

Sygn. akt **IC 270/12**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. R.**

przeciwko **G. W.**

o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

I. ustala, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb S., położonej we W., dla której Sąd Rejonowy dla (...) we Wrocławiu prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...)wynosi (dla udziału (...)):

a) za 2010 rok - 99,54 zł,

b) za 2011 rok - 198,55 zł,

c) za 2012 rok i lata następne - 297,57 zł;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powódki A. R. na rzecz strony pozwanej G. W. kwotę 915,20 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje powódce A. R., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa ((...)) kwotę 304,67 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

V. nakazuje stronie pozwanej G.W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (...) kwotę 357,65 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt **IC 270/12**

UZASADNIENIE

Pismem z 27 grudnia 2011 r. (k.3-4) powódka A. R. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., dotyczącego podwyższenia przez stronę pozwaną G.W. opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb S., położonej we W., zabudowanej budynkiem garażowym. Wniosła o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste na poziomie 200 zł. Wskazała, że wartość działki została przez biegłego zawyżona, gdyż zarówno kształt działki, jak i jej powierzchnia dyskwalifikują ją jako

działkę budowlaną, a ponadto dla tego obszaru brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, potwierdzającego taki charakter tej działki. Powódka zaznaczyła, że biegły wycenił nieruchomości jako nieruchomości budowlaną, dla której maksymalna roczna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 1%, strona pozwana natomiast pobiera opłatę w wysokości 3%, tj. jak za „nieruchomości inne” w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Powódka zarzuciła również, że wartość nieruchomości obniża fakt, że ma ona wielu współużytkowników wieczystych, co utrudnia rozporządzanie nieruchomością. Dodatkowo wskazała, że operat szacunkowy powstał w 2008 r., tj. w czasie gdy nieruchomości miały największą wartość; jest on nieaktualny i nie odpowiada cenom rynkowym. Powódka zarzuciła wreszcie, że jednorazowe podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste o blisko 800% narusza zasadę praworządności i pogłębia zaufania obywateli do organów państwa i samorządu terytorialnego, wyrażoną w art. 7 i 8 k.p.a. Zdaniem powódki, strona pozwana powinna opłaty podnosić stopniowo, uwzględniając interes mieszkańców. Sprzeciw powiełał argumentację przedstawioną wcześniej we wniosku o uznanie aktualizacji za nieuzasadnioną, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.67-68) strona pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł. Wskazała, że wypowiadając wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste spełniła wszystkie wymogi wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarzuciła, że po stronie powodowej zachodzi przypadek współuczestnictwa koniecznego, gdyż prawo użytkowania wieczystego przysługuje powódce i jej mężowi S. R.. Zważywszy, że mąż powódki nie złożył wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wniesienie przez niego powództwa jest niedopuszczalne, a tym samym zachodzi brak legitymacji procesowej po stronie powodowej. Strona pozwana wskazała ponadto, że kryteria, na które powołuje się powódka, zostały prawidłowo uwzględnione w wycenie nieruchomości. Z kolei jeśli chodzi o nieaktualność wyceny, strona pozwana wskazała, że ocena zasadności wypowiedzenia jest dokonywana według stanu na dzień wypowiedzenia.

Pismem z 20 stycznia 2013 r. (k.83-86) powódka podniosła, że jest jedynym właścicielem garażu przy ul. (...), gdyż jej mąż zmarł w 2000 r., zaś w 2010 r. przeprowadzony został dział spadku, wskutek którego powódka nabyła całość spadku po mężu. Wskazała ponadto, że niedopuszczalne było dokonanie wypowiedzenia opłaty rocznej tylko jednemu z współużytkowników wieczystych, opłata obowiązuje bowiem wszystkich. Powódka zaznaczyła, że fakt śmierci jej męża był stronie pozwanej znany, z uwagi na realizowanie przez nią zadań dotyczących sporządzania aktów stanu cywilnego. Powódka podniosła ponadto zarzut niezgodności udziału we współużytkowaniu wieczystym, ujawnionego w księdze wieczystej, z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jej zdaniem powierzchnia jej garażu odpowiada udziałowi (...), a nie (...).

Pismem z 10 czerwca 2013 r. (k.125) strona pozwana zarzuciła, że przepisy postępowania administracyjnego nie przewidują współuczestnictwa koniecznego, nie było więc konieczności doręczenia wypowiedzenia wszystkim spadkobiercom. Odnośnie niewłaściwego oznaczenia udziałów strona pozwana wskazała, że do usuwania takich rozbieżności przewidziane jest inne postępowanie, a ponadto w istocie rozbieżność ta nie zaistniała.

Pismem z 2 grudnia 2013 r. (k.182-184) powódka podniosła, że w dacie wypowiedzenia była współwłaścicielem garażu w (...)części, a obciążająca ją opłata za użytkowanie wieczyste powinna być ustalona proporcjonalnie do tego udziału.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...)we W., obejmującej działkę gruntu o nr (...), obręb S., o pow. (...)ha, dla której Sąd Rejonowy dla (...)prowadzi księgę wieczystą o nr (...), jest G.W.. Działka ta zabudowana jest zespołem garażowym, w którym wyodrębniono garaże jako samodzielne lokale, będące przedmiotem odrębnej własności. Zespół garażowy obejmuje (...)garaży, w tym garaż nr (...), objęty księgą wieczystą o nr (...). Z prawem własności tego garażu związany jest udział (...)we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości. W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego nr (...) (garażu nr (...)) o pow. (...) m²) jako jego właściciele ujawnieni są S. R. i A. R. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Dowody:

- odpis księgi wieczystej (...) (k.103-107)
- wypis z rejestru gruntów (k.162 – załącznik do opinii)
- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) (k.166-168 – załącznik do opinii)
- akta lokalowe

Pismem z 11 grudnia 2009 r., skierowanym do A.i S. R.i doręczonym w dniu 21 grudnia 2009 r. do rąk A. R., G. W. wypowiedziała wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, związanego z prawem własności lokalu użytkowego w postaci garażu nr (...). Strona pozwana wypowiedziała dotychczasową wysokość opłaty, tj. 49,77 zł, oferując nową opłatę roczną w wysokości 381,39 zł, obowiązującej od 1 stycznia 2010 r.

Dowody:

- wypowiedzenie z 11.12.2009 r. z dowodem doręczenia (w aktach lokalowych)

Mąż powódki, S. R., zmarł 4 sierpnia 2000 r. Spadek po nim nabyli na podstawie ustawy żona A. R., syn S. R.i córka B. K., po (...)części każde z nich.

Dowody:

- dokumenty w aktach Sądu Rejonowego dla (...)we Wrocławiu o sygn. (...) w szczególności akt zgonu (k.6), postanowienie z 5.01.2010 r. (k.10)

Przed Sądem Rejonowym dla (...)we Wrocławiu przeprowadzone zostało postępowanie w przedmiocie działu spadku po S. R.i podziału majątku wspólnego S. R.i A. R., w toku którego Sąd przyznał powódce prawo własności lokalu niemieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...)we W.wraz z udziałem wynoszącym (...)w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Dowody:

- dokumenty w aktach Sądu Rejonowego dla (...)we Wrocławiu o sygn. (...), w szczególności postanowienie z 2.03.2010 r. (k.15)

A. R. w dniu 16 stycznia 2010 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pod garażem nr (...) przy ul. (...) we W. (działka nr (...), obręb S.) jest nieuzasadnione. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z 15 września 2011 r. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości w kwocie 324,18 zł, z uwagi na wyrażenie na to zgody przez właściciela gruntu.

Dowody:

- wniosek z 14.01.2010 r. (k.11-12)
- odpis orzeczenia z 15.09.2011 r. (k.6-7)

Dla terenu, na którym położona jest sporna nieruchomość nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele zabudowy zespołem garażowym. Wartość rynkowa powyższej nieruchomości gruntowej według stanu i cen na 21 grudnia 2009 r. wynosiła 109.000 zł.

Dowody:

- opinia pisemna biegłego sądowego z 2.11.2013 r. z załącznikami (k.138-169)
- uzupełniająca opinia pisemna biegłego sądowego z 14.12.2013 r. (k.193-198)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było częściowo uzasadnione.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów (odpisie z księgi wieczystej, aktach lokalowych, dokumentacji zgromadzonej na potrzeby opinii biegłego) oraz na dowodzie z opinii biegłego, który był konieczny przy czynieniu ustaleń odnośnie wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Sąd uznał sporządzoną opinię za w całości miarodajną i przydatną, z przyczyn szerzej omówionych w dalszej części uzasadnienia.

