

Sygn. akt I Ca 326/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący:	SSO Teresa Bodys
Sędziowie:	SSO Elżbieta Koszel (spr.) SSO Dariusz Krzysiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2013 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) A. C., (...) Spółki jawnej z siedzibą w J. L.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Biłgoraju VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w J. L.

z dnia 12 czerwca 2013 r. sygn. akt VI C 121/13

oddala apelację

Sygn. akt I Ca 326/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy w Biłgoraju

w VI Zamiejscowym Wydziale Cywilnym z siedzibą w J. L. ustalił,

że wysokość opłaty rocznej z tytułu przysługującego (...) – HURT A. C., (...) Spółce jawnej z siedzibą w J. L. użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w J. L., objętej księgą wieczystą nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0,9720 ha, od dnia 1 stycznia 2013r. jest uzasadniona na kwotę 6 546,42 zł oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 641 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń i oceny prawnej.**

Powodowa spółka jest wieczystym użytkownikiem działki nr (...),

o powierzchni 0,9720 ha położonej w J. L.. Właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa, w imieniu którego występuje Starosta (...).

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne – art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.

o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity: Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651; zwanej dalej ustawą ). Wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty - art. 77 ust. 1 ustawy.

Poprzednia aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości miała miejsce w grudniu 2009r. Wysokość opłaty ustalono wówczas na kwotę 6 546,42 zł. Pismem z dnia 12 grudnia 2012r., doręczonym powódce

18 grudnia 2012r. Skarb Państwa wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty i ustalił nową opłatę roczną w wysokości 19 359,33 zł. Kwota ta stanowi, według pozwanego, 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 645 311 zł.

W terminie określonym w art. 78 ust. 2 ustawy użytkownik wieczysty złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Z. wniosek o ustalenie,

że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona co do wysokości, w którym wniósł o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej lub ustalenie jej na podstawie wyceny nieruchomości uwzględniającej jej realną wartość.

Wniosek powyższy, wobec oddalenia go przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz wniesienia przez użytkownika wieczystego w terminie określonym w art. 80 ust. 1 ustawy sprzeciwu, spowodował przekazanie sprawy do sądu powszechnego i zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 ustawy).

Wobec dotrzymania przez użytkownika wieczystego trybu i terminów wniesienia sprzeciwu otwarta jest droga sądowa do rozpoznania jego roszczenia

o ustalenie prawa na mocy art. 189 k.p.c. Postępowanie przed sądem toczy się na ogólnych zasadach trybu procesowego ( art. 13 § 1 k.p.c. ).

Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej ( tak SN w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2005r., I CK 59/04, Biul. SN 2005, nr 4, poz. 15 ). Z dniem wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci bowiem moc.

W postępowaniu przed sądem obowiązuje jednak w dalszym ciągu przepis art. 78 ust. 3 ustawy, według którego ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie, czyli pozwanym. To on winien więc udowodnić, że wartość nieruchomości uległa zmianie, w związku z czym wysokość opłaty podlega aktualizacji – art. 77 ust. 1 ustawy. Ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Orzecznictwo w tej kwestii uznać należy za ugruntowane i zasługujące na aprobatę (por. wyrok SN z 23 września 2009r., I CSK 45/09, LEX nr 530615, wyrok SA w Warszawie z 10 września 2010r., I ACa 342/10, LEX nr 1120115, wyrok SN z 7 kwietnia 2011r., IV CSK 427/10, LEX nr 1111023 ).

Pozwany w niniejszej sprawie tego nie udowodnił, w związku z czym powództwo, sprecyzowane ostatecznie jako żądanie ustalenia wysokości opłaty na dotychczasowym poziomie, zostało uwzględnione.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Konsekwencją przegrania sprawy przez pozwanego jest obowiązek zwrotu na rzecz wygrywającej ją powódki kosztów procesu, czyli opłaty od pozwu.

**Apelację** od takiego wyroku **wniósł pozwany**, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie, „wynikających z treści art. 77, 78, 80 i 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że nie było podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i ustalenie nowej w oparciu o posiadaną wycenę nieruchomości”;

2/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w postępowaniu sądowym ciężar dowodu wzrostu wartości nieruchomości spoczywa na pozwanym, pomimo że powód twierdzi, iż aktualizacja opłaty jest nieprawidłowa;

3/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wobec uznania, że pomimo bezspornego wzrostu wartości nieruchomości, nie było podstaw do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Podnosząc takie zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie zmianę wyroku i ustalenie, że z dniem 1 stycznia obowiązywać będzie nowa opłata roczna w wysokości 19 359,33 zł, bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podnieść, że nie jest trafny zarzut z pkt 2 apelacji – naruszenie przepisów postępowania w zakresie ciężaru dowodu, art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Apelujący nie ma na uwadze, że przepis art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określający ciężar dowodu jest przepisem szczególnym o charakterze materialno – prawnym i określa rozkład ciężaru dowodu w całym postępowaniu aktualizacyjnym, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę postępowania sądowego. Nie ma przy tym znaczenia, że to właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 ustawy). Powód kwestionował walor dowodowy operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego z fazy postępowania administracyjnego. W tej sytuacji na stronie pozwanej spoczywał w dalszym ciągu ciężar dowodu w zakresie wykazania wzrostu wartości działki, której użytkownikiem wieczystym jest powódka. Sąd I instancji miał na uwadze orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej materii, czemu dał wyraz w motywach uzasadnienia. Sąd Okręgowy również podziela te poglądy, gdyż są one zgodne z ratio legis przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany nie zgłosił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, a nie było podstaw do przeprowadzenia takiego dowodu z urzędu przez Sąd Rejonowy (art. 232 k.p.c.).

Nie są również uprawnione zarzuty z pkt 1 i 3 apelacji. Sąd I instancji nie negował trybu i terminu, ani też możliwości wypowiedzenia opłaty rocznej przez pozwanego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc nie naruszył przepisów powołanych w pkt 1 apelacji. Sąd Rejonowy nie popadł w sprzeczność przy ustaleniach z materiałem dowodowym (zarzut z pkt 3 apelacji), nie zawarł bowiem w ustaleniach faktycznych stwierdzenia, że „wzrost wartości nieruchomości jest bezsporny”. Wręcz przeciwnie, uznając iż pozwany nie udowodnił wzrostu wartości nieruchomości (brak wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego), a w ślad za tym nie ma podstawy do ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w innym wymiarze, ustalił opłatę na dotychczasowym poziomie.

Z tych względów na mocy art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną.