone powódce nie było wypowiedzeniem wysokości opłaty. W następstwie powyższego powódka

złożyła do pozwanej wniosek o zmianę stawki opłaty rocznej z 3 % na 1 % począwszy od 1 stycznia 2006 r., argumentując, iż sporna nieruchomość użytkowana jest na cele mieszkaniowe. Pozwana odmówiła uwzględnienia wniosku, stojąc na stanowisku, iż stawka 1 % naliczana jest od nieruchomości faktycznie wykorzystywanych na cele mieszkaniowe bądź takich, co do których wydana została ostateczna decyzja w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, nie zaś takich, które w planie zagospodarowania przestrzennego przewidziane są na cele budownictwa mieszkaniowego. W związku z powyższym powódka złożyła do SKO wniosek o ustalenie, że odmowa zmiany stawki jest nieuzasadniona i o ustalenie, że powinna ona wynosić 1 %. Wniosek ten SKO oddaliło w dniu 24 października 2008 r., a powódka w dniu 13 listopada 2008 r. wniosła sprzeciw - w związku z czym ów wniosek stał się pozwem w niniejszej sprawie.

Agencja Nieruchomości Rolnych pismami z 27 listopada 2007 r. ze skutkiem na 31 grudnia 2007 r. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład obecnej działki nr (...), a oznaczonych wcześniej numerami ewidencyjnymi (...). Powyższy stan faktyczny jest w sprawie bezsporny. Dokonując wykładni przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Sąd Okręgowy uznał iż zmiana stawki procentowej może nastąpić jedynie przy wykorzystaniu procedury określonej w art. 73 ust. 2 ustawy i art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za niezasadne uznał Sąd Okręgowy prezentowane przez powódkę stanowisko, jakoby po wejściu w życie zmiany art. 17 ust. 1 pkt 2a ustawy pozwany był obligowany do dokonania z urzędu zmiany stawki procentowej, gdyż z treści art. 17 ust. 2a ustawy wynika, że o ustaleniu nowej lub zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, o jakiej mowa w ust. 1, Prezes Agencji zawiadamia użytkownika pisemnie a do zawiadomień takich stosuje się odpowiednie przepisy dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej, zaś pozwana Agencja nie dokonała takiego wypowiedzenia, uznając, iż dotychczasowa stawka jest właściwa. W rezultacie zdaniem Sądu Okręgowego w świetle przepisu art. 81 ust. 4 ustawy ewentualna zmiana stawki mogłaby najwcześniej obowiązywać od 1 stycznia 2008 r., skoro powódka wystąpiła o aktualizację wysokości opłaty rocznej w styczniu 2007 r. Mając na uwadze, iż

spór dotyczący wysokości opłat obowiązujących od 1 stycznia 2008 r., toczy się między stronami w innym postępowaniu - Sąd Okręgowy uznał iż roszczenie dotyczące lat 2006-2007 nie jest przedmiotem tej sprawy.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2011 r. oddalił apelację. Sąd ten podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, wskazując, że wnoszenie przez powódkę kolejnych spraw o ustalenie wysokości opłaty doprowadziło Sąd Okręgowy do jedynie słusznego wniosku, zgodnego zresztą z żądaniem pozwu, iż sprawa niniejsza dotyczyć może tylko lat 2006-2007. Nawet przy przyjęciu iż opłata roczna powinna być wymierzona w wysokości żądanej przez powódkę, ewentualne rozstrzygnięcie takiego roszczenia musiałoby dotyczyć okresu od 1 stycznia 2008 r. wobec wystąpienia z wnioskiem przez powódkę w dniu 19 stycznia 2007 r. (k. 142). Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddalając wniosek powódki w tym zakresie, jaki jest objęty postępowaniem w sprawie niniejszej, zakreślił zakres kognicji Sądu, natomiast to, jaka opłata powinna obowiązywać po 1 stycznia 2008 r., jest przedmiotem rozstrzygnięcia kolejnego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, czego konsekwencją są kolejne postępowania sądowe. Roszczenia w nich dochodzone jako dotyczące innych okresów nie są tożsame z roszczeniem w sprawie niniejszej, nie ma zatem podstawy do odrzucenia pozwu, Sąd jednak nie może orzekać o roszczeniu dochodzonym w innym procesie a jedynie o roszczeniu za lata 2006-2007. Wobec braku wniosku powoda lub jego poprzednika prawnego złożonego przed rokiem 2005 Sąd Okręgowy zasadnie odwołał się do treści art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku rozpoznania spraw III C 120/09, III C 121/09 i III C 122/09 - Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2012 r. oddalił powództwo i zasądził koszty postępowania na rzecz pozwanej. Na skutek zaskarżenia wyroku przez powódkę Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 r. uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Odwoławczy wskazał, iż nie została rozpoznana istota sprawy, wskazując, iż postępowanie w niniejszej sprawie wszczęte zostało na skutek

sprzeciwów od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 sierpnia 2008 r. wydanych w sprawach (...), (...), (...). Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wydane zostały po rozpoznaniu wniosków Spółki (...) Sp. z o.o. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w W. z dnia 21 grudnia 2007 r. o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębem (...) o powierzchni odpowiednio (...) ha, (...) ha i (...) ha jest uzasadniona w innej wysokości. Powyższe wnioski zostały złożone na skutek wypowiedzeń z 27 listopada 2007 r., przy czym wypowiedzenia dotyczyły oddzielnie każdej z wskazanych wyżej działek, pomimo że działki te objęte były jedną księgą wieczystą (...) (wypowiedzenia k. - 70, k. - 71 akt III C 121/09, k. - 68 akt III C 122/09). Aktualnie powyższe działki wraz z działką oznaczoną poprzednio nr (...) o powierzchni (...) ha, w wyniku połączenia, wchodzi w skład działki oznaczonej nr (...) o powierzchni (...) ha również objętej księgą wieczystą KW (...).

Ocena zasadności roszczenia zgłoszonego przez powoda wymagała w pierwszej kolejności rozważenia skuteczności dokonanych wypowiedzeń. W postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego kognicja Sądu obejmuje dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10 niepubl., uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 24/13). W ostatnim z przywołanych wyżej orzeczeń Sąd Najwyższy słusznie wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Sąd Apelacyjny nakazał Sądowi Okręgowemu rozważyć, czy na ocenę skuteczności dokonanych wypowiedzeń ma wpływ późniejsze stanowisko stron. Dopiero w wypadku, gdyby dokonane wypowiedzenia zostały uznane za skuteczne, zaktualizowałyby się konieczność ustalenia, czy w niniejszej sprawie możliwe było kwestionowanie przez powoda stawki procentowej w trybie przepisów dotyczących aktualizacji opłaty w związku ze

wzrostem wartości nieruchomości. W tym zakresie zaznaczyć należy, że przepis art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami wyraźnie różnicuje wniosek użytkownika, kierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie czy aktualizacja jest nieuzasadniona, od wniosku o ustalenie, czy jest uzasadniona w innej wysokości - o czym świadczy wprowadzenie alternatywy rozłącznej („albo”). Brak także podstawy do wyłączenia w tym postępowaniu naczelnej zasady skargowości i kontrydiktoryjności (art. 321 § 1 k.p.c.). Każdorazowo zatem strona powodowa powinna dostosować żądanie pozwu do podstawy faktycznej powództwa, tj. twierdzeń i okoliczności faktycznych w oparciu o które powód żąda udzielenia ochrony prawnej.

Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, że rozpoznając niniejszą sprawę nie można jednak tracić z pola widzenia jej szczególnych okoliczności, w tym treści prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 stycznia 2010 r. wydanego w sprawie III C 183/09 oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 kwietnia 2011 r. wydanego w sprawie VI ACa 471/10, w których oddalając powództwo (i apelację) wskazano, że orzeczenie o wysokości stawki procentowej obejmującej rok 2008 i następne nie było możliwe jako że w tym zakresie toczy się odrębne postępowanie, dodatkowo wcześniej wszczęte zaś sąd nie może orzekać o roszczeniu dochodzonym w innym procesie. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Wyrok z 29 stycznia 2011 r. wywołuje pomiędzy stronami określone skutki przedmiotowe i cywilnoprawne, które należałoby uwzględnić orzekając w niniejszej sprawie. Nieprawidłowo zatem Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że roszczenie powoda winno być rozpoznane w innej sprawie, w sytuacji gdy postępowanie w tejże innej sprawie zostało prawomocnie zakończone odesłaniem do niniejszego procesu. Stanowisko takie uznać należy za przejaw nadmiernego formalizmu.

W toku dalszego postępowania powód na rozprawie w dniu 8 lipca 2014r. popierał powództwo, z tym, że w odniesieniu do żądania, które było zgłoszone w sprawie III C 183/09, a które w odniesieniu do okresu od 1 stycznia 2008r. ma być rozpoznawane w sprawie niniejszej - zgodnie ze wskazaniem Sądu Apelacyjnego - popierał to żądanie w całości w odniesieniu do całej nieruchomości (...). Wnosił zatem o ustalenie od 1

stycznia 2008r. dla całej nieruchomości stawki procentowej 1%, a w konsekwencji o ustalenie, że wypowiedzenia dokonane przez pozwaną są uzasadnione w innej mniejszej wysokości - według stawki 1%. Powód nie kwestionował przy tym wskazywanej w wypowiedzeniach wartości szacunkowej nieruchomości (która zresztą przeliczając na cenę 1 m2 była taka sama we wszystkich tych wypowiedzeniach dla wszystkich tych działek).

Pozwana w toku całego procesu wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (poprzednia nazwa (...) sp. z o.o.) nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) położonych w obrębie (...) (obecnie oznaczonych, jako działka nr (...)), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na podstawie umowy sprzedaży zawartej z Bankiem (...) S.A. w dniu 24 lutego 2006 r. oraz na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 06 czerwca 2006 r. ze spółką (...) S.A. i R. K.. Przedmiotowe nieruchomości znajdowały się w Zasobie Własności (...) Skarbu Państwa, a instytucją reprezentującą Skarb Państwa w prawach właścicielskich odnośnie tej nieruchomości jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, natomiast bezpośrednio zarządza nimi Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W.

/odpis księgi wieczystej Kw nr (...) k. 15-52 sygn. akt III C 120/09, sygn. akt III C 121/09, sygn. akt III C 122/09/

Do czasu objęcia przedmiotowych działek wspólną księgą wieczystą, dla działki (...) była prowadzona księga wieczysta nr (...) oraz dla działek (...) - księga wieczysta nr (...). Objęcie przedmiotowych działek jedną księgą wieczystą wraz z działką (...) nastąpiło 17 lipca 2007r.