Podstawę prawną roszczeń powódki zawierają unormowania zawarte w ustawie z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: u.g.n.) Zgodnie z jej art. 78 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 (ust. 1 zd. 1). Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2). Na tym etapie postępowania, podobnie zresztą jak i w postępowaniu sądowym ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na organie właściwym do dokonania aktualizacji opłaty; wynika to z treści art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw; jego wniesienie jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek skierowany do SKO zastępuje w tej sytuacji pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (por. art. 80 ust. 1-3 u.g.n.).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowi w istocie swoistą postać sporu o ustalenie, a więc powództwa z art. 189 k.p.c. Orzeczenie Sądu polega bowiem na ustaleniu, że aktualizacja opłaty rocznej była bezzasadna, albo że była uzasadniona w innej wysokości, niż objęta oświadczeniem o wypowiedzeniu wysokości opłaty. Sąd nie jest przy tym związany treścią zakwestionowanego orzeczenia SKO ani zakresem wniesionego sprzeciwu; orzeczenie SKO traci moc w całości wskutek wniesienia sprzeciwu, zaś Sąd nie kontynuuje postępowania administracyjnego, lecz samodzielnie dokonuje kontroli zasadności aktualizacji opłaty i w razie takiej potrzeby ustala jej prawidłową wysokość. Postępowanie dowodowe na obu etapach postępowania jest niezależne i samodzielne. Dotyczy to w szczególności dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości; Sąd nie ma obowiązku opierania się na operacie sporządzonym na zlecenie organu dokonującego aktualizacji. Z uwagi na to, że ustalenie okoliczności związanych z wartością rynkową nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, Sąd uwzględnił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i ustalając wysokość należnej opłaty oparł się na tym właśnie dowodzie jako na najbardziej przydatnym i miarodajnym. Opinia biegłego T. K. (1) była rzetelna, wyczerpująca, spójna i rzeczowa, tok wnioskowania w niej przedstawiony był logiczny i czytelny, zaś argumentacja w pełni przekonująca. Wiedza fachowa i doświadczenie zawodowe biegłego nie budziły żadnych wątpliwości Sądu.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń strony pozwanej odnośnie opinii sporządzonej przez biegłego T. K. (por. pismo z k.180-181). Strona pozwana zarzuciła, że biegły wyceniając nieruchomość oparł się na przepisach rozporządzenia nieobowiązującego w chwili dokonywania aktualizacji, w tym w szczególności dokonując wyceny bezpodstawnie uwzględnił cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, nie zaś jej przeznaczenie w lokalnych

aktach dot. zagospodarowania przestrzennego. Rodzaj rynku nieruchomości na potrzeby wyceny powinien zostać zdaniem G. ustalony zgodnie z poprzednio obowiązującymi przepisami, a więc zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. pod zabudowę mieszkaniową kameralną. Sąd podzielił pogląd wyrażony w opinii uzupełniającej, iż dla oceny przeznaczenia wycenianej nieruchomości, zwłaszcza zaś w sytuacji gdy brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, decydujące jest określenie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste zgodnie z umową stron. Użytkownik wieczysty może bowiem korzystać z nieruchomości jedynie zgodnie z celem, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste, zaś podmiot oddający nieruchomość w użytkowanie wieczyste nie może oczekiwać od użytkownika wieczystego odmiennego sposobu korzystania, przeciwnie – może rozwiązać umowę w przypadku wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z celem umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste. Wbrew temu, co wywodzi strona pozwana, sam fakt jasnego wskazania tego kryterium wyceny w rozporządzeniu z 2011 r. nie oznacza, że wadliwe będzie uwzględnienie celu na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste do wyceny nieruchomości za okres wcześniejszy. Przeciwnie, tak obecnie, jak i poprzednio o wadliwości wyceny przesądzała jej fikcyjność, a zatem dokonanie wyceny w oparciu o kontrfaktyczne założenia co do istotnych rynkowo cech wycenianej nieruchomości. Jak słusznie wskazał biegły, absurdalne jest wycenianie jako nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną gruntu przeznaczonego przez sam organ pod inny cel, określony w umowie o użytkowanie wieczyste. Konsekwencją takiego założenia byłaby konieczność zastosowania zupełnie innej stawki opłaty, niż ta przyjęta (prawidłowo) przez G. Celem wyceny nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste jest urealnienie opłaty w odniesieniu do faktycznego celu, na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, nie zaś ustalenie jej poprzez odwołanie do hipotetycznego innego celu, na jaki mogłaby zostać wykorzystana nieruchomość, gdyby jej nie oddano w użytkowanie wieczyste albo ustanowiono użytkowanie wieczyste o innym zakresie i celu. Na marginesie warto zauważyć, że nie jest celem opłaty rocznej kompensowanie hipotetycznych strat właściciela nieruchomości wynikających z tego, że oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste nie przeznaczył ją do celów podnoszących jej wartość rynkową; opłata za użytkowanie wieczyste ma stanowić ekwiwalent praw przeniesionych na użytkownika wieczystego, a więc ma odpowiadać ich realnej wartości (która podyktowana jest między innymi celem na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste).

