









W dniu 24 lutego 2015 r. (...) S.A. z siedzibą w C. złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, gdyż wycena nieruchomości jest zawyżona. Do wniosku dołączył wycenę sporządzoną na ich zlecenie przez rzeczoznawcę, który określił wartość nieruchomości na 3 736 581,00 zł (dowód: wniosek k. 3 akt, operat szacunkowy J. K. k. 70-91 akt).

W dniu 14 maja 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. wydało orzeczenie, w którym ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki w kwocie 134 563,66 zł. W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że Starosta dokonując aktualizacji opłaty rocznej oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił wartość nieruchomości na 5 153 169,00 zł, co przy zastosowaniu 3% stawki dawało roczną opłatę w kwocie 154 595,07 zł. Natomiast użytkownik wieczysty przedłożył jako wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę przez siebie powołanego, który ustalił wartość działek na łączną kwotę 3 736 581,00 zł. Kolegium postanowiło ustalić wartość spornej nieruchomości w wysokości średniej arytmetycznej wartości wskazanych w obu opiniach tj.  $5\,153\,169,00 + 3\,736\,581,00 = 8\,970\,911,00 : 2 = 4\,485\,455,50$  zł. Opłata roczna – 3% wartości działki wynosi zatem 134 563,66 zł. (orzeczenie kolegium k. 113-115 akt).

W dniu 2 czerwca 2015 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 14 maja 2015 r. Wobec kwestionowania wartości nieruchomości przez użytkowników wieczystych, Skarb Państwa wnosił o powołanie biegłego sądowego (dowód: sprzeciw k. 118-120 akt).

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie ulicy (...) i bezpośrednim sąsiedztwie ulicy (...), w strefie peryferyjnej miasta C.. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) działki gruntu położone są na terenach przeznaczonych:

- nr (...) pod obiekty ogólnospoleczne, konsumpcyjne i produkcyjne,
- nr (...), (...), (...), (...), (...) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- nr (...) na zieleni i zbiorniki przystosowane do funkcji rekreacyjnej ,
- nr (...) pod drogę dojazdową,
- nr (...) na drogę wewnętrzną,
- nr (...), (...), (...), (...), (...) na teren zabudowy usługowej,
- nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- nr (...), (...) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- nr (...), (...), (...) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową,
- nr (...), (...) brak jest planu miejscowego.

Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej tj. najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniach wynikających z art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 3 877 600 zł (dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. Z. k. 232-339 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty: wniosek o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej k. 3 akt, kserokopii pism k. 6-10, 12-17, 20-21, 138-147, 177-182 , 201-206, 387-388, 398-407 akt, zawiadomienia o wszczęciu

postępowania k. 11, 27 akt, potwierdzenia doręczenia zawiadomienia k. 28-29 akt, kserokopię operatu szacunkowego T. S. sporządzonego na zlecenie pozwanego k. 18-19, 30-52 akt, kserokopię wypowiedzenia k. 22 akt, potwierdzenie doręczenia wypowiedzenia k. 23-25 akt, akta postępowania przez SKO k. 53-67, 111-117 akt, operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powoda przez J. K. k. 70-110 akt, sprzeciw Skarbu Państwa k. 118-120 akt, odpis KRS k. 131-134 akt, opinii biegłego sądowego W. Z. k. 232-339, 368-369 akt oraz zeznania powoda A. W. k. 382, 422-423 akt.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, z których wynikały stanowiska stron. Sąd jako wiarygodne ocenił dokumenty, gdyż ich prawdziwość nie budzi wątpliwości i żadna ze stron w toku procesu ich nie kwestionowała. Zeznania powoda oraz oświadczenia pozwanego odnośnie stanu nieruchomości i jego przeznaczenia były zgodne.

Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na wniosek pozwanego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego W. Z.. Sąd podzielił wycenę nieruchomości sporządzoną przez tego biegłego. W ocenie Sądu biegły W. Z. w sposób bezstronny, jasny pokazał wartość nieruchomości objętej postępowaniem. Opinii tej należało dać w pełni wiarę jako sporządzonej z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę-biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Należy ponadto podkreślić, że po złożeniu przez biegłego na rozprawie dodatkowych wyjaśnień, żadna ze stron opinii biegłego nie kwestionowała. Opinia została sporządzona zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, była logiczna spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość. Zdaniem Sądu zastosowane przez biegłego kompilacji podejścia porównawczego i metody porównania jest prawidłowa. Jego wybór był racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania nieruchomości. Biegły wskazał dlaczego zastosował takie podejście. Biegły uwzględnił stan zagospodarowania nieruchomości (jej kształt, rodzaj nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, położenie), przeznaczenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, przeprowadził analizę i charakterystykę rynku lokalnego (ceny rynkowe). Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną i na jej podstawie określił wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powód nie zgodził się z twierdzeniem Starosty, iż wartość nieruchomości uległa zmianie uzasadniającej wypowiedzenie dotychczasowej opłaty ustalonej w 2010 i 2012 r..

Przepisy szczegółowe dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 w rozdziale 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2010.102.651 j.t.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Na podstawie art. 72 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67., natomiast na mocy art. 73 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 niniejszej sprawie wypowiedzenie zostało złożone w zakreślonym ustawowo terminie, przez osobę do tego upoważnioną. Wypowiedzenie podpisał Sekretarz Powiatu J. P., która była upoważniona przez Starostę (...) do składania oświadczeń woli w zakresie aktualizacji opłat rocznych.