/odpisy ksiąg wieczystych poszczególnych działek k. 84-88 akt III C 120/09, 85-86 akt III C 121/06, 83-86 akt III C 122/06/

W latach 2005-2007 powodowa spółka uzyskała ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę wszystkich budynków tworzących osiedle mieszkaniowe pod nazwą „Ostoja

W.", zlokalizowane na nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr (...). W dniu 9 listopada 2006 r. Spółka uzyskała decyzję zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami wspólnoty dla całej inwestycji. W latach 2008-2009 powodowa spółka w trybie przepisów prawa budowlanego uzyskała pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego budynku mieszkalnego wzniesionego w ramach prowadzonej inwestycji

/kopie decyzji wydanych przez Prezydenta Miasta Stołecznego W. k. 125-158 -sygn. akt Ul C 120/09, k. 123-156 - sygn. akt III C 121/09, III C 122/09, kopie decyzji wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. k. 188-196- sygn. akt III C 120/09/

Pismem z dnia 27 listopada 2007 r. Agencji Nieruchomości Rolnych wypowiedziała wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu o nr (...) z obrębu (...), dla każdej z działek z osobna, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powyższe wypowiedzenie miało nastąpić ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007 r. Jednocześnie Agencja Nieruchomości Rolnych zaproponowała powodowej spółce z dniem 1 stycznia 2008 r. nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej

/wypowiedzenie Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 27.11.2007r. k. 69-70 - sygn. akt III C 120/09, k. 71 - sygn. akt III C 121/09, k. 68 - sygn. akt III C 122/09/

W grudniu 2007 r. powodowa spółka zawarła szereg umów o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokali z nabywcami lokali mieszkalnych, jak również począwszy od listopada 2005 r. znaczną ilość przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umów rezerwacyjnych z przyszłymi nabywcami lokali mieszkalnych. Na przedmiotowej nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa pod nazwą „Wspólnota Mieszkaniowa O. W." Pierwsze zebranie właścicieli lokali tworzących tę wspólnotę odbyło się w dniu 17 grudnia 2007 r.

/ odpis księgi wieczystej KW nr (...) z dnia 15.04.2009 r., k. 201-265, odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 15-52 - sygn. akt III C 120/09, sygn. akt III C 121/09, III C 122/09, protokół zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 17.12.2007 r. k. 104-110 - sygn. akt III C 120/09/

Pismem z dnia 21 grudnia 2007 r. Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. złożyła wniosek do Samorządowym Kolegium Odwoławczym o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości

uzasadniona jest w wysokości (...) jej wartości, tym samym podnosząc, iż podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu jest nieuzasadnione. Nadto powodowa spółka złożyła na podstawie art. 62 k.p.a. w związku z art. 19 ust. 1 ustawy o Samorządowych Kolegiach Odwoławczych z dnia 12 października 1994 wniosek o połączenie w jednym postępowaniu spraw dotyczących opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...), z obrębu (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi jedną księgę wieczystą KW nr (...). W uzasadnieniu powyższego wniosku spółka podniosła, iż nie kwestionując ustaleń co do wartości nieruchomości, wypowiedzenie nie powinno być dokonane przy zastosowaniu stawki procentowej 3 %, ponieważ nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, o czym świadczą zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego, a także fakt, że trwa budowa osiedla mieszkaniowego i wydano stosowne decyzje zezwalające na budowę. Spółka wskazała również, iż działki nr (...) stanowią całość gospodarczą i jedną nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...), wobec czego powinny być traktowane, jako jedna nieruchomość przez właściciela gruntu

/wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości wraz z wnioskiem o połączenie spraw do jednego postępowania k. 111-116 - sygn. akt III C 120/09, k. 109-115 - sygn. akt III C 121/09, sygn. akt III C 122/09/

Pismem z dnia 28 grudnia 2007r. Agencja Nieruchomości Rolnych zawiadomiła powodową spółkę o zmianie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) z 3% na 1 % wartości tej działki. W uzasadnieniu zawiadomienia pozwana Agencja podniosła, iż Spółka udokumentowała wykorzystywanie działki nr (...) na cele mieszkaniowe, przedkładając ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W., oznaczoną numerem (...), wydaną w dniu 22 października 2007 r., zezwalającą na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W.

zawiadomienie Agencji Nieruchomości Rolnych w sprawie ustalenia opłaty rocznej w związku ze zmianą stawki procentowej z dnia 21 grudnia 2007 r. k. 103 - sygn. akt III C 120/09/

Orzeczeniem z dnia 29 sierpnia 2008r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wnioski powodowej Spółki. W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić jedynie przy wykorzystaniu procedury określonej

w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i że zmiana stawki nie może zostać dokonana w trybie aktualizacji wysokości opłaty rocznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło także, że niemożliwe jest połączenie postępowań dotyczących wszystkich działek tworzących nieruchomość z uwagi na różny stan prawny tych działek. Nadto połączenie przedmiotowych działek w jedną nieruchomość nastąpiło w 2008 roku, w związku z czym dokonanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w odniesieniu do każdej z tworzących ją działek z osobna, było prawidłowe. Jednocześnie na rozprawie przed SKO przeprowadzonej w dniu 29 maja 2008 r. Agencja Nieruchomości Rolnych dostarczyła dokumenty związane z wypowiedzeniem, zawierające kopię operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na dzień 31 marca 2007 r. Z kolei w piśmie z dnia 20 maja 2008 r. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych podtrzymał swoje stanowisko i zwrócił się o oddalenie wniosku

