

## UZASADNIENIE

We wnioskach złożonych w dniu 4 stycznia 2012 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w S. zażądała ustalenia, że zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu należącego do Gminy M. S. obejmującego działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji P. 126, działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) oraz działki numer (...) położonej w S. przy ul. (...) jest uzasadniona w innej wysokości (działki (...) w wysokości 3.594 złotych, działki (...) w wysokości 1.100,63 zł zaś działki (...) w kwocie 1.858,00 złotych).

Wnioski te dotyczyły oświadczeń, złożonych przez Prezydenta Miasta S. w dniu 31 października 2011 r., w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie powyższych nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 5.326,11 złotych w stosunku do działki (...), w kwocie 1517,59 zł stosunku do działki (...) i w kwocie 2.730,33 złotych w stosunku do działki (...).

W oświadczeniu pozwanej gminy wskazano, że wysokość opłaty ustalona została według stawki 1% od wartości gruntu oszacowanej na kwotę 532.611 złotych w stosunku do działki (...), na kwotę 178.825 zł w stosunku do działki (...) i na kwotę 273.033 złotych w stosunku do działki (...).

Powód we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego podniósł, iż operat stanowiący podstawę do ustalenia przez pozwaną gminę wartości nieruchomości zawiera szereg istotnych błędów, takich jak: nieodpowiednio dobrana baza cen transakcyjnych, nieodpowiednia analiza rynku lokalnego, zbyt ogólny opis nieruchomości oraz jej otoczenia. Nadto powołując się na sporządzony na jego zlecenie operat szacunkowy wskazał, że rynkowa wartość działki numer (...) wynosi 359.400 złotych, działki numer (...) wynosi 129.700 złotych (uwzględniając udział powoda w prawie użytkowania wieczystego o (...) wartość prawa wynosi 110.063 złotych) natomiast działki numer (...) stanowi 185.800 złotych.

W wyniku rozpoznania powyższych wniosków Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie wydało w dniu 25 i 28 października 2013 r. orzeczenia, w których ustaliło wysokość opłaty obciążającej powoda w odniesieniu do działki numer (...) na kwotę 4.460,06 złotych, w odniesieniu do działki (...) na kwotę 1.309,07 zł zaś w odniesieniu do działki numer (...) na kwotę 910,84 złotych.

Gmina M. S. wniosła sprzeciw od przedmiotowego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Powódka w toku postępowania sądowego sprecyzowała, iż odnośnie działki gruntu nr (...) wnosi ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na kwotę 4 460,06 zł, w odniesieniu do działki nr (...) na kwotę 910,84 zł, zaś w odniesieniu do działki nr (...) na kwotę 1110,63 zł.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podkreśliła, że wyceny dokonane na jej zlecenie przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. uwzględniają wszystkie istotne cechy mające wpływ na wartość nieruchomości, stąd też stanowiły miarodajne źródło do ustalenia wysokości rynkowej w odniesieniu do tychże nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do przedłożonych przez powoda operatów szacunkowych wskazała, że operat ten zawiera szereg błędów, co uniemożliwia dokonywanie ustaleń w sprawie w oparciu o jego treść.

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

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...), obejmująca działkę numer (...) o powierzchni 961 m<sup>2</sup>, stanowi własność Gminy M. S.. Działka znajduje się w dzielnicy G.. Prawo do wieczystego użytkowania tej działki przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...), obejmująca działkę numer (...) o powierzchni 575 m<sup>2</sup>, stanowi własność Gminy M. S.. Działka znajduje się w dzielnicy Rumieńce. Prawo do wieczystego użytkowania tej działki w udziale (...) przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...), obejmująca działkę numer (...) o powierzchni 2.052 m<sup>2</sup>, stanowi własność Gminy M. S.. Działka znajduje się w dzielnicy G.. Prawo do wieczystego użytkowania tej działki przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

W roku 2011 r. Spółdzielnia zobowiązana była wnieść na rzecz Gminy M. S. opłatę roczną w kwocie 1747,28 złotych za działkę nr (...), opłatę roczną w kwocie 481,16 zł za działkę nr (...) oraz opłatę roczną w kwocie 910,84 zł za działkę nr (...).

