

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 10 stycznia 2012 r. J. i M. M. (1) złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o ustalenie, iż dokonana pismem Zarządu D. M. (...) W. z dnia 30 listopada 2011 r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), do kwoty 8 192,92 zł jest nieuzasadniona. Uzasadniając swoje żądanie, podnieśli, że na terenie posesji znajduje się węzeł cieplny, co jest uciążliwe ponieważ furtka umożliwiająca dostęp do węzła musi być cały czas otwarta, co z kolei prowadzi do bytowania bezdomnych oraz osób postronnych spożywających alkohol w terenie posesji, które zaśmiecają i zanieczyszczają teren posesji. Ponadto skrzyżowanie ulic (...) przy którym położona jest nieruchomość, stanowi składowisko śmieci, co było już przedmiotem interwencji podejmowanej w gminie. Powodowie podnieśli, że w konsekwencji musieli wydzierżawić i ogrodzić fragment pasa drogowego co w konsekwencji doprowadziło do tego że śmieci są składowane bliżej wejścia do domu i tarasują chodnik. Wyjaśnili, że w przeszłości toczyła się już sprawa o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w której sąd uwzględnił opinie biegłego w zakresie w jakim wskazał, że położenie działki i jej nieregularny kształt w sposób istotny obniżają wartość działki (k. 30-31v).

Po rozpoznaniu powyższego wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 18 lipca 2016 r. oddaliło wniosek (k. 9).

M. i J. M. w dniu 15 sierpnia 2016 r. wnieśli sprzeciw od powyższego orzeczenia. Wobec powyższego, stosownie do treści art. 80 ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zdanie drugie ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 18 lipca 2016 r. utraciło moc, zaś powyższy wniosek M. i J. M. z dnia 10 stycznia 2012 r. zastąpił w niniejszej sprawie pozew (k. 1-2).

W piśmie procesowym z dnia 17 lutego 2017 r. (data prezentaty) powodowie wskazali, że wartość przedmiotu sporu wynosi 6 006,17 zł oraz sprecyzowali, iż stroną pozwaną jest (...) W. D. M. (k. 38).

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 grudnia 2017 r. (data nadania) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, i wydanie wyroku ustalającego, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2012 r. wynosi 8 192,92 zł, przy czym użytkownik wieczysty zobowiązany jest do zapłaty kwoty 4 373,50 zł w 2012 r.; kwoty 6 283,21 zł w 2013 r., zaś począwszy od 2014 r. kwoty 8 192,92 zł. Wniosła także o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości przepisanej prawem. Podniosła, iż aktualizacja opłaty została dokonana zgodnie ze stosownymi przepisami, na podstawie prawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego (k. 55-57).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

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

J. M. i M. M. (1) są użytkownikami wieczystymi gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 360 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), w udziale wynoszącym 1, (...). Nieruchomość ta stanowi własność (...) W..

(okoliczności bezsporne)

Pismem nr (...). (...) (...) z dnia 30 listopada 2011 r. – podpisanym przez Zastępców Burmistrza D. M. (...) W. Z. S. i W. T. (1), wskazujących, iż działają na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie pełnomocnictw Nr GP- (...) i Nr GP- (...) Prezydenta (...) W. – wypowiedziano M. M. (1) i J. M. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę

do ustalenia opłaty rocznej. Pismo to zawierało równocześnie ofertę nowej opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012 r. w wysokości 8 192,92 zł, stanowiącej 1% aktualnej wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata w 2012 r. miała wynosić 4 373,50 zł, w 2013 r. – 6 283,21 zł, zaś w 2014 r. – 8 192,92 zł

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 13-13v, k. 32-32v)

Podstawę ustalenia przez (...) W. nowej wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy, sporządzony w dniu 7 listopada 2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej na 819 292,00 zł.

(dowód: operat szacunkowy z dnia 7 listopada 2011 r. wraz z załącznikami – k. 15-28)

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za udział w wysokości 1, (...) wynosiła 2 186,75 zł.

(wypowiedzenie opłaty – k. 38)

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 682 200 zł – przy wartości 1 metra kwadratowego wynoszącej 1 895 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami – k. 70-86)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie była przez strony kwestionowana.