/orzeczenie SKO k. 54-55 - sygn. akt III C 120/09, III C 121/09, III C 122/09, protokół rozprawy z dnia 29.05.2008 r. k. 56-59 - sygn. akt III C 120/09, III C 121/09, III C 122/09, operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej k. 73-90 - sygn. akt III C 120/09, k. 74-88 - sygn. akt III C 121/09, III C 122/09/

W dniu 24 września 2008 r. spółka (...) sp. z o.o., zachowując 14-dniowy termin złożyła sprzeciwy od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 sierpnia 2008 r. W uzasadnieniu sprzeciwów powodowa spółka podniosła, iż poprzez realizację przedmiotowej inwestycji, tj. budowę osiedla mieszkaniowego pod nazwą (...) wykorzystuje przedmiotową nieruchomość na cele mieszkaniowe. W opinii powodowej spółki potwierdzeniem tego faktu jest uzyskanie przez spółkę stosownych decyzji zatwierdzających projekt zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami wspólnoty dla nieruchomości, która to decyzja potwierdza fakt, iż nieruchomość jest traktowana jako jedna, niepodzielna całość w ramach prowadzonej na niej inwestycji. Spółka wymieniła również decyzję wskazującą na brak konieczności wyłączenia nieruchomości z produkcji rolnej oraz decyzję o ustaleniu środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedsięwzięcia, wydanych przez Prezydenta (...). W.. Nadto Spółka wskazała, iż zawarła wiele umów m.in. z wykonawcami poszczególnych etapów budowy osiedla oraz innymi podmiotami, które uczestniczą w całym procesie inwestycyjnym (sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 24.09.2008 r. k. 5-13 - sygn. akt III C 120/09, III C 121/09, III C 122/09).

Wobec powyższego, 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) orzeczenia te straciły moc, a sprawy zostały przekazane do rozpoznania tutejszemu Sądowi, przy czym wnioski Spółki do SKO z dnia 21 grudnia 2007 r. zastąpiły pozwy. Sprawom nadano sygnatury III C 120/09 (dz. 4/13), III C 121/09/13 (dz. 10) oraz III C 122/09 (dz. 4/31), po czym obie te sprawy połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. III C 120/09 - obecnie sprawa ta toczy się pod sygn. III C 1326/13.

Na dzień 31 marca 2007r. nieruchomość, oznaczona jako działka (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), której użytkownikiem wieczystym jest Spółka miała wartość - 176 213 488 zł. Wartość całej nieruchomości wynikała z wycen poszczególnych działek, które nie były kwestionowane przez powodową spółkę i wynosiły:

- dla działki nr (...) - 41 595 224 zł,
- dla działki nr (...) - 67 337 574 zł,
- dla działki nr (...) - 20 582 724 zł,
- dla działki nr (...) - 50 600 000 zł.

/niesporne - operat szacunkowy dla działki (...) k. 73-90 akt III C 120/09, operat szacunkowy dla działki nr (...) k. 74-88 akt III C 121/09, operat szacunkowy dla działki nr (...) k. 72-88 akt III C 122/ 09, zawiadomienie w sprawie ustalenia opłaty rocznej dla działki nr (...) k. 103 akt III C 120/09/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dokumenty i ich kserokopie oraz niekwestionowane twierdzenia stron.

Sąd zważył co następuje:

Spór w niniejszej sprawie dotyczył skuteczności dokonanych wypowiedzeń co do trzech działek, a także stawka ustalonej opłaty rocznej w wysokości 3%, zamiast 1%, co było podnoszone przez cały czas procesu przez powodową spółkę. Nadto wskazać należy, iż jednocześnie toczyły się dwa postępowania. Pierwsze zainicjowane wnioskiem F. o ustalenie opłaty w wysokości 1 %, które to postępowanie miało swój finał w postępowaniu sądowym prowadzonym pod sygnaturą III C 183/09. Drugie zaś zainicjowane było wypowiedzeniami dotychczasowej opłaty rocznej od użytkownika wieczystego trzech działek (4/12, 10, 4/31), w związku ze wzrostem wartości nieruchomości i prowadzone było w dalszym ciągu w postępowaniu sądowym pod sygnaturą III C 120/09 (obecnie III C 1326/13).

Pierwsze z nich zakończyło się oddaleniem powództwa, z uwagi na objęcie okresem, od którego ma być ustalana opłata roczną sprawy prowadzone pod sygnaturą III C 120/09. Z kolei Sąd Okręgowy rozpoznając po raz pierwszy sprawę III C 120/09, także oddalił powództwo, wskazując - co do zasady słusznie - że nie jest możliwe w ramach tego postępowania kwestionowane stawki procentowej w ramach procedury aktualizacyjnej przez uczestnika, której

przedmiotem była zmiana wartości. Wypowiedzenie dotyczyło jedynie wartości nieruchomości, nie zaś zmiany stawki procentowej. Sąd Apelacyjny, rozpoznając apelację od wyroku w sprawie III C 120/09 wskazał jednak, że takie formalne podejście do sprawy powoduje, że F. została pozbawiona możliwości dochodzenia w postępowaniu sądowym ustalenia opłaty rocznej w wysokości 1%, bowiem Sądy w obu przypadkach oddalając powództwo odsyłały się co do okresu od dnia 1 stycznia 2008r, do siebie nawzajem. Dlatego też uchylając zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny nakazał rozpoznać sprawę III C 183/09 w zakresie ustalenia opłaty rocznej za okres od 1 stycznia 2008r.

