

Sygn. akt V Ca 3642/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Anna Strączyńska (spr.) SR Dorota Walczyk
Protokolant:	protokolant Iwona Szczygiel

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 2 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 1855/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...)W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3642/15

UZASADNIENIE

Dnia 26 stycznia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o ustalenie nieważności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku ustalenie, że podwyższenie opłaty dokonane przez (...) W. w piśmie z dnia 20 grudnia 2011 r. odnośnie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), i ul. (...) było nieuzasadnione w zaproponowanej wysokości. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż nieważność wypowiedzenia oraz złożonej oferty nowej wysokości opłaty polega na tym, że oferta dotyczy udziałów, a nie całej nieruchomości, ponadto powołano się na zawyżoną wartość nieruchomości i nie uwzględniono nakładów użytkownika wieczystego.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o ustalenie opłaty rocznej z tytułu przysługującego powodowi udziału w prawie użytkowania wieczystego wynoszącego (...) w nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 3/23 z obrębu (...) o powierzchni 14.138 m⁽²⁾ od dnia 01 stycznia 2012 r. na kwotę 61.868,03 zł i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana wskazała, iż wypowiedzenie spełnia wszystkie wymogi formalne.

W piśmie z dnia 27 listopada 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. powtórnie wniosła o ustalenie, że aktualizacja nie doszła do skutku, albowiem objęła ona część nieruchomości określoną ułamkiem określonym w wypowiedzeniu, nie obejmującym nawet udziału jaki przysługiwał powodowi w prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Na rozprawie w dniu 19 maja 2015 r. pełnomocnik powoda popierał dotychczasowe stanowisko. A (...) W. wniosło o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości w oparciu o rzeczywisty udział przypadający Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2011 r.

Wyrokiem z dnia 02 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie uznał, że wypowiedzenie z dnia 20 grudnia 2011 r. dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu przysługującej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) położonego w W. przy ul. (...), i L. 6, jest nieskuteczne i Spółdzielnia zobowiązana jest do uiszczenia od 01 stycznia 2012 r. opłaty w wysokości sprzed dokonanego wypowiedzenia. Sąd zasądził od (...) W. na rzecz SM (...) kwotę 4.636 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.033,60 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 14.139 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie księga wieczysta. Nieruchomość posiada nieregularny kształt, zbliżony do koła. Do nieruchomości jest dostęp drogą lokalną osiedlową. Działka przyłączona jest pod sieci: elektroenergetyczną, wodociagową miejską, gazową i kanalizacyjną. Zabudowana jest budynkami wielorodzinnymi - 8- 10-kondygnacyjnymi.

Wysokość udziału Spółdzielni Mieszkaniowej w wieczystym użytkowaniu tego gruntu na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła (...). W budynkach położonych na przedmiotowej nieruchomości zarówno w 2011 r., jak i do dnia dzisiejszego wyodrębniane są lokale mieszkalne, z którym to prawem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Prawo własności do nowo wyodrębnionych lokali przenoszone jest na osoby trzecie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w wyniku czego zmniejsza się udział strony powodowej w prawie użytkowania wieczystego.

Przedmiotowa nieruchomość powstała w wyniku podziału działek o nr (...) zatwierdzonego przez Prezydenta (...) W. decyzją nr (...) z dnia 14 marca 2003 r. Od dnia 01 stycznia 2002 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. na mocy zawartej z (...) W. w dniu 14 listopada 2002 r. ugody przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym zobowiązana była do uiszczenia od 01 stycznia 2002 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących działki z obrębu (...) o łącznej powierzchni 237.109 m⁽²⁾ położonych w W. przy ul. (...). (...), Radiowej. S., (...). M. w kwocie 575.494,84 zł.

