

**Sygnatura akt II C 845/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2018 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodnicząca : SSR A. M.

Protokolant: E. T.

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

oddala powództwo.

**Sygn. akt II C 845/17**

## UZASADNIENIE

W dniu 14 marca 2017 roku R. O. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z odwołaniem od odmowy obniżenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczącej działki oznaczonej numerem (...) położonej w Ł. przy ul. (...) (obręb (...)). Nadto wnioskodawca wniósł o obniżenie wysokości naliczonej opłaty rocznej. W uzasadnieniu wskazano, iż nowa wycena gruntu, w oparciu o którą doszło do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest przeszacowana (wniosek k. 17, załączone akta SKO).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 17 lipca 2017 roku, sygnatura akt SKO 4161.147.2017, oddaliło wniosek R. O. dotyczący ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości (orzeczenie SKO k. 30-33, załączone akta SKO).

W dniu 11 września 2017 roku R. O. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 17 lipca 2017 roku. W dniu 27 września 2017 roku sprzeciw został przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do tutejszego sądu rejonowego celem rozpoznania (sprzeciw/pozew k. 3, k. 6).

W odpowiedzi na pozew, pozwany Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany na uzasadnienie swego stanowiska wskazał, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania została ustalona prawidłowo w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego i na tej podstawie dokonane zostało wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalenie nowej opłaty od dnia 1 stycznia 2015 roku. Powód nie kwestionował wysokości niniejszej opłaty w określonym ustawowo terminie. Nadto pozwany wskazał, iż od daty ostatniej aktualizacji opłaty nie upłynął 3 letni termin ustawowy wskazany w ustawie o gospodarce nieruchomościami (odpowiedź na pozew – k. 21-22).

W toku postępowania strony podtrzymały zaprezentowane stanowiska (protokół rozprawy k. 37).

### **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana - Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powód - R. O. użytkownikiem wieczystym w 0,006 części nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), o powierzchni 0,7659 ha, w obrębie (...) Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkami garaży stanowiącymi własność użytkowników wieczystych (okoliczności bezsporne).

Prezydent Miasta Ł. pismem z dnia 24 listopada 2014 roku wypowiedział R. O. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 0,006 części działek gruntu numer (...) położonych w Ł., przy ulicy (...) i ustalił nową opłatę roczną w wysokości 602,46 zł, która obowiązuje od 1 stycznia 2015 roku, płatną w następujący sposób: 345,60 zł w 2015 roku, 474,03 zł w 2016 roku, 602,46 zł w 2017 roku. Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została wyliczona w oparciu o operat szacunkowy zgodnie, z którym wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 3.347.000 zł. Pismo z dnia 24 listopada 2014 roku zostało doręczone R. O. w dniu 4 grudnia 2014 roku (wypowiedzenie, dowód doręczenia - załączone akta SKO).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła przed wypowiedzeniem 172 zł (okoliczność bezsporna).

W dniu 22 listopada 2016 roku R. O. złożył do Prezydenta Miasta Ł. wniosek o wznowienie postępowania zakończonego decyzją ostateczną z dnia 24 listopada 2014 roku w sprawie wyceny gruntu pod garaż nr 5a przy ul. (...) (bezsporne, wniosek w aktach SKO).

Decyzją z dnia 31 stycznia 2017 roku Prezydent Miasta Ł. odmówił obniżenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), związanej z własnością garażu nr (...) (decyzja w aktach SKO).

W dniu 14 marca 2017 roku R. O. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z odwołaniem od odmowy obniżenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczącej działki oznaczonej numerem (...) położonej w Ł. przy ul. (...) (obręb (...))(wniosek k. 17 załączonych akt SKO).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 17 lipca 2017 roku, sygnatura akt SKO (...), oddaliło wniosek R. O. (orzeczenie SKO k. 30 - 33 załączonych akt SKO).

W sprawach o sygnaturze II C 515/15 oraz II C 502/15, złożono operaty szacunkowe wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi Księgę wieczystą o numerze (...), gdzie według stanu nieruchomości na dzień 1 stycznia 2015 roku jej wartość została oszacowana na kwotę 1.351.000,00 zł (opinia biegłego zawarta na k. 25 – 48 załączonych akt o sygnaturze II C 515/15, oraz opinia biegłego k. 41 – 62 załączonych akt o sygnaturze II C 502/15).