Strona pozwana podniosła również, że transakcje przyjęte przez biegłego do porównania pochodzą z okresu bardzo odległego od daty wyceny (41-60 miesięcy), biegły nie uwzględnił jednak współczynnika trendu, który w jej ocenie wynosił 1,85% średniomiesięcznie. Zarzut ten jest o tyle chybiony, że biegły w rzeczywistości przeanalizował w swej opinii w sposób przekonujący kwestię tendencji cenowych na rynku lokalnym nieruchomości. Biegły trafnie wskazał w swej opinii, że w przypadku cen nieruchomości garażowych – w przeciwieństwie do działek budowlanych – trend wzrostowy był pomijalny, wynosił 3,37% w skali roku i był w praktyce zbliżony do zmiany wartości nabywczej pieniądza w tym czasie. Oznaczało to, że zbędne było dokonywanie korekty cen porównywanych nieruchomości w oparciu o współczynnik trendu, gdyż trend wzrostowy w istocie był skorelowany z inflacją, a tym samym realna wartość nieruchomości w praktyce nie ulegała zmianom.

Biegły w swej opinii odniósł się również w sposób obszerny i wyczerpujący do argumentacji podnoszonej przez powódkę na etapie kwestionowania przez nią wyceny dokonanej na zlecenie G.. Biegły wskazał (k.158), że przy uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, jej kształt i powierzchnia są prawidłowe dla tego typu działek, zaś brak planu zagospodarowania przestrzennego nie ma znaczenia, skoro w istocie cel, na jaki nieruchomość jest przeznaczona, wynika z umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste, a przy tym aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości jest zgodny z celem, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste. Wielość użytkowników wieczystych również nie wpływa na wartość prawa własności przysługującego Gminie. Zdaniem Sądu argumentacja biegłego – jako w pełni spójna, konsekwentna i logiczna, a przy tym zgodna z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wyceny nieruchomości – zasługuje w całości na aprobatę.

Z powyższych względów Sąd opierając się na opinii biegłego z zakresu nieruchomości przyjął, że jej wartość rynkowa na dzień dokonywania wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wynosiła 109.000 zł. Taką też wartość przyjął za podstawę określenia należnej opłaty.

Jeśli chodzi o pozostałe zarzuty podniesione przez powódkę w toku postępowania, Sąd uznał je tylko za częściowo uzasadnione. Powódka zarzucała, że podstawą wypowiedzenia opłaty rocznej był operat szacunkowy z 2008 r., a zatem nieaktualna wycena. Zdaniem Sądu decydujące znaczenie dla prawidłowości wypowiedzenia opłaty ma to, czy wycena odpowiada cenom rynkowym nieruchomości według stanu na dzień dokonywania wypowiedzenia (tj. w niniejszej sprawie na grudzień 2009 r.), nie zaś sama data sporządzenia operatu. Stąd też zlecając biegłemu opinię Sąd nie powierzył mu dokonania kontroli operatu z 2008 r., lecz wyłącznie dokonanie samodzielnej wyceny nieruchomości wedle cen i stanu z grudnia 2009 r. Wobec oparcia się przez Sąd na opinii biegłego sądowego, nie zaś na operacie przygotowanym dla strony pozwanej, bezprzedmiotowe było analizowanie tego operatu.

