

UZASADNIENIE

Strona powodowa – (...) spółka jawna z siedzibą w Ł. w dniu 20 maja 2013 roku wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, że proponowana przez Prezydenta Miasta Ł. pismem z dnia 27 lipca 2011 roku nr SKI.VI. (...) - (...), nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...), w skład której wchodzi działka nr (...) obręb (...) o powierzchni 23.458 m², położonej w Ł. przy ul. (...), jest nieuzasadniona. Wraz z wnioskiem, pozwana spółka złożyła wniosek o przywrócenie terminu do jego złożenia.

W uzasadnieniu podniesiono kwestię nieprawidłowego doręczenia wypowiedzenia, które zdaniem powodów winno odbyć się pod adresem w Ł., podanym organowi jako adres do korespondencji, tożsamym z adresem nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym a nie, jak wskazano na korespondencji, adresem siedziby spółki w P.. Doręczenie pod adres siedziby spółki poskutkowało jedynie przyjęciem fikcji doręczenia przez awizo, z powodu jej nie podjęcia przez powódkę.

W sprzeciwie z dnia 27 stycznia 2014 r., wniesionym od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 22 października 2013 r., w sprawie (...) w przedmiocie odmowy przywrócenia terminu do złożenia wniosku o to, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, powódka wniosła o uchylenie orzeczenia wskazując na naruszenie prawa procesowego a to przepisu art. 45 k.p.a. w zw. z art. 78 ust. 1 in fine u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w postaci przyjęcia, że wskazanie adresu do doręczeń przez powódkę Miastu Ł. nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, bo jednostkom organizacyjnym doręcza się pisma w lokalu ich siedziby do rąk osób uprawnionych do odbioru pism, czyli na adres wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym, podczas gdy dopuszczalne jest wskazanie w postępowaniu administracyjnym adresu do doręczeń innego niż adres siedziby jednostki organizacyjnej.

/wniosek do SKO - k. 34-36, wniosek o przywrócenie terminu – k. 27-33; sprzeciw - k. 20-22/

Na skutek wniosku, postanowieniem z dnia 7 lipca 2015 roku powódka została zwolniona od opłaty od pozwu w całości.

/postanowienie – k. 76/

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o odrzucenie pozwu na podstawie 199 § 1 pkt. 1 k.p.c. oraz zasądzenie od powódki kosztów sądowych w norm przepisanych, alternatywnie wydanie postanowienia o oddaleniu zarzutu niedopuszczalności drogi sądowej oraz wstrzymanie rozpoznania sprawy do czasu uprawomocnienia się tego postanowienia. Ponadto wniesiono o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany, wskazał iż droga sądowa jest niedopuszczalna czasowo dopóki Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie wyda rozstrzygnięcia merytorycznego w sprawie a za takie nie sposób uznać postanowienia o odmowie wszczęcia postępowania a nadto w sprawie nie został prawidłowo złożony sprzeciw, gdyż za sprzeciw nie sposób uznać skargi, która jest właściwa w postępowaniu administracyjnym. Pozwany stał na stanowisku, iż właściwy do rozpoznania odwołania od decyzji SKO pozostaje sąd administracyjny. Po drugie pozwany podniósł brak legitymacji biernej procesowej po stronie pozwanej wskazując, iż posiada ją jedynie Gmina Ł. wpisana w treści księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, co winno skutkować oddaleniem powództwa w stosunku do Skarbu Państwa. Dodatkowo wskazano, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste została ustalona odpowiednio oraz została wypowiedziana i wprowadzona w sposób prawidłowy.

/pismo pozwanego - k. 83-87/

Pismem z dnia 21 sierpnia 2015 roku powódka sprecyzowała stronę pozwaną, wskazując na Miasto Ł..

/pismo – k. 119-120/

Na rozprawie z dnia 20 listopada 2015 roku powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie pozwanego Miasto Ł. i zwolnienie od udziału w sprawie Skarbu Państwa-prezydenta Miasta Ł..