Ze względu na charakter użytkowania gruntu stawka 3% dla ustalenia opłat jest prawidłowa i nie była kwestionowana przez powoda. Przedmiotem sporu była zasadność podniesienia kwoty opłaty rocznej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepisy art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują szczególnie tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w którym z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego właściwy organ administracyjny dokonuje wypowiedzenia na piśmie dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego. Użytkownik wieczysty może natomiast złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, może wnieść sprzeciw do Sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), natomiast wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a Sąd rozpatruje sprawę od początku.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitego poglądu, co do charakteru sprawy, która toczy się w Sądzie w wyniku sprzeciwu. W tym zakresie przeważa stanowisko, że jest to sprawa o ustalenie stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97, z dnia 29.10.1997 II CKN 281/97, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 oraz z dnia 11 września 2003 r. III CKN 239/01). Dla rozstrzygnięcia kognicji Sądu decydujące znaczenie ma okoliczność, iż ustawodawca nałożył na Sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył do kolegium. Zatem we wniosku złożonym na gruncie niniejszego postępowania przez powodową spółkę, sprecyzowała ona zakres toczącego się pomiędzy stronami sporu. Początkiem powyższego sporu jest wypowiedzenie przez Starostę (...) wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. (sygn. III CZP 188/93) oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1994 r. (sygn. III CZP 36/94) zarówno umowa użytkowania wieczystego, jak również opłata roczna jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowy cywilnoprawnej. Nadto strony muszą uzgodnić wszystkie jej istotne elementy, w tym datę początkową obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej. W przypadku sporu, co do każdego z ww. elementów, możliwe jest zastosowanie trybu jego rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Artykuł 78 ust. 1 oraz art. 81 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera regulację, dotyczącą ustawowych okresów wypowiedzenia opłaty rocznej i ma charakter *ius cogens*. Zgodnie z dyspozycją powyższych przepisów, w sytuacji gdy zmiany opłaty rocznej zażądał użytkownik wieczysty, nowa wysokość opłaty rocznej lub jej stawki obowiązuje począwszy do dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany. Jest to data najwcześniejsza z możliwych do przyjęcia, data późniejsza może natomiast wynikać z zaistnienia materialnoprawnych przesłanek zmiany stawki, co przewiduje art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które niekiedy mogą wystąpić dopiero po złożeniu przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę stawki, co będzie wówczas stanowiło podstawę przesunięcia daty początkowej obowiązywania nowej stawki na później, począwszy od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę. Jednakże, zgodnie z regulacją z art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami nowa, ustalona na żądanie użytkownika wieczystego stawka, nie może obowiązywać od daty wcześniejszej niż 1 stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany.

W niniejszej sprawie spór nie dotyczył daty początkowej obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej i zmiany stawki procentowej, a jedynie dotyczyło wartości nieruchomości, która stanowi podstawę do wyliczenia opłaty. W sprzeciwie

od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 14 maja 2015 r. został podniesiony zarzut, iż wycena przyjęta w orzeczeniu Kolegium jest nieprawidłowa. W sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd wartość przedmiotowej nieruchomości w czasie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 3 877 600 zł. Sąd w ustaleniu wartości oparł się na opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego W. Z.. Sąd uznał powyższą opinię za wiarygodną i rzetelną. Została ona sporządzona przez osobę o odpowiedniej wiedzy i kwalifikacjach, biegły wyczerpująco wyjaśnił zastosowaną metodę wyceny oraz wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Opis zastosowanego podejścia oraz metody wyceny został przedstawiony w operacie szacunkowym. W ocenie Sądu wartość określona przez biegłego sądowego jest prawidłowa. Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Rzeczoznawca W. Z., prawidłowo sporządził operat szacunkowy i dokonał trafnego doboru transakcji do porównania. W takim wypadku najbardziej prawdopodobną ceną przedmiotowej nieruchomości będzie kwota 3 877 569 zł i taką wartość nieruchomości Sąd przyjął. Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że istniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W 2010 roku wartość nieruchomości wynosiła 2 086 932 zł, a ustalona na jej podstawie opłata roczna wynosiła 62 607,96 zł. Wobec zajęcia części nieruchomości opłata uległa zmniejszeniu do 58 599,55 zł. Wartość nieruchomości według stanu na listopad 2014 r., kiedy dokonano aktualizacji, wynosiła 3 877 569 zł, a obliczona od tej wartości opłata roczna to 116 328 zł. Do tej wysokości aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez Starostę (...) jest uzasadniona, o czym orzekł Sąd w punkcie I wyroku.

O kosztach sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, bowiem powód uległ w 24,76% części swego żądania.

Na koszty postępowania składają się: poniesione przez powoda opłata od pozwu w kwocie 2004 zł, opłata skarbową 17 zł, koszty zastępstwa adwokackiego oraz poniesione przez pozwanego: koszty zastępstwa adwokackiego i zaliczka na biegłego w łącznej kwocie 6753,76 zł. Ponadto z sum budżetowych była wydatkowana kwota 409,46 zł tytułem należności za uzupełniającą opinię biegłego.

Koszty zastępstwa procesowego Sąd ustalił zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Do ustalenia wysokości kosztów zastępstwa procesowego Sąd przyjął wartość przedmiotu sprawy w wysokości 40 062,81 zł, czyli różnicy pomiędzy wysokością opłaty rocznej wynikającej z aktualizacji a poprzednio obowiązującą opłatą roczną za użytkowanie wieczyste.

Mając na uwadze wynik postępowania Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 715 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)