Powódka zarzucała wadliwość wypowiedzenia z uwagi na to, że nie zostało ono dokonane wobec wszystkich osób uprawnionych, pominięto bowiem pozostałych spadkobierców jej męża S. R., wypowiedzenie skierowano tylko do niej i do zmarłego męża. W sprawie poza sporem pozostawało wszakże, że według stanu na dzień orzekania w przedmiocie zasadności aktualizacji opłaty rocznej (art. 316 § 1 k.p.c.), a także według stanu na dzień skierowania sprawy do rozpoznania przez Sąd powódka była jedyną osobą uprawnioną w zakresie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, związanego z własnością garażu nr (...). Udział wskazany w wypowiedzeniu, które jej prawidłowo doręczono, odpowiada w chwili obecnej rzeczywistemu udziałowi należącemu do powódki, gdyż pozostali spadkobiercy w ramach działu spadku przekazali jej nieodpłatnie swoje udziały w majątku spadkowym jeszcze w 2010 r., a więc jeszcze w pierwszym roku obowiązywania nowej opłaty rocznej. W tej sytuacji bezprzedmiotowe stały się rozważania dotyczące tego, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia powódce wysokości opłaty rocznej, zwłaszcza że ocena prawidłowości wypowiedzenia dokonywana jest na płaszczyźnie cywilnoprawnej (z punktu widzenia obowiązków stron umowy użytkowania wieczystego) oraz na płaszczyźnie procedury administracyjnej (z punktu widzenia zasad dokonywania czynności przez organy samorządu terytorialnego). Nie ma więc konieczności stosowania przepisów o współuczestnictwie koniecznym, gdyż ani prawo cywilne materialne, ani procedura administracyjna nie posługuje się taką instytucją.

Jeśli chodzi o zarzuty dotyczące błędnego określenia w księdze wieczystej udziału służącego małżonkom R. (a następnie samej powódce), Sąd podziela pogląd strony pozwanej, że rolą osób zainteresowanych jest przeprowadzenie stosownego postępowania zmierzającego do zmiany treści księgi wieczystej w zakresie wielkości udziałów i w razie takiej potrzeby dostosowanie w tym trybie zapisów o wielkości udziałów do rzeczywistego stanu. Kwestie takie nie mogą być przedmiotem niniejszego postępowania, gdyż ustawodawca w sposób wyraźny wskazał, że właściwy dla ich rozpatrzenia jest szczególny rodzaj postępowania.

Powódka zarzuciła ponadto, że jednorazowe podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste o blisko 800% narusza zasady regulujące wzajemne stosunki między mieszkańcami danej jednostki samorządowej a organami samorządu terytorialnego, w szczególności zasadę praworządności i zaufania do organów samorządu. Zdaniem powódki, nawet jeśli istotnie doszło do drastycznej zmiany wartości nieruchomości, Gmina powinna podnosić opłaty stopniowo, uwzględniając interes mieszkańców i dając im możliwość przystosowania się do zmienionych kosztów związanych z nabytym prawem użytkowania wieczystego. Argumentacja ta została uznana za słuszną już przez samego ustawodawcę; po dokonaniu wypowiedzenia doszło bowiem do zmiany przepisów, realizującej postulat powódki. Dodany z dniem 1.10.2011 r. ustawą z 28.07.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz.U. z 2011 r., nr 187 poz. 1110) art. 77 ust. 2a u.g.n. 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. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji”. Co prawda przepis ten wszedł w życie już po wypowiedzeniu wysokości opłaty i po wdaniu się przez powódkę w spór co do zasadności aktualizacji, kwestia ta jednak nie przesądzała o potrzebie zastosowania wcześniejszych przepisów. Ustawodawca odmiennie ukształtował w tym przypadku przepisy przejściowego, uznając za celowe i wskazane objęcie ochroną wynikającą z art. 77 ust. 2a u.g.n. także i osoby, co do których postępowania aktualizacyjne były w toku. Ustawa nowelizująca wskazuje bowiem w art. 4, że „w sprawach wszczętych i

niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 [tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami – przyp. Sądu] w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”. Oznacza to, że w niniejszej sprawie również znaleźć powinien zastosowanie art. 77 ust. 2a u.g.n. W tej części zarzuty powódki, choć oparte na odmiennej argumentacji i odmiennym stanie prawnym, były po części słuszne. Trafne było w szczególności żądanie powódki, aby podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste następowało stopniowo w pewnym okresie.