W toku całego procesu nie była kwestionowana nowa wartość nieruchomości, na którą składały się wyceny wartości poszczególnych działek.

W pierwszej kolejności dokonując rozważań roszczenia zgłoszonego w przedmiotowej sprawie wskazać należy co następuje.

Stosownie do treści przepisu art. 78 ust. 1 u.g.n., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Analizując kwestię dokonanych przez Agencję wypowiedzeń, należy wskazać, iż w ocenie Sądu są one nieskuteczne. Decydujące znaczenie ma tu fakt, iż wypowiedzenia dotyczyły poszczególnych działek (...) - bo i taki stan prawny był w dacie wyceny tych działek zleconej przez pozwaną Agencję na potrzeby aktualizacji stawek. W czasie sporządzenia tych operatów szacunkowych każda z tych działek stanowiła odrębną nieruchomość, i prowadzone były dla nich odrębne księgi wieczyste. Jednak w dacie wypowiedzeń działki te wchodziły już w skład jednej nieruchomości, wraz z działką (...), i

objęte były już wtedy jedną księgą wieczystą. (Pozwana Agencja wiedziała o tym, ponieważ powód zwrócił się do niej o zgodę na połączenie tych działek w jednej księdze wieczystej - a Agencja zresztą wyraziła na to zgodę). Zgodnie zaś ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uchwale z dnia 15 maja 2011 r., sygn. III CZP 24/13, które Sąd orzekający w pełni podziela, aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie **całą** nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest księga wieczysta. Warto w tym miejscu przytoczyć argumentację zawartą w uzasadnieniu uchwały. Sąd Najwyższy bowiem wskazał, że jak powszechnie przyjmuje się w judykaturze i doktrynie - prawo użytkowania wieczystego ma charakter pośredni między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., II CR 316/73.). Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub należącego do jednostek samorządu terytorialnego (ich związków) w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, z tym że wymaga to konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej (art. 234 k.c. i art. 27 zdanie drugie u.g.n.). Wpis taki może nastąpić w księdze wieczystej prowadzonej dotychczas dla tej nieruchomości, w księdze nowo utworzonej lub księdze prowadzonej dla innej nieruchomości, gdyż nie zakłada się samodzielnej księgi dla prawa użytkowania wieczystego (art. 25 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. - dalej: "u.k.w.h.").

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. Twierdzi się również, że definicja nieruchomości gruntowej we wskazanym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta, obowiązuje zasada, jedna księga - jedna nieruchomość" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06.). 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).

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. Dopuszczalne jest, na podstawie art. 21 u.k.w.h., połączenie działek stanowiących własność tej samej osoby i graniczących ze

wpisu do iednei I. tracą one status odrębnych nieruchomości^^

a ciążące na dotychczasowych nieruchomościach prawa użytkowania 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, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06).

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w pełni podziela, przesądziło o tym, że wypowiedzenie musi dotyczyć całej nieruchomości, a nie jej części. O tym zaś, że działki objęte wypowiedzeniami stanowiły jedynie część nieruchomości, decyduje moment objęcia przedmiotowych działek oraz działki (...) jedną księgą wieczystą. Jest to element wystarczający dla uznania, że działki stanowią jedną nieruchomość. Nie jest tu konieczne faktyczne połączenie działek (w sensie ewidencyjnym). Jest to już ugruntowane stanowisko w orzecznictwie Sądu Najwyższego, głoszące, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi, są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej (por. m.in. postanowienie z dnia 30 października 2003r., sygn. IV CK 114/02). Podobnie orzekł SN w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, w którym stwierdził, że dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią - w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - jedną nieruchomość gruntową.

W przedmiotowej sprawie działki (...) zostały objęte jedną księgą wieczystą, a ich dotychczasowe księgi wieczyste utraciły moc z dniem 17 lipca 2007r., na co wskazują zapisy w księgach wieczystych (k. 84-88 akt III C 120/09, 85-86 akt III C 121/06, 83-86 akt III C 122/06). Zatem już przed dokonaniem wypowiedzeń, które miały miejsce w dniu 27 listopada 2007r., działki (...) stanowiły jedną nieruchomość. Obligowało to Agencję do dokonania wypowiedzeń dotychczasowej opłaty aktualizacyjnej już co do całej nieruchomości. Tymczasem, co do działki (...) Agencja zgodziła się na zmianę stawki procentowej z 3% na 1%, z uwagi na zmianę przeznaczenia nieruchomości, zaś co do pozostałych trzech działek pismami z dnia 27 listopada 2007r. dokonała osobnych wypowiedzeń dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Uznać zatem należy, w świetle powyższych rozważań, że wypowiedzenia te były nieskuteczne. Z tego punktu widzenia nadal zatem obowiązuje stawka 3% - według dotychczasowej wartości nieruchomości - i nadal obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty (ze względu na wartość

gruntu).