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

### **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie R. O. wniósł o aktualizację stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem (...) usytuowanej przy ulicy (...) w Ł., zabudowanej budynkiem garażowym o numerze (...).

Pozwany odmówił obniżenia opłaty rocznej argumentując, iż wysokość opłaty rocznej została ustalona w oparciu o oszacowanie sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego określające wartość nieruchomości, zaś postępowania sądowe dotyczące pozostałych współużytkowników wieczystych nie mogą wpływać na kolejnych, gdyż każdego ze

współużytkowników wieczystych łączy z właścicielem odrębny stosunek prawny. Nadto nie upłynął trzyletni termin od daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651), za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne. Stosownie do przepisu art. 80 ustawy, od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wydanego w następstwie złożenia przez użytkownika wieczystego nieruchomości wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a orzeczenie kolegium traci moc. Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy, 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 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew.

Zgodnie zaś z art. 81 ust. 1 ustawy, użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio. W myśl ust. 2 tego przepisu, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 powołanej ustawy 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. Cytowany przepis zawiera ogólną regulację dotyczącą aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, która odnosi się w takim samym stopniu do postępowań w przedmiocie aktualizacji wszczynanych z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego (art. 77 ust. 3).

W postępowaniu na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej przesłankami dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości oraz odmowa podjęcia aktualizacji przez właściwy organ. W niniejszej sprawie z żądaniem dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej strona powodowa wystąpiła do właściwego organu wnioskiem złożonym dnia 22 listopada 2016 roku, natomiast strona pozwana decyzją administracyjną z dnia 31 stycznia 2017 roku, mylnie nazwaną oświadczeniem, aktualizacji tej odmówiła. Następnie wobec odmowy dokonania aktualizacji w ustawowym terminie powód złożył wniosek do SKO, które oddaliło wniosek R. O. dotyczący ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Od orzeczenia SKO sprzeciw złożył R. O. będący użytkownikiem wieczystym gruntu, co oznaczało przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi.

W orzecznictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powoda w wystąpieniu z takim powództwem wynika wprost z ustawy. Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 18 września 2003 roku, wydanym w sprawie I CK 66/02, opublikowanym w OSNC 2004/11/177).

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego. Należy przy tym zaznaczyć, iż tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje

dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień złożenia wniosku, w trybie art. 78 ust. 2 ustawy, o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie środkiem wszczynającym postępowanie przed sądem jest sprzeciw (jego wniesienie powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego, a jednocześnie utratę mocy przez postępowanie administracyjne). Te ogólne zagadnienia warto podkreślić, ponieważ decydują one o zakresie postępowania przed sądem powszechnym.

Istota sporu sprowadzała się do konieczności rozstrzygnięcia, czy zaistniała zmiana wartości nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami (...), skutkującą ustaleniem nowej wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu.

Podkreślenia wymaga, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, konieczne jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości (art. 77 ust. 1 w zw. z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651). Stosownie zaś do przepisu art. 152 ust. 1 ustawy, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 2 i 3 ustawy).

Jednakże w niniejszej sprawie powód pouczony przez Sąd na rozprawie w dniu 25 października 2018 roku, oświadczył, iż nie zgłasza w niniejszej sprawie wniosku o dopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości w zakresie zmiany wartości nieruchomości gruntowej. Jak wskazano powyżej, w myśl art. 81 ust. 2 ustawy, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Tym samym strona powodowa nie udowodniła wystąpienia przesłanek aktualizacji opłaty odpowiednimi środkami dowodowymi, bowiem po przekazaniu sprawy do sądu (po oddaleniu wniosku przez SKO) nie złożyła ona wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Wymaga podkreślenia, iż również w postępowaniu administracyjnym, przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, powód nie żądał przeprowadzenia dowodu w postaci sporządzenia operatu szacunkowego, z którego wynikałoby, iż dotychczasowa wartość nieruchomości uległa zmianie, co uzasadniałoby treść żądania powoda.

Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu wynikającym z art. 6 k.c. to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, że doszło do zmiany wartości nieruchomości. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 § 1 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zatem to strona powodowa powinna udowodnić, iż wartość rynkowa nieruchomości uległa zmianie. Powód nie zakwestionował operatu szacunkowego strony pozwanej, który stanowił podstawę do podwyższenia opłaty decyzją z dnia 24 listopada 2014 roku i nie wniósł także o dokonanie ponownego oszacowania, nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność ustalenia innej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Należy zauważyć, że w obecnym stanie prawnym rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Zgodnie z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Wobec powyższego obowiązek przedstawienia dowodów na poparcie prezentowanych twierdzeń spoczywa na stronach. Nadto na uwadze należy mieć treść przepisów art. 227 k.p.c. w powiązaniu z art. 6 k.c.. Mianowicie pierwszy przepis wskazuje, że „przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.” Oznacza to, że każde twierdzenie strony oraz uczestnika postępowania powinno być poparte dowodami. Natomiast art. 6 k.c. nakłada ciężar udowodnienia faktu

na osobę, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (por. K. Pietrzykowski [w:] "Kodeks cywilny Komentarz" K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2002, tom 1, str. 52, teza 3a). Sąd podziela także stanowisko Sądu Najwyższego, w którym wskazuje on, że zasada kontradiktoryjności uwalnia sąd orzekający od odpowiedzialności za rezultat postępowania dowodowego którego dysponentem są strony. Bierność strony w zakresie postępowania dowodowego nie zobowiązuje sądu, poza wyjątkowymi przypadkami, do prowadzenia dowodów z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1998 roku, sygn. I CKN 944/97, Prok.i Pr. 1999/I 1-12/38).

Sąd nie znalazł zaś podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie operatów szacunkowych sporządzonych dla sąsiednich w stosunku do powoda nieruchomości garażowych, położonych przy ulicy (...) w Ł.. Zgodnie bowiem z utrwalonym w orzecznictwie sądowym stanowiskiem, podmiotami postępowania toczącego się przed sądem powszechnym mogą być ci współużytkownicy, którzy brali udział w postępowaniu administracyjnym i zaskarżyli orzeczenie kolegium przez wniesienie sprzeciwu. Podejmowane przez nich czynności nie mogą natomiast wpływać na stan stosunków pozostałych współużytkowników, którzy nie wyrazili woli zaskarżenia orzeczenia kolegium lub zgodzili się wcześniej na zmianę wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste i nie brali nawet udziału w postępowaniu administracyjnym toczącym się przed kolegium (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 30 marca 2011 roku, wydanym w sprawie III CZP 3/11). Nadto Sąd nie mógł skorzystać ze złożonych do akt sprawy o sygnaturze II C 502/15 oraz II C 515/15, opinii biegłych bowiem w polskim procesie cywilnym obowiązuje zasada bezpośredniości, o której również powód został pouczony na terminie rozprawy. Dodatkowo wzmiankować należy, iż przywołane opinie biegłych, w których wskazano wartość nieruchomości, odwołują się do stanu nieruchomości na dzień 1 stycznia 2015 roku, zaś powód wniosł o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w listopadzie 2016 roku. Nie wykazał również czy stan nieruchomości, której jest użytkownikiem wieczystym uległ zmianie.

W konsekwencji, nie było możliwe ustalenie przez Sąd aktualnej wartości nieruchomości, ani tym bardziej ustalenia, iż w wyniku zmiany tej wartości, istnieją przesłanki do zmiany stawki rzeczowej opłaty, co skutkuje oddaleniem powództwa. W tym miejscu koniecznym jest powołanie się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 roku, w którym wskazano, iż sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego go z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, mimo jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić (sygnatura akt sprawy III CZP 3/11).

Na marginesie rozważań odnieść się należy, do powoływanego przez stronę pozwaną poglądu, iż w przedmiotowej sprawie powód nie może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wobec faktu, iż nie upłynął termin trzyletni od daty ostatniej aktualizacji. Niniejszy pogląd jest błędny. Istniejące ustawowo trzyletnie ograniczenie częstotliwości dokonywania aktualizacji opłaty rocznej dotyczy zarówno właściciela, jak i użytkownika wieczystego, tym samym termin trzyletni jest osobnym terminem licznym dla właściciela, jak i osobno liczy się go dla użytkownika wieczystego.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.