Pismem z dnia 20 grudnia 2011 r., doręczonym w dniu 29 grudnia 2011 r. Zastępca Burmistrza D. B.(...)W. B. S., działając z upoważnienia Prezydenta (...) W., dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. udziału (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...) o powierzchni 14.139 m⁽²⁾. Od dnia 01 stycznia 2012 r. opłata miała wynosić 61.868,03 zł. Jednakże w związku z dyspozycją art. 77 ust. 2a u.g.n. w latach 2012-2014 opłata miała wynosić: w 2012 r. - 34.989,88 zł, w 2013 r. 48.428,96 zł i od 2014 r. - 61.868,03 zł. Jako podstawę

wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej wskazano wzrost wartości gruntu. Wartość gruntu została ustalona na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie gminy przez rzeczoznawcę majątkowego R. D.. Rzeczoznawca ustalił wartość nieruchomości na kwotę 12.136.069 zł (858.34 zł za m.⁽²⁾).

Dnia 26 stycznia 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej dotycząca w/w działki dokonana pismem (...) W. z dnia 20 grudnia 2011 r. z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości jest nieważna, z uwagi na skierowanie oferty do udziałów, a nie do całej nieruchomości, ewentualnie nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości wobec oparcia jej na błędnym oszacowaniu, nieuwzględniającym wartości nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na budowę urządzeń i infrastruktury technicznej na nieruchomości oraz nakładów wpływających na cele techniczno - użytkowe gruntów.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28 lutego 2014 (...) W. podniosło, że wypowiedzenie opłaty za wieczyste użytkowanie zostało dokonane zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Opłata za przedmiotową nieruchomość nie była aktualizowana mimo, że od 2002 r. wartość gruntu uległa wzrostowi.

Orzeczeniem z dnia 10 marca 2014 r., doręczonym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w dniu 18 kwietnia 2014 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie sygn. akt KOX/1912/Po/12, oddaliło wniosek.

W sprzeciwie z dnia 24 kwietnia 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) podtrzymała swoje zarzuty w zakresie nieprawidłowego oszacowania nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu o powierzchni 14.139 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) nr KW (...) według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2011 r., jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych, wynosiła 10.986.003 zł tj. 777 zł/ m² gruntu.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach dokumentów i ich kserokopii oraz opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego U. W.. Sąd Rejonowy uznał zgromadzone w aktach sprawy dokumenty za wiarygodne, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości, tym bardziej, że strony też nie kwestionowały prawdziwości danych zawartych w dokumentach.

Poziom wiedzy biegłej U. W., sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w opinii ocen, zgodność rozumowania z zasadami logiki i wnioski opinii nie budziły żadnych zastrzeżeń. Sąd Rejonowy uznał więc, że opinia została sporządzona rzetelnie i zgodnie z zaleceniem Sądu.

Na uwzględnienie natomiast, w ocenie Sadu pierwszej instancji, nie zasługiwał wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na budowę infrastruktury technicznej na nieruchomości oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości. Powód bowiem poza zgłoszeniem takiego dowodu nie przedstawił jakichkolwiek innych dowodów pozwalających na ustalenie czy w istocie nakłady te zostały poczynione oraz jakiego rodzaju ewentualnie były te nakłady.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo.

Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności wskazał, że 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. Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz do roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej do wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji

opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Spór w niniejszej sprawie oprócz wartości nieruchomości, dotyczył tego czy ważne jest wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tylko w stosunku do niektórych współużytkowników wieczystych nieruchomości. Powódka stała na stanowisku, że takie wypowiedzenie jest nieważne. Spór dotyczył też kwestii wskazania w wypowiedzeniu udziału przysługującego Spółdzielni na datę 31 grudnia 2011 r. w prawie wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że nie znajduje potwierdzenia w poglądach doktryny ani judykatury stanowisko, że wypowiedzenie aby wywołać skutek w 2012 r. powinno zostać doręczone wszystkim współużytkownikom wieczystym nie później niż 31 grudnia 2011 r., a treść stosunku użytkowania wieczystego w sytuacji wielopodmiotowości po stronie użytkownika wieczystego musi być jednolita względem wszystkich współużytkowników. Opłata roczna, która wynika ze stosunku cywilno-prawnego łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym ma cywilno-prawny charakter. Powyższe oznacza, że opłata roczna stanowi obciążenie konkretnego użytkownika wieczystego w okresie korzystania przez niego z prawa użytkowania wieczystego i wiąże stosunkiem zobowiązaniowym konkretnego użytkownika wieczystego z właścicielem gruntu. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 marca 2011 r. (III CZP 3/11) Sąd Najwyższy wskazał, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych. Sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników mimo jednakowej wysokości udziałów może się zatem różnić. Opłaty obciążają bowiem odrębnie każdego ze współużytkowników stosownie do wielkości jego udziałów. Stosunek prawny między właścicielem a współużytkownikiem wieczystym ma w tym wypadku charakter tzw. zobowiązania realnego, co oznacza, że mimo związania z sytuacją prawną- rzeczową nie jest stosunkiem rzeczowym tylko zobowiązaniowym. Istotą stosunków zobowiązaniowych jest zaś ich względny charakter, czyli kształtowanie sytuacji prawnej jedynie indywidualnie oznaczonych podmiotów będących jego stronami.