Natomiast odnośnie wniosków powodowej spółki z dnia 21 grudnia 2007r., to zauważyć należy, że dotyczyły one ustalenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego poszczególnych nieruchomości jest uzasadniona w innej wysokości, niż określona przez Agencję Nieruchomości Rolnych, i dotyczyły ustalenia, że opłata ta powinna być określona przy zastosowaniu stawki wynoszącej 1% wartości działek. Wnioski te stanowią pozew w niniejszej sprawie i prima facie jako niezasadne podlegałyby oddaleniu. Wskazać bowiem należy, iż wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonane przez Agencję Nieruchomości Rolnych w dniu 27 listopada 2007r. dokonane zostały w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. Sama zaś opłata ustalona była na wyższym poziomie niż dotychczasowa, niemniej jednak stanowiła ona 3% wartości nieruchomości gruntowej. Jeżeli postępowanie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje

tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania. Jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z przyczyny zmiany obu tych czynników kształtujących opłatę jest możliwe tylko w dwóch przypadkach: kiedy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy, lub kiedy postępowania zostały wszczęte odrębnie, ale na etapie postępowania sądowego połączono je do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007r., sygn. IV CSK 326/07). W czasie dokonywania wypowiedzeń z dnia 27 listopada 2007 roku, których przedmiotem była wartość nieruchomości, obowiązywała stawka 3%. Nie jest możliwe w ramach niniejszego postępowania kwestionowanie przez użytkownika wieczystego stawki procentowej w ramach procedury aktualizacyjnej, której przedmiotem była zmiana wartości. Sąd bada prawidłowość wypowiedzenia i to, w jakim zakresie zostało ono zakwestionowane wnioskiem użytkownika, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Wypowiedzenie dotyczyło jedynie wartości nieruchomości, nie zaś zmiany stawki procentowej. Tym samym postępowanie nie mogło dotyczyć kwestii prawidłowości określenia stawki procentowej. Należy zauważyć, że niniejsze powództwa nie były połączone do wspólnego rozpoznania ze sprawą o sygn. akt HIC 183/09. Nie został zachowany tryb zmiany stawki w myśl przepisów art.73 ust2 w zw. z art.81 u. g. n. W fazie postępowania administracyjnego - w tym

postępowaniu zmiana stawki procentowej nie była rozpoznawana. Sąd zaś rozpoznaje sprawę w takim tylko zakresie, jaki był przedmiotem wniosku skierowanego do SKO.

Konkludując powyższą część rozważań stwierdzić należy, że pozwana wypowiedziała powodowi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na wzrost wartości nieruchomości. Z tego też względu postępowanie aktualizacyjne mogło dotyczyć jedynie tego tylko elementu. Wobec zaś tego, że jak już powyżej podkreślano powodowa spółka nie kwestionowała wzrostu wartości nieruchomości i ustaleń odnośnie wysokości opłaty poczynionych na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości niniejsze powództwo nie mogło zasługiwać na uwzględnienie. Badanie zasadności zastosowania stawki procentowej w niniejszym postępowaniu jest niedopuszczalne, prowadziłoby bowiem do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 73 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi jednakże na wytyczne Sądu Apelacyjnego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 czerwca 2013r. odnośnie nieobjęcia zakresem orzekania w sprawie III C 183/09 okresu od 1 stycznia 2008r. z uwagi na inne toczące się postępowanie, które z kolei także zostało oddalone - i tym samym strona została pozbawiona możliwości dochodzenia w postępowaniu sądowym ustalenia opłaty rocznej w wysokości 1% za wskazany okres - należy przy ponownym rozpoznawaniu niniejszej sprawy dokonać rozważań co do powyższego. Z uwagi na oświadczenie pełnomocnika powodowej spółki, że wniosek o ustalenie opłaty od samego początku dotyczył całej nieruchomości, Sąd dokonał rozważań w omawianym zakresie.

W uzasadnieniu wniosku F. zaznaczyła, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej dokonana przy zastosowaniu stawki 3% jest całkowicie nieuzasadniona. Zdaniem powodowej spółki wobec wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkaniowe stawka winna zostać ustalona w wysokości 1 % wartości nieruchomości. Na dowód powyższego powódka złożyła szereg decyzji o pozwoleniu na budowę (k. 125-157), odpis z dziennika budowy ((...)- (...)) oraz decyzje o pozwoleniu na użytkowanie, z czego pierwsza z nich została wydana 22 października 2010r. (k. 158, 1064). We wniosku, ani też w dalszym toku postępowania powódka nie kwestionowała wartości nieruchomości i ustaleń operatu szacunkowego.

Stosownie do treści art. 72 ust. 1 stawy o gosp. nieruchomościami, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Według ust. 2 stawka procentowa pierwszej opłaty z

tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej, ust. 3 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na

realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny, za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Zgodnie z treścią art. 73 ust. 1 w/w ustawy, jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy oraz ust. 2 jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

W pierwszej zatem kolejności należy rozstrzygnąć, kiedy następuje zmiana sposobu korzystania z nieruchomości - w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W tej kwestii dominują dwa nurty orzecznicze. Pierwszy z nich wskazuje, że przez trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste należy rozumieć rozpoczęcie inwestycji budowlanej a nie jej zakończenie (por. m.in wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2008 r., I ACa 49/2008, oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2005 r. VI ACa 998/2004).