okoliczności bezsporne, a nadto

**dowód:** opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu (...) k. 228-271,

W dniu 31 października 2011 roku Gmina M. S. złożyła trzy oświadczenia o wypowiedzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), działki nr (...) i działki nr (...), proponując jednocześnie ustalenie opłaty w wysokości 5.326,11 złotych (działka nr (...)), 1.517,51 złotych (działka nr (...)) i 2.730,33 złotych (działka nr (...)) to jest w wysokości 1% wartości gruntu. W treści dokumentu wskazano, że ustalona została nowa wartość wszystkich trzech działek, która wynosi 532.611 złotych (działka nr (...)), 178.825 zł (działka nr (...)) i 273.033 złotych (działka nr (...))

Spółdzielnia Mieszkaniowej (...) w S. złożyła w sposób prawidłowy odwołania w tym zakresie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S..

okoliczności bezsporne, a nadto

**dowód:** wniosek k. 2-3, 88-89, 129-130

operat szacunkowy, 4 - 13, 58 - 97, 72 - 84, 90 - 99, 131-140, 146-160

orzeczenie SKO z dnia 28.10.2013 r., k. 53

zawiadomienie, k. 70-71, 143, 161

sprzeciw k. 122, 125

odpis z Księgi Wieczystej, k. 272-312,

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w S. Przy ul. (...) działka nr (...) wynosiła w styczniu 2012 r. 260.100 złotych. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...) działka nr (...) wynosiła w styczniu 2012 r. 156.400 złotych. Natomiast wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) działka nr (...) wynosiła w styczniu 2012 r. 528.700 złotych.

**dowód:** opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu (...) k. 228-271,

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz w kontekście stanowisk stron powództwo okazało się zasadne w przeważającej części.

Jak wynika z treści pism wszczynających postępowanie w sprawie przedmiotem niniejszego powództwa było żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej dotyczącej nieruchomości oddanych powodowi w wieczyste użytkowanie

jest uzasadniona w określonej części. W toku niniejszego postępowania powód wnosił bowiem o ustalenie opłaty w wysokości 4 460,06 złotych (działka nr (...)), 1.100,63 złotych (działka nr (...)) i 910,84 złotych (działka nr (...)).

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności żądań pozwu wskazać należy, iż sama dopuszczalność wystąpienia z roszczeniem o ustalenie zasadności aktualizacji opłaty rocznej zyskuje wyraźne oparcie w treści art. 78 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741), zgodnie z którą Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Z kolei na zasadzie art. 80 ust. 1 do 3 ustawy Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw 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. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

W toku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż aktualizacja opłaty rocznej była w części nieuzasadniona, ponieważ jednak pozwany wniósł sprzeciw od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego, utraciły one w całości swoją moc. Zgodnie bowiem z art. 80 ust. 3 cytowanej ustawy W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. W konsekwencji orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie wpływało na zakres sporu pomiędzy stronami.

Kontynuując rozważania wskazać również należy, iż zgodnie art. 78 ust. 3 ustawy 3. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Zatem to pozwana gmina winna przedstawić dowód na okoliczność podstaw do zmiany poprzedniej stawki opłaty. Sąd miał również na uwadze, że na zasadzie art. 72 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej jest iloczynem dwóch wykładników: wartości nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie (z uwzględnieniem wysokości tego udziału przysługującego powodowej Spółdzielni) i stawki procentowej zależnej od celu, na jaki oddana została nieruchomość.

W niniejszej sprawie podstawą dokonania aktualizacji było ustalenie przez pozwaną gminę nowej, wyższej wartości nieruchomości.

Zatem kluczowe znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie rzeczywistej wartości przedmiotowych nieruchomości na chwilę dokonania aktualizacji, czyli w 2012 roku. Niewątpliwie więc przedmiotem niniejszego sporu były okoliczności o charakterze specjalnym, wymagające wiedzy eksperckiej dotyczącej rynku nieruchomości i kształtowania się cen gruntów. Ustalenia wymagające tego typu wiadomości winny być na zasadzie dyspozycji przepisu art. 278 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.) dokonywane za pośrednictwem dowodu z opinii biegłego.