/rozprawa – k.126 e-protokół 00:01:29/

Pozwany Miasto Ł. w odpowiedzi na pozew z dnia 23 grudnia 2015 roku wniósł o odrzucenie pozwu na podstawie 199 § 1 pkt. 1 k.p.c. i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania w sprawie a w przypadku nie uwzględnienia wniosku, wydanie postanowienia o oddalaniu tego wniosku i wstrzymanie postępowania do czasu uprawomocnienia tego orzeczenia, a nadto oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany, wskazał iż droga sądowa jest niedopuszczalna czasowo dopóki Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie wyda rozstrzygnięcia merytorycznego w sprawie a nadto w sprawie nie został złożony w terminie wniosek inicjujący postępowanie w sprawie przez organem. Pozwany stał na stanowisku, iż właściwy do rozpoznania odwołania od decyzji SKO pozostaje sąd administracyjny. Po drugie pozwany podniósł iż nie został w sprawie w terminie złożony wniosek o ustalenie opłaty z art. 79 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprawa nie została rozpoznana merytorycznie oraz a wydane przez SKO orzeczenie przesądza, iż do złożenia sprzeciwu przez uprawnionego nie doszło, co oznacza iż opłata jest wiążąca dla użytkownika wieczystego. Dodatkowo wskazano, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste została ustalona odpowiednio, tj. w oparciu o operat szacunkowy oraz została wypowiedziana z zachowaniem odpowiednich elementów formalnych i w sposób prawidłowy.

/odpowiedz na pozew – k. 134-137/

Postanowieniem z dnia 15 marca 2016 roku tut. Sąd oddalił zarzut niedopuszczalności drogi sądowej wysunięty przez pozwanych. Postanowienie stało się prawomocne od dnia 20 kwietnia 2016 roku.

/postanowienie – k. 157/

Pismem z dnia 8 czerwca 2017 roku powódka sprecyzowała wyliczenia pozwu wskazując, iż jeżeli Sąd stwierdzi, iż nie zachodzą przyczyny skutkujące uznaniem nieskuteczności wypowiedzenia wysokości stawki za użytkowanie wieczyste wnosi o ustalenie, iż wysokość nowej rocznej stawki wyniesie 215.610,00 złotych.

/pismo – k. 294/

Sąd Okręgowy ustalił co następuje :

Nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ul. (...), w skład której wchodzi działki nr (...) obręb (...) o powierzchni 23.458 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...) stanowi od 27 maja 1990 roku własność Gminy M. Ł..

/bezsporne; odpis z KW – k. 91-99 i k. 107-111; decyzja Wojewody (...) z dnia 14 sierpnia 2003 roku – k. 88-90/

Strona powodowa – (...) spółka jawna przekształcona następnie w spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jest użytkownikiem wieczystym opisanego wyżej gruntu od 1994 roku. Spółka zawarła pierwotną umowę użytkowania wieczystego, prowadząc przedsiębiorstwo w formie spółki cywilnej działającej pod nazwą Zakłady (...) E. Ł., M. Ł. (1), K. Ł., M. Ł. (2).

/bezsporne, odpis z KW – k. 58-61, 62-67 i 107-111, postanowienie – k. 68; decyzja – k. 273-276/

Powódka dnia 24 listopada 2006 roku wskazała właścicielowi nieruchomości użytkowanej jako adres do korespondencji adres położenia nieruchomości użytkowanej wieczysto, tj. (...), ul. (...).

/bezsporne/

Pismem z dnia 27 lipca 2011 r. Prezydent Miasta Ł., wypowiedział powodowej spółce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego określającą wartość gruntu na 25.195.769,00 zł, ustalił opłatę roczną na kwotę 755.873,07 zł (3% wartości) która obowiązywać miała od 1 stycznia 2012 r. Korespondencję nadano na adres siedziby spółki w J. gm. P..

/bezsporne, wypowiedzenie k. 38, potwierdzenie doręczenia – k. 38 dół strony/

Powódka nie odbierała korespondencji w miejscowości J., gm. P., z tego powodu nie została jej doręczona korespondencja od właściciela nieruchomości. Monit dotyczący wypowiedzenia nadany przez pozwanego Miasto Ł. kolejno nie został odebrany przez współników spółki powodowej z powodu wyjazdu rodzinnego a następnie z racji tego, że odbioru dokonała osoba do tego nieuprawniona i niepełnosprawna – córka współników, K., która nie przekazała korespondencji rodzicom. Wspólnicy powódki zapoznali się z treścią wypowiedzenia dopiero w momencie wszczęcia przeciw nim postępowania egzekucyjnego tj. dnia 10 maja 2013 roku.