Drugi pogląd głosi, że trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości - w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, następuje w wyniku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 maja 2010r., I CSK 591/2009, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2010r., I CSK 210/2009, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 2 lutego 2012r., I ACa 1208/2011, Orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 22 października 2009, SKO (...)).

Sąd w składzie orzekającym podziela stanowisko wyrażone w poglądzie drugim. Jak bowiem słusznie podkreślano w uzasadnieniach wskazanych powyżej orzeczeń, zmianę

przeznaczenia należy odróżniać od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Z tego wynika, że nie wystarczy zmiana przeznaczenia gruntu wynikająca z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub samo uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. W obu wypadkach pojawia się tylko możliwość określonego sposobu korzystania z nieruchomości, a żaden z tych aktów sam przez się nie prowadzi do zmiany - i to trwałej - sposobu korzystania z gruntu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 r. 1 CSK 210/2009). Decyzja o pozwoleniu na budowę, chociaż zezwala na realizację zatwierdzonego projektu określonego obiektu budowlanego, nie nakłada na inwestora obowiązku przystąpienia do robót budowlanych am ich zakończenia. Trzeba zaznaczyć, że jeżeli termin rozpoczęcia robót lub przerwa przekroczy dwa lata, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa (art. 37 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane, tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118 ze zm.). Poza tym z inicjatywy inwestora może zostać wydana decyzja zmieniająca treść pozwolenia na budowę, np. może nastąpić modyfikacja zaplanowanego sposobu wykorzystania budynku z mieszkalnego - z pewną częścią lokali użytkowych - na budynek, w którym mniej niż połowa jego ogólnej powierzchni będzie przeznaczona na cele mieszkaniowe, co będzie rzutować na klasyfikację przeznaczenia gruntu. Nie można zatem podzielić stanowiska, że przesłankę dokonania zmiany stawki procentowej stanowi ostateczna decyzja o udzieleniu zgody na budowę, będąca realizacją wcześniejszej decyzji dotyczącej warunków zabudowy. Z tych samych względów nie można zaakceptować zapatrywania, że trwała zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powoduje rozpoczęcie inwestycji budowlanej, także bowiem w tym wypadku wchodzi w rachubę prawna dopuszczalność zmiany pozwolenia na budowę nawet w trakcie realizacji inwestycji. Poza tym trudno mówić o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli prace budowlane mogą być przerwane, a nawet całkowicie zaniechane. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości ma być trwała, a zatem nie przejściowa, tymczasowa lub okazjonalna. Trzeba też brać pod rozwagę, że ustawodawca w odniesieniu do przesłanki „trwałości” nie wprowadza jakichkolwiek kryteriów, które powinny zostać spełnione, co oznacza, że przesłankę tę należy obiektywizować, a zamiar użytkownika wieczystego ujmować w perspektywie daty

zakończenia umowy użytkowania wieczystego. Konstrukcja regulacji zawartej w art. 73 ust. 2 u.g.n. sprawia, że chodzi tutaj tylko o taką zmianę sposobu korzystania z gruntu, która powoduje zarazem „zmianę celu, na który nieruchomości została oddana”. W tym zakresie trzeba jednak uwzględnić wynikające z ustępu 3 ograniczenie, ponieważ musi to być jeden z celów wyszczególnionych w tym przepisie. Preferencyjną jednoprocentową stawką objęte są m.in. nieruchomości oddane w

użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe (art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.). Należy także zwrócić uwagę, że w wypadku zmiany stawki procentowej - inaczej niż w wypadku oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste - zmianę celu przesądza uprzednia zmiana sposobu korzystania z gruntu. To właśnie dokonana zmiana sposobu korzystania z gruntu świadczy o zmianie celu. Specyfiką omawianej sytuacji jest więc to, że cel mieszkaniowy ma wynikać z bieżącego, mieszkaniowego sposobu korzystania z gruntu. Wznoszenie budynku mieszkalnego na danym gruncie docelowo ukierunkowane jest na mieszkaniowe korzystanie z tego gruntu, jednakże nie oznacza, że takie korzystanie ma już miejsce. Dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych można mówić o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości jako czynności dokonanej. Zakończenie budowy należy oceniać w kontekście przepisów Prawa budowlanego, z których wynika, że z prawnego punktu widzenia stan budowy kończy się z chwilą dopuszczenia obiektu budowlanego do użytkowania (art. 54-60) - por. uzasadnienie wyroku I CSK 209/2009.

W przedmiotowej sprawie powodowa spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego już 22 października 2010r. Budynek ten był usytuowany na działce nr (...). Jednakże z uwagi na fakt objęcia tej działki wraz z innymi działkami jedną księgą wieczystą, to działka ta była jedynie częścią całej nieruchomości. W trakcie były już budowy także innych budynków, należących do tego samego kompleksu wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Należy także zauważyć, że kompleks wielorodzinnych budynków mieszkalnych, tworzący osiedle to nie tylko same budynki, ale także ciągi komunikacyjne, drogi dojazdowe, alejki, chodniki, parkingi dla mieszkańców, wewnętrzne uliczki dojazdowe, tereny zielone służące wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców itp. Są to niewątpliwie elementy infrastruktury służącej mieszkańcom tych budynków i należy je traktować jako całość stanowiącą kompleks prawidłowo zaplanowanego osiedla mieszkalnego wraz z budynkami mieszkalnymi. Działki, które nie są zabudowane budynkami, lecz których przeznaczenie ma służyć mieszkańcom, poprzez zagospodarowanie ich na drogi, parkingi, place zabaw, tereny zielone - są niewątpliwie funkcjonalnie związane z działkami, na których stoją budynki. Służą one bowiem, jak wskazano wyżej, funkcjonalnie mieszkańcom.