W toku postępowania sądowego pozwana gmina złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Opinia sporządzona została przez biegłego sądowego z tej dziedziny K. B., a więc osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Wnioski sformułowane przez biegłego były wyczerpujące i spójne. Sporządzając opinię biegły oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wreszcie zaś opinia była sformułowana w sposób precyzyjny, a konkluzje w niej zawarte zostały logicznie uzasadnione i powiązane z przedstawionym w opinii procesem rozumowania. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd uznał opinię za w pełni przekonywującą.

Mając na uwadze treść opinii pisemnej oraz fakt niekwestionowania treści tejże opinii przez strony, sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną oraz rzetelną i przyjął ją za podstawę swoich ustaleń. Podkreślenia wymagało, że strony nie składały żadnych zarzutów, ani nie wnosiły o uzupełnienie postępowania dowodowego. Należało więc uznać, że zaakceptowały wnioski opinii.

Zgodnie z wyliczeniami biegłego sądowego wartość rynkowa działki numer (...) w styczniu 2012 r. wynosiła 260.100 złotych, działki nr (...) – 156.400 zł natomiast działki numer (...) kwotę 528.700 złotych. Zatem opłata za użytkowanie wieczyste, przy uwzględnieniu wysokości przysługującego Spółdzielni udziału (...) w stosunku do działki (...) oraz stawki 1%, powinna zostać podwyższona do kwoty 1.327,21 złotych (działka (...)), kwoty 2.601 złotych (działka (...)) i kwoty 5 287 zł (działka (...)).

W konsekwencji należało uznać, że żądanie ustalenia wysokości opłaty rocznej w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia było zasadne jedynie w części (co do działki nr (...) w wysokości różnicy między kwotą 5 326,11 a kwotą 5 287 zł, co do działki nr (...) w wysokości różnicy między kwotą 2 730,33 zł a kwotą 2 601 zł oraz w odniesieniu do działki nr (...) w wysokości różnicy między kwotą 1 517,51 zł a kwotą 1 327,21 zł).

Jednocześnie, mając na uwadze, że zaktualizowane wysokości opłat za użytkowanie wieczyste przewyższały ponad dwukrotnie dotychczasowe kwoty opłat za użytkowanie wieczyste, sąd obowiązany był uwzględnić dyspozycję przepisu art. 77 ust. 2a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015 r. poz. 782; dalej jako „u.g.n.”). Stosownie do wskazanego przepisu: 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. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Podkreślenia wymaga, że sąd miał tu na względzie konstatacje zawarte w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt V CSK 5/13 oraz z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 451/13. Uwzględniając powyższe, zaktualizowana opłata roczna dla działki numer (...) opłata winna wynosić:

- począwszy od roku 2012 - dwukrotność kwoty 1.747,28 zł (tj. dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste),
- począwszy od roku 2013 – dwukrotność kwoty 1.747,28 zł powiększonej o kwotę 896 zł (tj. połowa nadwyżki ponad dwukrotność opłaty),
- począwszy od roku 2014 – pełną zaktualizowaną opłatę roczną.

Zaktualizowana opłata roczna dla działki numer (...) opłata winna wynosić:

- począwszy od roku 2012 - dwukrotność kwoty 481,16 zł (tj. dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste),
- począwszy od roku 2013 – dwukrotność kwoty 481,16 zł powiększonej o kwotę 182,44 zł (tj. połowa nadwyżki ponad dwukrotność opłaty),
- począwszy od roku 2014 – pełną zaktualizowaną opłatę roczną

Zaktualizowana opłata roczna dla działki numer (...) opłata winna wynosić:

- począwszy od roku 2012 - dwukrotność kwoty 910,84 zł (tj. dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste),
- począwszy od roku 2013 – dwukrotność kwoty 910,84 zł powiększonej o kwotę 389,66 zł (tj. połowa nadwyżki ponad dwukrotność opłaty),
- począwszy od roku 2014 – pełną zaktualizowaną opłatę roczną

Przy tym, wyjaśnić należy, że sąd na skutek oczywistej omyłki rachunkowej do obliczenia wysokości opłat w stosunku do działki numer (...) przyjął błędnie kwotę zaktualizowanej opłaty rocznej w wysokości 5.281 zł zamiast prawidłowej kwoty 5.287 zł. Stąd w pkt I b wyroku błędnie ustalono opłatę w kwocie 4.387,78 zł zamiast prawidłowej kwoty 4.390,56 zł a w punkcie I i c wyroku błędnie ustalono kwotę 5.281 zł zamiast prawidłowej - 5.287 zł.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w punkcie piątym w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zgodnie z § 6 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (t. j.: Dz. U. z 2013 r. Nr 490).

