

## UZASADNIENIE

Powodowie J. S. i E. S. na skutek sprzeciwu wniesionego przez Skarb Państwa – (wówczas) Wojskową Agencję Mieszaniową (obecnie Agencję Mienia Wojskowego) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dokonana pismem z dnia 30 lipca 2008 r. była uzasadniona w innej wysokości (wniosek o ustalenie zastępujący pozew, k.35; sprzeciw, k. 2-2v.).

Skarb Państwa – Agencja Mienia Wojskowego wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew, k. 145).

Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2012 r. tut. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć powoda J. S. (postanowienie, k. 67).

Postanowieniem z dnia 18 września 2018 r. Sąd podjął zawieszony postępowanie, zawiesił postępowanie w związku ze śmiercią powódki E. S. i następnie podjął postępowanie z udziałem następcy prawnego zmarłej powódki – jej córki H. J.. H. J. jest również następcą prawnym J. S. (postanowienie, k. 113; odpis postanowienia, k. 110).

Powódka H. J. wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego B. D. wydanej w sprawie toczącej się przed tut. Sądem pod sygn. akt II C 639/10, znajdującej się w aktach sprawy II C 328/10, celem wykorzystania jej na potrzeby niniejszego postępowania. Pozwany nie sprzeciwił się dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy, który wydał opinię w ramach postępowania w sprawie II C 328/10 (pismo powódki, k. 143; pismo pozwanego, k. 145).

Pismem z dnia 20 grudnia 2018 r. powódka wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była uzasadniona do kwoty 862,94 zł (pismo, k. 147-148).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia Sąd dopuścił dowód z opinii rzeczoznawcy, który wydał opinię w sprawie II C 328/10 (postanowienie, k. 151).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

H. J. (a uprzednio J. S. i E. S.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), związanej z lokalem nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, posiadającą udział wynoszący o, (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu objętego księgą wieczystą numer (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem 3-04-08 o łącznej powierzchni 6.198 m<sup>2</sup> (okoliczność bezsporna).

Zawiadomieniem z dnia 30 lipca 2008 r. Skarb Państwa wypowiedział ówczesnym użytkownikom wieczystym J. S. i E. S. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, równocześnie proponując nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 1.662,15 zł za udział w działce od dnia 1 stycznia 2009 r. W zawiadomieniu tym pozwany wskazał, że opłata roczna w proponowanej wysokości odpowiadała udziałowi w 1% wartości przedmiotowej nieruchomości, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego – na kwotę 19.554.690 zł (zawiadomienie z zpo, k. 33-34).

Nie zgadzając się z treścią zawiadomienia, w dniu 21 sierpnia 2008 r. J. S. i E. S. wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że wysokość zaktualizowanej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu była uzasadniona w innej wysokości, powołując się na operat sporządzony na zlecenie Wspólnoty Mieszaniowej, według którego wartość nieruchomości gruntowej na dzień 18 sierpnia 2008 r. wynosiła 12.112.318 zł, a wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości wynosiła 1.954,23 zł (wniosek, k. 35-36).

W dniu 30 kwietnia 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2009 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego udziału w w/w gruncie wynosi w stosunku do J. S. i E. S. kwotę 1.029,55 zł (orzeczenie SKO, k.7-9).

Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła sprzeciw od w/w orzeczenia SKO w W. (sprzeciw, k. 2-2v.).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) z obrębem 3-04-08, położonej w W. przy ul. (...) dla potrzeb ustalenia na dzień 01 stycznia 2009 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości stanowi kwotę 10.152.324 zł (opinia biegłego B. D., k. 219 akt sprawy II C 328/10).