Mając na uwadze powyższe poglądy doktryny i judykatury zdaniem Sądu Rejonowego nie istnieją przesłanki uzasadniające uznanie złożonego przez Prezydenta (...) W. wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 22 grudnia 2008 r. wobec powódki, za nieważne czy bezskuteczne z uwagi na wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystych tylko w stosunku do niektórych współużytkowników wieczystych nieruchomości.

Sąd uznał, że powyższe rozważanie nie przesądza jednak o skuteczności dokonanej przez pozwanego aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkownik. Błędne wskazanie w wypowiedzeniu udziału przysługującego Spółdzielni stanowi w ocenie Sądu pierwszej instancji wadliwość skutkującą bezskutecznością dokonanego **wypowiedzenia**.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w celu zaktualizowania jej wysokości jest sformalizowaną jednostronną czynnością cywilnoprawną, której przedmiot i sposób wykonania limitują bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Artykuł 78 u.g.n. w ust. 1 precyzuje wymagania jakie musi spełnić wypowiedzenie zmieniające, a w następnych jednostkach redakcyjnych tego przepisu wprowadzono jednoinstancyjny tryb administracyjny kontroli zasadności aktualizacji opłaty i wysokości jako procedurę odwoławczą, poprzedzającą możliwość skierowania sporu na drogę sądową. Przeprowadzenie aktualizacji wymaga wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego i jednoczesnego wysłania oferty przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie odwołania od wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Mimo więc, że wypowiedzenie zmieniające stanowi czynność cywilnoprawną,

konieczne jest zawarcie w niej treści wykraczającej poza oświadczenie o wypowiedzeniu i ofertę nowej wysokości opłaty. Wypowiadający zobowiązany jest także do poinformowania, w jaki sposób skalkulowana została nowa opłata oraz do pouczenia użytkownika o drodze, w jakiej wypowiedzenie może zostać zakwestionowane, co zbliża je konstrukcyjnie do decyzji administracyjnej. Narzucenie w art. 78 w/w ustawy właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te traktowane są restryktywnie.

Powyższe zatem przesądza – zdaniem Sądu pierwszej instancji - iż niezbędnym elementem wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jest również wskazanie wielkości udziału przysługującego użytkownikowi wieczystemu w przedmiotowym prawie.