/bezsporne/

W dniu 20 maja 2013 r. spółka (...) spółka jawna z siedzibą w Ł. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

We wniosku wskazano przede wszystkim, iż niniejsza aktualizacja jest to kolejna dokonana przez właściciela nieruchomości pomimo, iż w przedmiocie poprzedniej postępowanie sądowe jeszcze się nie zakończyło (aktualizacja z roku 2004). Nadto zarzucono, iż wycena ta została znacznie zawyżona i nie uwzględnia spadku wartości nieruchomości w latach 2010-2013 w regionie (...), natomiast czynniki wpływając na wycenę szacowanej nieruchomości nie zmieniły się w sposób tak znaczący, aby uzasadniało to wzrost wartości gruntu, a tym samym opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ponad pięciokrotnie.

Wraz z wnioskiem, powódka złożyła wniosek o przywrócenie terminu do złożenia wniosku, podnosząc, iż organ który wypowiedział wysokość opłaty, zignorował podany przez spółkę w 2004 roku adres do korespondencji, przesyłając korespondencję na adres siedziby spółki, gdzie współnicy nie odbierali korespondencji, co uniemożliwiło spółce zapoznanie się z jej treścią. Skutkiem tego współnicy spółki dowiedzieli się o zmianie opłaty za użytkowanie wieczyste, w tym przedmiocie dopiero w chwili wszczęcia przeciwko nim egzekucji tj. dnia 10 maja 2013 roku.

/wniosek o przywrócenie terminu – k. 27-33; wniosek o ustalenie opłaty- k. 34-36/

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., orzeczeniem z dnia 22 października 2013 roku odmówiło przywrócenia terminu do złożenia wniosku o to, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W ślad za tym orzeczeniem, Samorządowe Kolegium Odwoławcze dnia 22 października 2013 roku w Ł. postanowiło również odmówić wszczęcia postępowania o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona bądź uzasadniona jedynie w części.

/orzeczenia SKO - k. 23-24v. i k. 25-26v./

Doręczenie orzeczenia pozwanemu - Miastu Ł. odbyło się w dniu 21 stycznia 2014 roku.

/postanowienie, prezentata – k. 23/

Powódka odwołała się od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. składając w dniu 27 stycznia 2014 roku skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł., który dnia 4 czerwca 2014 roku odrzucił skargę strony, wskazując, iż przepisy postępowania administracyjnego nie dają sądom kompetencji do rozpatrywania skarg na postanowienie SKO i takie rozstrzygnięcie mogłoby być zaskarżone do sądu administracyjnego jedynie w formie skargi

na bezczynność. Od tego orzeczenia spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który, dnia 30 października 2014 roku, oddalając skargę stwierdził w uzasadnieniu, iż sąd powszechny nie jest uprawniony do kontrolowania orzeczeń SKO, jednocześnie mając uprawnienie do oceny terminowości wniesienia wniosku, gdyż zastępuje on pozew. Sąd ten podkreślił, iż niezależnie od organu, sąd winien ocenić terminowość złożenia wniosku i skuteczność doręczenia wypowiedzenia. Natomiast w związku z wydanym postanowieniem z dnia 22 października 2013 roku stronie przysługiwało prawo do wniesienia sprzeciwu do sądu powszechnego, toteż od doręczenia tego orzeczenia biegł dla niej 14-dniowy termin do wniesienia sprzeciwu.

Dnia 19 stycznia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze, skutkiem skargi na bezczynność organu złożoną przez powódkę, przesłało sprzeciw do Sądu powszechnego.

/bezsporne, wyrok NSA – k. 13-19, pismo – k. 2-4/

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, według stanu i cen z dnia wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste – 27 listopada 2011 roku, wynosi 16.135.000,00 zł.

/uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości - k. 445/

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych dowodach z niekwestionowanych dokumentów oraz opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R., która to opinia jest rzetelna i fachowa a zgłoszone przez strony wątpliwości zostały wyjaśnione przez biegłą w opiniach uzupełniających.

Osią sporu pozostawał fakt skuteczności dokonania wypowiedzenia (poprawność jego doręczenia) oraz sama wartość nieruchomości, na podstawie której ustalona została nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Przed przystąpieniem do rozważań głównych, należy odnieść się do zarzutu braku legitymacji biernej zgłaszanego po stronie pozwanej Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

Jak wynika z akt załączanych do sprawy nieruchomości gruntowa położona w Ł. przy ul. (...), w skład której wchodzi działka nr (...) obręb (...) o powierzchni 23.458 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...) od 27 maja 1990 roku stanowi własność Gminy M. Ł.. Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w roku 1994, to jest w czasie gdy właścicielem nieruchomości gruntowej była już Gmina M. Ł..

Jak stanowi art. 40 § 1 i 2 k.c. Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania państwowych osób prawnych, chyba że przepis odrębny stanowi inaczej. Państwowe osoby prawne nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania Skarbu Państwa. W razie nieodpłatnego przejęcia, na podstawie obowiązujących ustaw, określonego składnika mienia od państwowej osoby prawnej na rzecz Skarbu Państwa, ten ostatni odpowiada solidarnie z osobą prawną za zobowiązania powstałe w okresie, gdy składnik stanowił własność danej osoby prawnej, do wysokości wartości tego składnika ustalonej według stanu z chwili przejęcia, a według cen z chwili zapłaty. Przepisy te stosuje się odpowiednio do odpowiedzialności jednostek samorządu terytorialnego i samorządowych osób prawnych (§ 3.).

Z uwagi na okoliczność, iż stosunek prawny w postaci użytkowania wieczystego ww. nieruchomości został nawiązany między powodową spółką a (...), pozwany Skarb Państwa –Prezydent Miasta Ł. nie jest w tej sprawie legitymowany biernie do występowania po stronie pozwanej, z tych względów, uwzględniając zarzut pozwanego, powództwo wobec tej strony należało oddalić w całości, gdyż nastąpiło wadliwie wskazanie strony pozwanej (por. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 grudnia 2015 r. I CSK 972/14). Jednocześnie należało zasądzić od powódki na rzecz tego pozwanego koszty zastępstwa procesowego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej w kwocie 7.200 złotych, na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Przechodząc do meritum, należy odnieść się w pierwszej kolejności do podnoszonego przez stronę pozwaną zarzutu, iż w sprawie nie został złożony w terminie wniosek o ustalenie opłaty aktualizacyjnej zgodnie z art. 79 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarzut ten jednak nie mógł się ostać. By przeanalizować problem należy zbadać istotę stosunku wiążącego strony, jakim jest użytkowanie wieczyste. Pomimo, iż m.in. kwestię regulacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) to należy pamiętać, iż mimo że jest to stosunek prawny łączący jednostkę samorządu terytorialnego oraz spółkę prawa handlowego, mają w tym miejscu przede wszystkim zastosowanie przepisy ogólne Kodeksu cywilnego - Tytułu IV. odnoszące się do czynności prawnych. W niniejszej sprawie należało rozważyć chwilę dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty złożonego przez jedną stronę stosunku prawnego (właściciela) drugiej stronie (użytkownikowi wieczystemu). Przepis art. 78 ust. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami bowiem wskazuje, iż użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, (...) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości a art. 61 § 1 zd. 1 k.c. wskazuje z kolei, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odnosząc treść przepisów do niniejszej sprawy, należy więc wskazać moment, w którym strona, w postaci użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, otrzymała od organu, będącego właścicielem nieruchomości, wypowiedzenie w taki sposób że mogła zapoznać się z jego treścią. Z dowodów dołączonych do sprawy wynika, iż powódka została powiadomiona o treści wypowiedzenia, będącego oświadczeniem woli właściciela nieruchomości, dopiero 10 maja 2013 roku, gdyż adres nadania wypowiedzenia nie był adresem podanym organowi jako adres do korespondencji a pisma, które został wysłane przez ten organ później nie zostały odebrane przez stronę: a) z powodu wyjazdu rodzinnego; b) z racji tego, że odbioru dokonała osoba do tego nieuprawniona i niepełnosprawna, co skutkowało tym, iż powódka dowiedziała się o istnieniu i treści wypowiedzenia dopiero w momencie, gdy zostało wszczęte przeciw niej postępowanie egzekucyjne, natomiast strona pozwana nie dostarczyła żadnych przeciwdowodów na podnoszone przez powódkę okoliczności. W świetle art. 61 kc bowiem ryzyko niedojścia oświadczenia woli do adresata obciąża **wyłącznie nadawcę**. Nie ma zatem znaczenia, czy składający oświadczenie woli ponosi jakkolwiek winę w związku z brakiem dostarczenia oświadczenia do adresata czy brakiem możliwości zapoznania się przez adresata z treścią przesłanego mu oświadczenia. Z kolei na adresacie oświadczenia spoczywa ciężar ewentualnego wykazania, że pomimo zaistnienia okoliczności wskazanych przez nadawcę nie miał on możliwości zapoznania się z treścią wysłanego mu oświadczenia (np. pomimo doręczenia przesyłki pocztą nie mógł jej podjąć w terminie wskazanym na awizo z uwagi na chorobę lub inne zdarzenie, leżące poza swobodą decyzji adresata – zob. wyr. SN z 23.4.2010 r., II PK 295/09, Legalis; wyr. SN z 17.3.2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 142; post. SN z 9.7.2009 r., II PZP 3/09, BSN 2009, Nr 7).