Powyższy stan faktyczny Sądu ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, których autentyczność nie była w toku postępowania kwestionowana przez strony, natomiast Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Podstawą ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości była sporządzona w toku postępowania II C 328/10 opinia biegłego sądowego z zakresu (...), o wykorzystanie której zawniosowała powódka, a czemu nie sprzeciwił się pozwany. Strony nie kwestionowały wykorzystanej w sprawie opinii biegłego, zaś Sąd nie znalazł podstaw do uznania jej za nieprzydatną lub obciążoną wadami uniemożliwiającym wykorzystanie jej jako dowód w sprawie. Wręcz przeciwnie, opinia ta dotyczy tej samej nieruchomości gruntowej i wykorzystanie jej na potrzeby ustalenia opłaty rocznej w niniejszej sprawie pozwoliło uchronić strony od dodatkowych kosztów postępowania, jakie wiązałyby się z przeprowadzeniem dowodu z nowej opinii biegłego sądowego. Sąd uznał zatem ten dowód za w pełni wiarygodny i pełnoprawny materiał stanowiący podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 ze zm.) od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Z treści ustępu 2 powołanego wyżej przepisy wynika, że samorządowe kolegium odwoławcze przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wówczas wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wniesiony uprzednio na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy do samorządowego kolegium odwoławczego zastępuje pozew.

Wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego przenosi zatem sprawę o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, na płaszczyznę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium i sąd powszechny bada, czy istnieją podstawy do aktualizacji opłaty (art. 80 u.g.n.), uprawniony jest także do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej. Wyrok sądu ma charakter konstytutywny i zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego w tym przedmiocie.

Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji, jeżeli wartość tej nieruchomości ulega zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 roku wydanym w sprawie I CSK 45/09

wyjaśnił, że w przepisie tym chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jest to bowiem przepis o charakterze materialno-prawnym, który – w sensie czasowym – określa ciężar rozkładu dowodu w cały postępowaniu rozpoznawczym. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.).

Odnosząc powyższe argumenty na grunt niniejszej sprawy wskazać należy ciężar dowodu, iż istnieją przesłanki podwyższenia opłaty spoczywał stosownie do art. 78 ust. 3 u.g.n. na stronie pozwanej, która wypowiedziała wysokość opłaty rocznej. Strona pozwana musiała wykazać, iż będący podstawą kalkulacji podwyżek operat szacunkowy, na podstawie którego obliczono wartość przedmiotowej nieruchomości i wartość jej 1 m<sup>2</sup>, był prawidłowy.

Jak już wyżej wskazano, Sąd swoje rozstrzygnięcie oparł na opinii biegłego sądowego ds. (...) – sporządzonej w sprawie II C 639/10, a wykorzystanej także w sprawie II C 328/10. W sytuacji, gdy obie strony uznawały w sprawie niniejszej za właściwą wycenę nieruchomości sporządzoną w tej opinii, Sąd postanowił uznać ją za wartościowy dowód stanowiący trzon rozstrzygnięcia także w niniejszej sprawie.

Opierając się zatem na w/w opinii biegłego sądowego Sąd ustalił wartość działki nr (...) na kwotę 10.152.324 zł.

W sprawie niniejszej bezspornym pozostawało, że powódkę obowiązywała 1% stawka opłaty rocznej wynikająca z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.

Aby obliczyć wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez powodów części nieruchomości, należy pomnożyć powierzchnię nieruchomości przez wysokość udziału oraz wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przez wysokość stawki – 1%. I tak, biorąc pod uwagę, iż zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny wartości nieruchomości, Sąd uznał, iż dokonana przez stronę pozwaną aktualizacja od dnia 01 stycznia 2009 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu była uzasadniona co do udziału o, (...) przysługującemu powódkce do kwoty 862,94 zł (6198 m<sup>2</sup> x o, (...) 1638 zł/m<sup>2</sup> x 1%), tj. zgodnie z treścią żądania wyrażonego ostatecznie w piśmie z dnia 20 grudnia 2018 r.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 77 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną. N koszty te złożyła się opłata od pozwu w kwocie 69 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł ustalone w oparciu o wartość przedmiotu sporu na podstawie § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, obowiązującego w dacie złożenia pozwu.

Mając zatem na uwadze wszystkie przytoczone wyżej argumenty, Sąd orzekł jak na wstępie.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem o apelacji.