W judykaturze wielokrotnie wyrażono pogląd, że przy interpretacji pojęcia nieruchomości niezabudowanej w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. należy dać priorytet wykładni funkcjonalnej (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2004 r., II CK 5/04, z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 3/04 i z dnia 11 sierpnia 2004 r., II CK 9/04 niepubl.). Wykładnia prawa powinna uwzględniać, bowiem nie tylko dążenie do literalnego jego

stosowania, ale także być oparta o rozeznanie, czyjej wynik nie przekreśla funkcji, dla której dany przepis został ustanowiony. Już z samej treści art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. wynika jednak, że prawo to przysługuje w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej.

Wskazać ponadto należy, że w świetle art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) teren komunikacyjny, to jest droga dojazdowa, miejsca postojowe czy parking, stanowią budowle w rozumieniu tej ustawy i są elementem składającym się na całość użytkową obiektu budowlanego w postaci budynku. Przepis ten ma związek z art. 4 pkt 17 u.g.n., który odnosi się do stanu zagospodarowania i stanu techniczno-użytkowego nieruchomości rozumianej, jako całość funkcjonalnie powiązana, bez względu na działki zabudowane i niezabudowane.

Z analizy art. 3 ust. 3 i art. 4 Prawa budowlanego wynika, że zabudowa gruntu polegać może nie tylko na wybudowaniu budynku, ale także innych budowli jak lotniska, drogi, linii kolejowej, mostu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1995 r., V CK 121/05, niepubl.). Definicja ta odpowiada także unormowaniom zawartym w Kodeksie cywilnym dotyczącym użytkowania wieczystego (art. 235 § 1 k.c. i art. 239 § 2 k.c), w których mowa o wznoszeniu budynków i innych budowli.

W świetle powyższego uznać należy, że w chwili uzyskania pierwszego pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, zmieniło się przeznaczenie całej nieruchomości.

Jeżeli zatem zaistniały przesłanki aktualizacji stawki procentowej, a właściciel odmówił realizacji żądania (wniosku), użytkownik wieczysty mógł w terminie 30 dni od otrzymania odmowy skierować sprawę do SKO, które jest właściwe do określenia właściwej wysokości stawki procentowej. Zmieniona w wyniku wystąpienia użytkownika wieczystego stawka procentowa opłaty obowiązuje począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty złożył (żądanie) wniosek o zmianę stawki (art. 81 ust. 1 -4 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.).

Powód po raz pierwszy zażądał zmiany stawki w piśmie z dnia 19 stycznia 2007r. (k. 142 akt III C 183/090). Przy uwzględnieniu treści przepisów oraz wyżej przedstawionych poglądów judykatury i doktryny, nowe stawki procentowe mogłyby obowiązywać najwcześniej od 1 stycznia 2008r.

Bezspornym pomiędzy stronami pozostaje samo ustalenie przez pozwaną wysokości opłaty rocznej w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z ustaleń operatu szacunkowego z 18 sierpnia 2006 roku. Powód tak w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, jak i w toku niniejszego postępowania nie kwestionował ustaleń operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę

majątkowego, nie kwestionował też prawidłowości wyceny nieruchomości, która stanowiła podstawę ustaleń wysokości opłaty. W toku postępowania sądowego, nie zgłaszał żadnych zarzutów ani też wniosków dowodowych w tym zakresie. Akceptował zatem wysokość opłaty rocznej ustalonej w oparciu o przeprowadzone wyceny nieruchomości, kwestionując jedynie stawkę procentową, w oparciu o które ustalono opłatę. Wartość nieruchomości, zgodnie z wolą stron, należało zatem określić jako sumę wszystkich operatów dotyczących poszczególnych działek.

Z powyższych wyliczeń wynikało, że cena za metr kwadratowy wynosi 1012 zł. Przy uwzględnieniu całej powierzchni nieruchomości tj.(...)ha opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi (...) zł i stanowi 1% wartości całej nieruchomości.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak na wstępie.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w pkt II na podstawie art. 102 k.p.c, zgodnie z brzmieniem którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powyższy przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostając ich kwalifikacje, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (orzeczenie SN z dnia 20 grudnia 1973r., II CZ 210/73, niepubl.). Okoliczności faktyczne i prawne niniejszej sprawy, jej wysoce zawyły status prawny, wynikający wprost z zapadłego wcześniej prawomocnego orzeczenia tutejszego Sądu, i powodujący na konieczność rozpoznania niniejszej sprawy odmiennie, niż by to wynikało z prostego literalnego odczytania przepisów prawa - wszystko to powoduje, że w ocenie Sądu zasadnym było nieobciążanie pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz stron przeciwnej.