Sąd Rejonowy uznał za ugruntowany w orzecznictwie pogląd, na który powołuje się pozwany, iż w gestii Sądu jest ustalenie faktycznego udziału w prawie przysługującego wieczystemu użytkownikowi na datę dokonania wypowiedzenia. Jeżeli bowiem prawo wyrażone jest w odpowiednim udziale, przedmiotem wypowiedzenia jest właśnie udział, a więc zakres prawa faktycznie przysługującego uprawnionemu. Zastrzeżenia jednak wymagało w ocenie Sądu pierwszej instancji, iż pogląd ten może mieć zastosowanie jedynie do przypadku dokonania wypowiedzenia większego udziale niż faktycznie przypadającego wieczystemu użytkownikowi. Nie do zaakceptowania jest bowiem, zdaniem Sądu Rejonowego, możliwość przyjęcia dokonania skutecznej aktualizacji opłaty udziału nieujętego w wypowiedzeniu. W takim zaś przypadku w czasie wspomnianego wyżej procesu wyodrębniania lokali, z którym mamy do czynienia w przedmiotowym przypadku - nie byłoby możliwe ustalenie prawidłowej opłaty z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego stanowiącego udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem własności wyodrębnionego lokalu. Wówczas obowiązywałyby dwie stawki opłat z tytułu udziału w prawie wieczystego użytkowania - jedna w zakresie udziału, co do którego dokonano wypowiedzenia i dotychczasowa w zakresie niewypowiedzianego udziału. Nie byłoby zatem możliwości ustalenia jaka jest stawka opłaty rocznej z tytułu udziału w prawie wieczystym użytkowania związanego z wyodrębnionym prawem własności lokalu.

Powyższe względy praktyczne, zdaniem Sadu pierwszej instancji, przesądziły o nieważności dokonanego wypowiedzenia opłaty z tytułu udziału w prawie wieczystego użytkowania i skutkowały ustaleniem opłaty z tytułu przysługującego powodowi udziału w prawie wieczystego użytkowania na dotychczasowym poziomie, sprzed aktualizacji dokonanej wypowiedzeniem z dnia 20 grudnia 2011r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Nadto nałożono również na pozwanego obowiązek zwrotu wydatków poczynionych przez tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 1.033,60 zł tytułem **wynagrodzenia biegłego**.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie, co doprowadziło do dokonania przez Sąd wadliwej wykładni oświadczenia woli właściciela gruntu w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, złożonego użytkownikowi wieczystemu dnia 20 grudnia 2011 roku, polegającej na uznaniu, iż oświadczeniem tym właściciel gruntu wypowiedział współużytkownikowi wieczystemu, nie całość dotychczasowej opłaty, do uiszczania której użytkownik wieczysty obowiązany jest z tytułu łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, a wyłącznie jej część w zakresie udziału wskazanego w wypowiedzeniu, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do całkowicie błędnego stanowiska, iż do części opłaty brak jest wypowiedzenia, wskutek czego aktualizacja opłaty jest w całości nieskuteczna,

2. art. 78 ust. 1 u.g.n. przez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że wskazanie w treści wypowiedzenia opłaty rocznej nieprecyzyjnego udziału przysługującego użytkownikowi wieczystemu w prawie użytkowania wieczystego powoduje nieskuteczność takiego wypowiedzenia, podczas gdy żaden przepis prawny nieskuteczności

wypowiedzenia w takiej sytuacji nie kreuje, jako że przedmiotem wypowiedzenia jest w każdym wypadku stosunek prawny, którego treść wynika z prawa przysługującego uprawnionemu użytkownikowi wieczystemu.

II. naruszenie przepisów postępowania tj.:

1.art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie błędnego wniosku prowadzącego do sprzecznego z zasadami logiki uznania, iż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, złożone użytkownikowi wieczystemu dnia 20 grudnia 2011 roku, jest bezskuteczne,

2.art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Jednocześnie strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną. Ustalenia, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, jako nie budzące wątpliwości i zastrzeżeń, wszechstronne i wyczerpujące, Sąd Okręgowy przyjmuje jako podstawę własnego rozstrzygnięcia, uznając, że nie doszło do naruszenia ani przepisów prawa materialnego ani procesowego.

Uzasadnienie sporządzone przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowe, wbrew twierdzeniom skarżącego zawiera wszelkie niezbędne przesłanki, które pozwalają na dokonanie kontroli instancyjnej. Zatem zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc jest chybiony. Sąd wskazał co ustalił, na jakich dowodach się oparł, wyjaśnił podstawę prawną i dokonał logicznie subsumpcji.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność i moc zebranego materiału dowodowego według własnego przekonania uwzględniając zasady logicznego rozumowania wskazania wiedzy i doświadczenia życiowego (art. 233 § 1 k.p.c.) oraz zasady postępowania dowodowego określone w art. 6 k.c. i art. 227-309 k.p.c. Przypomnieć natomiast należy, że aby móc skutecznie zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. postawić należałoby wykazać ewidentne naruszenie przez organ orzekający którejkolwiek z tychże zasad. Polemika z prawidłowym rozumowaniem nie może stać się podstawą do zmiany lub uchylenia prawidłowego orzeczenia.