Zgodnie z art. 72 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej (ust. 1), przy czym wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste (ust. 3). W przypadku nieruchomości niewymienionych w art. 72 ust. 3 pkt 1) - 4a), znajduje zastosowanie stawka 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). Między stronami zasadniczo poza sporem pozostawało, że do nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy garażowej zastosowanie znajdowała ta właśnie stawka (i to niezależnie od postulowanej przez stronę pozwaną konieczności dokonywania wyceny nieruchomości jakby była nieruchomością przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową, a więc objętej stawką 1%). Biorąc zatem pod uwagę, że wartość nieruchomości wynosiła 109.000 zł, a udział powódki wynosi od (...) (9,1%), opłata roczna za użytkowanie wieczyste, w części odpowiadającej udziałowi w tym prawie związanemu z własnością garażu nr (...), wynosić powinna co do zasady **297,57 zł**.

$$109.000 \text{ zł} \times 0,091 \times 0,03 = 297,57 \text{ zł}$$

Biorąc pod uwagę, że opłata roczna przed wypowiedzeniem wynosiła 49,77 zł, aktualizacja opłaty w 2010 r. prowadziłyby do podwyższenia tej opłaty w stopniu wyższym niż jej dwukrotność. Zachodziły więc podstawy do tego, aby podwyżkę rozłożyć na raty, stosownie do art. 77 ust. 2a u.g.n. W pierwszym roku (tj. w 2010 r.) należna opłata powinna odpowiadać dwukrotności opłaty dotychczasowej, a więc kwocie **99,54 zł**. Pozostała nadwyżka, w kwocie 198,03 zł (= 297,57 zł – 99,54 zł) podlega rozłożeniu na dwie części, w kwocie 99,01 zł i 99,02 zł, podwyższające opłatę w 2011 r. oraz w 2012 r. Wobec tego należna opłata roczna za 2011 r. wynosić powinna 198,55 zł (= 99,54 zł + 99,01 zł), zaś za 2012 r. oraz lata następne – 297,57 zł (=198,55 zł + 99,02 zł).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku. W punkcie II wyroku, Sąd oddalił dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w oparciu o opinię biegłego sporządzoną w niniejszej sprawie, a także w świetle aktualnie obowiązujących przepisów regulujących zagadnienie ustalania opłaty za użytkowanie wieczyste.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o art.100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Odnosząc treść stanowisk procesowych stron do wysokości spornej opłaty wskazać należy, że powódka domagała się ostatecznie, by opłata była nie wyższa niż 198,38 zł, zaś strona pozwana podtrzymała swe oświadczenie o ustaleniu opłaty w kwocie 381,29 zł. Sąd ustalił opłatę roczną na poziomie 297,57 zł, a zatem powódka spór wygrała tylko w ok. 54%, a strona pozwana w ok. 46%. Na koszty poniesione przez powódkę złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 30 zł i opłata od zażalenia w kwocie 30 zł, tj. łącznie 60 zł. Przysługuje jej więc uprawnienie do żądania zwrotu kwoty 32,40 zł (=60 zł x 0,54). Strona pozwana poniosła koszty związane z zaliczką na wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.000 zł, a ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł (nie wnosząc o zwrot kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym), łącznie zatem poniosła koszty w kwocie 2.060 zł, z czego mogła domagać się zwrotu kwoty 947,60 zł (= 2.060 zł x 0,46). Po wzajemnym skompensowaniu tych kosztów do zapłaty na rzecz strony pozwanej pozostaje kwota 915,20 zł, którą zasądzone od powódki na rzecz strony pozwanej w punkcie III wyroku.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, które tymczasowo wyłożył Skarb Państwa, orzeczono w punkcie IV i V wyroku na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 uk. s.c. (...) związane z opinią biegłego wyniosły 2.466,90 zł (k.172) oraz 195,42 zł (k.212), czyli łącznie 2.662,32 zł, z czego strona pozwana pokryła zaliczkowo 2.000 zł. Pozostała kwota 662,32 zł została rozłożona pomiędzy strony proporcjonalnie do stopnia, w jakim przegrały one spór. W związku z

tym powódce nakazano uiszczenie brakującej kwoty 304,67 zł (= 662,32 zł x 0,46), a stronie pozwanej – 357,65 zł (= 662,32 zł x 0,54).