Sąd miał na względzie, że powód wygrał niniejszą sprawę jedynie w niewielkiej części. Z uwagi na powyższe to właśnie strona powodowa w zakresie rozliczenia kosztów została uznana za przegrywającą sprawę w całości, stąd też sąd w całości obciążył powoda kosztami poniesionymi przez pozwanego. Sąd miał na względzie, że powód wygrał niniejszą sprawę jedynie w niewielkiej części. Roszczenie zostało bowiem uwzględnione jedynie w niewielkim stopniu.

Na poniesione przez pozwanego koszty w wysokości 2.260 złotych składają się następujące kwoty: 960 złotych (wynagrodzenie radcy prawnego: 600 zł od wartości przedmiotu sporu w sprawie I C 2246/13, 180 zł od wartości przedmiotu sporu w sprawie I C 2258/13 i 180 zł od wartości przedmiotu sporu w sprawie I C 2255/13) oraz kwota 1.300 złotych (zaliczka na wynagrodzenie biegłego).

W punkcie szóstym sąd orzekł o przyznaniu biegłemu K. B. kwoty 2 154,64 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzoną pisemną opinią w sprawie. Biegły sądowy K. B. sporządził bowiem przedmiotową opinią na podstawie postanowienia z 3 grudnia 2013 r., zaś jej treść odnosiła się do kwestii objętych zleceniem. Swoje spostrzeżenia biegły przedstawił w formie logicznie sformułowanych wniosków. Natomiast przedłożony wraz z opinią rachunek określał wysokość wynagrodzenia biegłego uwzględniając kwalifikacje wymagane do wydania opinii oraz potrzebny do tego celu czas i nakład pracy, a więc warunki określone treścią przepisu art. 89 ust. 1 - 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) oraz uregulowaniami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 518). Zaznaczenia wymagało, że zakres zagadnień ujętych w treści ekspertyzy nakazywał uznać, iż czas przeznaczony na czynności opisane przez biegłego w karcie czynności był w pełni adekwatny do koniecznego nakładu pracy. Zgodność rachunku pod względem formalno – rachunkowym stwierdzona została przez Oddział (...) Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Wynagrodzenie biegłego zostało obliczone zgodnie z podstawą obliczenia wynagrodzenia biegłych, wskazaną w § 2 wymienionego rozporządzenia, przy uwzględnieniu uprawnienia do jego powiększenia o wydatki poniesione przy jej sporządzeniu (§ 8 cytowanego rozporządzenia). Stosownie do treści § 2 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia biegłemu należy się wynagrodzenie za godzinę pracy w przedziale od 1,28 do 1,81 % kwoty bazowej. Żądana przez biegłego kwota 30,03 zł, mieści się zatem we wskazanym przedziale. Kwota ta jest adekwatna do nakładu pracy niezbędnego przy wykonaniu opinii, a przy tym uwzględnia fakt, iż opinia została wykonana zgodnie z postanowieniem Sądu i odnosi się do wszystkich zagadnień sformułowanych w tezie dowodowej. Biegły w sposób wyczerpujący i pełny odniósł się do całości zgromadzonego materiału dowodowego, dokonał jego szczegółowej analizy.

W punkcie siódmym wyroku sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 854,64 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. W rozpoznawanej sprawie pozwany uiścił kwotę 1.300 złotych tytułem zaliczki na poczet kosztów sporządzenia opinii przez biegłego sądowego, zaś wynagrodzenie biegłego wyniosło 2.154,64 złotych. Różnica tych kwot 854,64 złotych stanowi nieuiszczone koszty sądowe poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa, którymi należało obciążyć stronę powodową jako przegrywającą postępowanie na zasadzie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 t.j.).

Uwzględniając powyższe rozważania orzeczono jak w sentencji

SSR Grzegorz Orlonek

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)