Nie sposób zgodzić się także z zarzutem naruszenia przepisu art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 65 k.c. Sąd Okręgowy uznaje za Sądem pierwszej instancji, że złożenie oświadczenia woli tak sformułowanego nie może odnieść zamierzonego skutku i jest niedopuszczalne. Oświadczenie o wypowiedzeniu aktualnej opłaty za użytkowanie wieczyste jest wydawane w ramach specyficznego trybu, gdzie czynności mają charakter zarówno administracyjny jak i cywilno-prawny (przy odwołaniu do sądu powszechnego). Ewidentnie silniejszą stroną tego stosunku jest właściciel nieruchomości, w tej sytuacji gmina, który ma uprawnienie do jednostronnego ustalenia wysokości opłaty, a więc do zmiany treści stosunku prawnego, łączącego go z użytkownikiem wieczystym. Tym samym wypowiedzenie powinno spełniać wszelkie wymogi ustawowe, aby użytkownik wieczysty nie miał wątpliwości jaką sumę powinien uiszczać bądź jaką kwotę zaskarżyć i aby wiedział w jaki sposób i za co opłata została skalkulowana. Ustawowe wymogi wypowiedzenia zostały w sposób wyczerpujący opisane przez Sąd pierwszej instancji, tym samym kwestia ta nie powinna budzić wątpliwości. W ocenie Sądu Okręgowego wysokości opłaty dla strony powodowej za okres od 01 stycznia 2012 r. z przedmiotowego wypowiedzenia nie da się ustalić, bowiem jeżeli (...) W. wypowiedziało tylko „część” udziału, to użytkownik wieczysty pozostaje w stanie niepewności co kwoty, którą ostatecznie winien uiszczać. Nie wiadomo bowiem czy nowa stawka obowiązuje także co do reszty, czy też w odniesieniu do pozostałej (niewymienionej

w wypowiedzeniu części) pozostaje opłata w dotychczasowej wysokości. Okoliczność ta wynika z faktu, że (...) W. wymieniło w wypowiedzeniu nieprawidłowy udział Spółdzielni, a jak uznał Sąd pierwszej instancji niezbędnym elementem wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jest wskazanie prawidłowej wielkości udziału przysługującego użytkownikowi wieczystemu w przedmiotowym prawie. Co warto podkreślić z wypowiedzenia skierowanego do powoda nie wynika także dlaczego została podjęta taka decyzja, bowiem w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, udział jest precyzyjnie określony. Oczywistym jest natomiast, że to rolą właściciela jest jednoznaczne sprecyzowanie swojego aktualnego żądania. W konsekwencji, niespełnienie warunków ustawowych wypowiedzenia spowodowało, że należy uznać je za bezskuteczne, o czym prawidłowo orzekł Sąd pierwszej instancji. Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska, że użytkownik wieczysty nie może domyślać się czy wypowiedziano mu tylko część opłaty i wyliczać pozostałą różnicę, czy też płacić więcej, uznając, że wypowiedzenie objęło całość jego udziału. Dzieje się tak między innymi dlatego, że opłata płatna jest bez wezwania w określonym terminie na mocy ustawy. Użytkownik wieczysty musi zatem zawsze wiedzieć jaka jest konkretna kwota do zapłaty na rzecz właściciela, a z treści złożonego w tej sprawie wypowiedzenia taka należność jednoznacznie nie wynika.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji postanowienia.

Konsekwencją rozstrzygnięcia jest orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, oparte o przepis art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz Spółdzielni kwoty 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej. Wysokość należności została ustalona w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości obowiązujące w dacie wniesienia apelacji.