Niektóre okoliczności w niniejszej sprawie zostały uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane (229 k.p.c.), bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Ponadto Sąd, w celu ustalenia spornej wartości przedmiotowej nieruchomości, dopuścił na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegły rzeczoznawca majątkowy D. K. w opinii pisemnej sporządzonej w dniu 29 listopada 2017 r. określił wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen z dnia 31 grudnia 2011r. na kwotę 682 200 zł.

Żadna ze stron nie wniosła zarzutów do opinii.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651, dalej jako: „u.g.n.”) 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, o której mowa w art. 77 ust. 3, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, 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.

Przez "właściwy organ", o którym mowa w przepisach art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n., należy rozumieć, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, jednostkę reprezentującą Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami, którą zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n. jest starosta (w myśl art. 4 pkt 9b<sup>1</sup> przepis art. 11 ust. 1 u.g.n. stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu), a jeżeli nieruchomość jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ tej jednostki powołany do jej reprezentowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Zgodnie art. 11 ust. 1 u.g.n. jest nim jej organ wykonawczy.

W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniany "właściwy organ" powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08 stycznia 2009 r., I CSK 263/08, LEX nr 523626). Zatem w przedmiotowej sprawie właściwym organem w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa jest organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa (art. 4 ust. 9 u.g.n.). Zatem w odniesieniu do nieruchomości, położonych na obszarze (...) W., które jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W., Dz. U. z 2002 roku, Nr 41, poz. 361 ze zm.), właściwym organem jest Prezydent (...) W.. Zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) gmina może tworzyć jednostki pomocnicze: sołectwa oraz dzielnice, osiedla i inne. Stosownie do treści powołanego przepisu w treści art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W. ustawodawca wskazał, że w (...) W. utworzenie jednostek pomocniczych – dzielnic (...) W. jest obowiązkowe. Nazwę dzielnicy, jej granice, zadania i kompetencje oraz zasady i tryb funkcjonowania jej organów określa statut dzielnicy nadany przez Radę (...) W. (art. 5 ust. 4). Co więcej zgodnie z uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom niektórych zadań i kompetencji (...) W. na podstawie § 7 pkt 1) ww. uchwały przekazano dzielnicom (...) W. aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Faktem notoryjnym, niewymagającym dowodu zgodnie z art. 228 § 1 k.p.c., jest, iż w (...) W. utworzona została jednostka pomocnicza D. M..

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niewątpliwie właścicielem przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) w W. jest (...) W., a użytkownikami wieczystymi są M. M. (1) i J. M., co z resztą było bezsporne między stronami. To oznacza, że organ (...) W. – Prezydent (...) W. jest „właściwym organem” w rozumieniu ww. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Analizując treść wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu z dnia 11 grudnia 2011 r. nie ulega wątpliwości, że zastępcy burmistrza wypowiedzieli wysokość ww. opłaty nie w imieniu własnym, czy też działając jako Zarząd D. M., ale w imieniu Prezydenta (...) W., na podstawie pełnomocnictw z dnia 18 czerwca 2012 r. udzielonych im przez Prezydenta (...) W., których numery zostały wyraźnie wskazane w treści wypowiedzenia. Wobec powyższego nie sposób było w ocenie Sądu powziąć jakichkolwiek wątpliwości, iż stroną składającą wypowiedzenie było (...) W. reprezentowane przez Prezydenta (...) W., w którego imieniu działali łącznie Zastępcy Burmistrza D. M. Z. S. i W. T. (2).

Ponadto cała treść pisma, obejmującego sporne oświadczenie, a w szczególności zawarte w nim informacje, pouczenia oraz powołane przepisy prawa nie pozostawia żadnych wątpliwości co do tego, że w istocie obejmowało ono złożone w imieniu właściciela nieruchomości wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zawierające jednocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości stawki opłaty rocznej, o której mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n.

Wobec powyższego, Sąd uznał, że strona pozwana, dokonując wypowiedzenia stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dopełniła wymogów formalnych, wynikających z wyżej przytoczonych przepisów, składając powodom pismem z dnia 11 grudnia 2012 r. wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej.

Natomiast kwestią sporną była przyjęta przez stronę pozwaną wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustalona na tej podstawie wysokość nowej opłaty rocznej.

W świetle wyżej powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie budzi wątpliwości, że jednym z podstawowych warunków uznania dokonanego przez właściwy organ wypowiedzenia dotychczasowej wysokości

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za skuteczne, jest nie tylko zawarcie w nim informacji o wartości nieruchomości, na podstawie której dokonano kalkulacji nowej wysokości opłaty, ale również to, aby wartość ta została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym. Przy czym operat ten powinien zostać sporządzony z zachowaniem wymogów określonych we właściwych przepisach prawa, w szczególności w Rozdziale 1 Działu IV ustawy o gospodarce nieruchomościami ("Określanie wartości nieruchomości") oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Strona powodowa w niniejszym postępowaniu zakwestionowała operat szacunkowy, sporządzony na zlecenie strony pozwanej przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który to operat stanowił podstawę dokonanego wypowiedzenia.

W takiej sytuacji zadaniem Sądu było ustalenie wysokości należnej opłaty rocznej. Podstawą ustalenia w tym zakresie była opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, gdyż ustalenie tej okoliczności niewątpliwie wymagało wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.) Wobec tego, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego celem ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 r.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 682 200 zł – przy wartości 1 metra kwadratowego wynoszącej 1 895 zł.

Z wyżej opisanej i ocenionej opinii biegłego sądowego z zakresu (...) wynika, że ostateczna wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 682 200 zł, przy czym 1 m<sup>2</sup> warty był 1 895 zł. opinia ta nie była kwestionowana przez strony więc Sąd na jej podstawie ustalił wartość metra kwadratowego przedmiotowej nieruchomości.

W sprawie poza sporem było, iż wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. – wynosi 1% ceny tej nieruchomości oraz, że powodowi przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym wynoszący 1, (...) części.

Wskazać należy, iż prawidłowe wyliczenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 360 m<sup>2</sup>, powinno wyglądać następująco: 360 (powierzchnia m kw) x 1, (...) (udział w użytkowaniu wieczystym) x 1 895 zł (wartość 1 m kw) x 1% = 6 822 zł.

W tym miejscu należy podkreślić, iż opłaty roczne ustalane są jako określony procent od wartości nieruchomości, a zatem ich wysokość powinna być uzależniona od aktualnej wartości nieruchomości – stąd potrzeba aktualizacji opłat w przypadku zmiany wartości nieruchomości, zwłaszcza że ze względu na długi okres użytkowania wieczystego zmiany wartości nieruchomości w tym okresie są nieuniknione. Aktualizacja opłaty dokonanej przez pozwaną w ocenie sądu była uzasadniona jednak nie w stopniu wskazywanym przez (...) W.. Sąd ustalił, iż należna opłata zasadna była co do kwot 6 822 zł zamiast wskazywanej 8 192,92 zł.

Ponadto wskazać należy, że ustalona w wyniku aktualizacji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, przewyższa dwukrotność uiszczanej przez stronę powodową dotychczasowej opłaty rocznej. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości ustalona była na kwotę 2 186,75 zł.

Powyższe wskazuje zatem na konieczność zastosowania w sprawie art. 77 ust. 2a u.g.n., który stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Wobec tego, w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, czyli w istocie opłatę

w pełnej wysokości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 roku, III CZP 110/12, LEX 1276512, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 roku, w sprawie II CSK 451/13, LEX nr 1493915).

W związku z tym, iż ustalona opłata jest ponad dwukrotnie wyższa od poprzedniej, Sąd stosownie do treści art. 77 ust. 2a u.g.n. ustalił wysokość poszczególnych opłat za trzy pierwsze lata po aktualizacji w następujący sposób:

- 1) za rok 2012 – kwota 4 373,50 zł, stanowiąca dwukrotność poprzedniej opłaty rocznej (2 186,75 zł x 2),
- 2) za rok 2013 – kwota 5 597,75 zł, stanowiąca dwukrotność poprzedniej opłaty powiększona o połowę nadwyżki (2 186,75 x 2 + 1 224,25 zł),
- 3) za 2014 rok i lata kolejne – kwoty po 6 822 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie sąd oddalił powództwo o czym orzeczono w pkt II.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu i kosztów sądowych referendarzowi sądowemu. Sąd uwzględnił żądanie pozwanego (...) W. co do kwoty 1 370,92 zł co stanowi ok. 23 % całości kwoty żądanej pozwem (wartość przedmiotu sporu to 6006,17 zł).

Zarządzenie: (...)