W świetle ustalonej daty otrzymania wypowiedzenia od pozwanego na dzień 10 maja 2013 roku, nie sposób przyjąć, iż złożony dnia 20 maja 2013 roku wniosek o aktualizację opłaty złożony przez użytkownika wieczystego w SKO, zastępujący pozew w niniejszym postępowaniu, został złożony z przekroczeniem 30-dniowego terminu mającego podstawę w art. 78 ust. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym kontekście rozważeniu podlegałyby jeszcze terminowość wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 22 października 2013 roku, jednakże w świetle dokumentów złożonych przez ten organ, w postaci m.in. doręczenia orzeczenia pozwanemu Miastu Ł. w dniu 21 stycznia 2014 roku (prezentata – k. 23) oraz informacji zawartych w piśmie inicjującym niniejsze postępowanie, że sprzeciw został złożony 27 stycznia 2014 roku (k. 2) i barku innych dowodów doręczenia orzeczenia organu, należy przyjąć, iż orzeczenia doręczono stronom w tym samym terminie a więc sprzeciw powódki został złożony w ustawowo przepisany terminie, a zatem sprawa podlegała merytorycznemu rozpoznaniu przez Sąd, gdyż na mocy art. 80 ust. 3 ustawy, orzeczenie kolegium traci moc (por. wyrok SA w Warszawie z 12 października 2017 roku VI ACa 700/16).

W drugiej kolejności należy podnieść, iż stanowisko strony powodowej odnoszone do wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zostało uwzględnione częściowo – w zakresie, w jakim wycena zlecona na użytek aktualizacji przez pozwanego - Miasto Ł. nie znalazła potwierdzenia w opinii biegłej sądowej.

Przepisy art. 77 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) regulują tryb postępowania dla aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. I tak, jeśli właściwy organ administracyjny dokonuje pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego, użytkownik wieczysty może 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, który dokonał wypowiedzenia, może wnieść sprzeciw do sądu. Wniesienie sprzeciwu powoduje, że orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), a wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew.

W doktrynie i orzecznictwie przeważa stanowisko, że w wyniku sprzeciwu toczy się, na podstawie art. 189 k.p.c., sprawa o ustalenie treści stosunku prawnego (tak SN w orzeczeniu z dnia 19.09.97 r. III CZP 44/97, OSNC 1998/2/21, z dnia 29.10.97 r. II CKN 281/97, OSNC 1998/4/65, z dnia 10.10.02 r. V CZ 110/02 i z dnia 11.09.03 r. III CKN 239/01 nie publ.), jednak prezentowane są również poglądy o kształtującym charakterze orzeczenia wydawanego przez sąd, zastępującym oświadczenie woli pozwanego (orzeczenia SN z dnia 18.09.03 r. I CK 66/02, OSNC 2004/11/177 i z dnia 23.06.05 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82, J.P. Tarno i A. Wrześnińska-Nowicka "Postępowanie w sprawach opłat za użytkowanie wieczyste" Sam. Teryt. 1995/7-8/109).

Dla rozstrzygnięcia zakresu kognicji sądu decydujące jest jednak to, że ustawodawca nałożył na sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku do kolegium. We wniosku tym jest zatem sprecyzowany zakres sporu między stronami, któremu dało początek wypowiedzenie wysokości lub stawki opłaty rocznej przez właściwy organ administracyjny. Przedmiotem sporu może zaś być zarówno sama zasadność zmiany opłaty rocznej, jak i jej wysokość oraz wysokość stawki procentowej, a także okres obowiązywania nowej stawki czy opłaty, w tym termin początkowy. Wszystkie to są elementy umowy o użytkowanie wieczyste, w szczególności co do obowiązujących strony opłat za to użytkowanie. Wreszcie przy okazji aktualizacji opłaty sporna może być, jak w niniejszej sprawie, prawo użytkownika do zaliczenia na poczet opłaty wartości dokonanych przez niego nakładów infrastrukturalnych i koniecznych.

Przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO nie jest postępowanie przed Kolegium, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu jego orzeczenie traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat. Sąd bada jednak także zachowanie terminu do złożenia wniosku i sprzeciwu.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Wysokość opłat uzależniona jest od wartości nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W myśl art. 77 ust. 1 ww. ustawy wysokość opłaty może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust.3 ww. ustawy).

Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia reguluje przepis art. 78 (z inicjatywy właściwego organu) i art. 80 (z inicjatywy użytkownika wieczystego) ww. ustawy.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 i 81 ust. 2 ustawy ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa, odpowiednio do tego kto wszczął procedurę zmierzająca do zmiany wysokości opłaty, na właściwym organie bądź na użytkowniku wieczystym.

Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy (art.67 ustawy)

Stosownie do art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, a sama stawka uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

W przypadku powoda nieruchomość nie była oddana w użytkowanie wieczyste ze względu na którykolwiek z celów wskazanych w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a, a zatem należy uznać, iż są to inne nieruchomości gruntowe z punktu 5 tegoż przepisu, co prowadzi do wniosku, że roczna opłata wynosi 3% wartości nieruchomości.

Wartość przedmiotowej nieruchomości została oszacowana przez biegłą sądową do spraw wyceny nieruchomości na kwotę 16.135.000,00 zł a strony nie kwestionowały tych ustaleń. Co prawda nie została przez biegłą, w ten sam sposób ustalona wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości gruntowej, niemniej sama treść przepisów przesądza o tym, że nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może być ustalona przez sąd rozpoznający sprawę wskutek wniesienia sprzeciwu. Oznacza to, że uznając iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu jest uzasadniona w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala (art. 43c ust. 6 stosowany odpowiednio na podstawie art. 43c ust. 8)(por. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 września 2003 r. I CK 66/02).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 72 wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) na poziomie 484,050,00 zł (3% z kwoty 16.135.000,00 zł), oddalając powództwo w pozostałej części traktując je jako uwzględnione do kwoty orzeczonej w pkt. 1 wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 100 zdanie 1 k.p.c. przy uwzględnieniu wyniku procesu, strony uległy wobec siebie w niemal jednakowym stopniu.

W związku z tym Sąd obciążył strony (powódkę i pozwanego Miasto Ł.) kwotami po 14.697 zł każdą tytułem nie opłaconej opłaty sądowej od pozwu płatnymi na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi a nadto kwotami po 1.164,10 złotych powódkę i pozwanego Miasto Ł. tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Łodzi.

Nadto, Sąd zniósł wzajemnie, pomiędzy powódką a pozwanym - Miastem Ł. koszty zastępstwa procesowego, poniesione w sprawie.