

Sygn. akt **V Ca 2513/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Joanna Machoń</i>
Sędziowie:	SO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz SR del. Agnieszka Sidor - Leszczyńska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 5 lipca 2017 r., sygn. akt I C 1713/16

1. oddała apelację;

2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2513/17

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 grudnia 2013 r. (...) W. wypowiedziało (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...) udziału w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...) o powierzchni 2.263 m⁽²⁾, i zaoferowało od 1 stycznia 2014 r. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ww. działki w wysokości 53.581,49 zł. (wypowiedzenie - k. 87-87v)

Pismem z dnia 14 stycznia 2014 r. (data prezentaty SKO k. 66) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o ustalenie za nieuzasadnioną aktualizację opłaty

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej usytuowanej w W., przy ul. (...) w W.. Powód wskazał, że propozycja nowej stawki procentowej jest nieuzasadniona, a mając na uwadze sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, którym jest wyłącznie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących w przedmiotowej nieruchomości, uznać należy za niezgodną z poczuciem sprawiedliwości i naruszającą zasadę słuszności (wniosek - k. 66).

Orzeczeniem z dnia 24 września 2015 r., sygn. akt (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze uwzględniło wniosek powoda i uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty zobowiązany jest wносить opłatę roczną w wysokości takiej jak w 2013 roku (orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. - k. 24-25).

Sprzeciwem z dnia 5 listopada 2015 r. (data prezentaty SKO - k. 3-4) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr (...) z dnia 24 września 2015 r. Prezydent (...) W. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej przez Sąd. W uzasadnieniu wskazał, że dotychczasowe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości opierają się o wartość gruntu wynoszącą 469 zł/m², obowiązująca od 1999 r. Wskazywał, że jest faktem powszechnie znanym, że od tamtej pory wartości nieruchomości gruntowych na terenie (...) W. uległy zmianie (sprzeciw - k. 3-4).

Na skutek wniesienia sprzeciwu sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie, przy czym wniosek powódki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest niezasadna zastąpił pozew.

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) W. wniosło o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi wysokość ustaloną w wypowiedzeniu z dnia 11 grudnia 2013 r. oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazało, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (odpowiedź na pozew - k. 84-85).

Wyrokiem z dnia 5 lipca 2017 r., w sprawie o sygn. akt I C 1713/16, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie I Wydział Cywilny w punkcie I. ustalił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) w nieruchomości gruntowej złożonej z działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...), położonej w W. przy ul. (...), KW nr (...), do uiszczenia której to opłaty obowiązana jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W., wynosi: za rok 2014 - 14.867,34 zł, za rok 2015 - 31.406,82 zł, za rok 2016 i lata następne - 47.946,30 zł, w punkcie II. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.973,89 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w punkcie III. nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie na rzecz pozwanego kwotę 145,74 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej części zaliczki (wyrok k. 168).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...), nr KW (...), o powierzchni 2.263 m⁽²⁾, w udziale wynoszącym (...). Właścicielem opisanej nieruchomości gruntowej jest pozwane (...) W.. Stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 1 % wartości nieruchomości.

Oświadczeniem pisemnym z dnia 11 grudnia 2013 r. (...) W. wypowiedziało powodowi opłatę roczną w dotychczasowej wysokości wynoszącej 7.433,67 zł i zaoferowało przyjęcie opłaty w nowej wysokości, wynoszącej 53.581,49 zł.

Aktualna wartość nieruchomości położonej w W. przy (...) - działki ewidencyjnej o nr (...) i powierzchni 2.263m⁽²⁾, obręb (...), nr KW (...) wynosi 7.194.824,00 zł.

Sąd Rejonowy powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, a także na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. W., której strony nie kwestionowały w toku postępowania, oraz na podstawie niekwestionowanych twierdzeń obu stron.

Dokonując oceny prawnej powyżej ustalonego stanu faktycznego sprawy, Sąd Rejonowy wskazał, że ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2011 r., Nr 187, poz. 1110), obowiązująca od dnia 9 października 2011 r., znowelizowała m.in. przepisy tej ustawy, dotyczące aktualizacji i wysokości opłaty rocznej (art. 73, 77, 81). Podniósł, że w zakresie aktualizacji wysokości opłaty rocznej zmiana dotyczyła m.in. ograniczenia terminu zmian opłat (wprowadzenia okresu karencyjnego między kolejnymi aktualizacjami nie krótszego jak trzy lata i rozkładania wysokości opłaty rocznej). Przepis przejściowy (art. 4) wskazuje, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy w brzmieniu nią nadanym.

Oznaczało to w kontekście rozpoznawanej sprawy, że wykładni podlegała ustawa w brzmieniu obowiązującym na datę złożenia wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że 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. Zgodnie z art. 77 ust. 1, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlegała aktualizacji nie częściej niż raz do roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3).

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 u.g.n. Sąd ustala, czy i w jakim stopniu aktualizacja opłaty rocznej jest zasadna.

Wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia nowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jak przypomniał Sąd Rejonowy, dokonuje rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego. Szczegółowy sposób wyceny określają art. 149-159 u.g.n.

W toku postępowania dowodowego w sprawie o sygn. I C 1713/16, w celu dokonania wyceny spornej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy sporządził opinię, dokonując wyceny nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest powód, i ustalił wartość rynkową tej nieruchomości na datę 31 grudnia 2013 r. na kwotę 7.194.824,00 zł.

Sąd I instancji w całości podzielił ustalenia biegłego, podkreślając, że opinia ta nie została zakwestionowana przez strony procesu. Powyższa opinia stanowiła zatem dla Sądu Rejonowego podstawę do ustalenia na podstawie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 u.g.n. nowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, tj. w kwocie 47.946.30 zł. Jak wyjaśniał Sąd I instancji, wysokość opłaty wynikała z rachunku: $7.194.824,00 \text{ zł} \times 6664/10000$ (wartość działki \times wysokość udziału związanego z lokalem garażowym w prawie użytkowania wieczystego gruntu) $\times 1\%$ (wysokość opłaty w procencie wynikająca z u.g.n.) = 47.946.30 zł.

Sąd Rejonowy podkreślał, że zastosowanie w sprawie miał także art. 77 ust. 2a u.g.n., stanowiący, 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.

Sąd Rejonowy wskazał, że opłata przed podwyższeniem wynosiła kwotę 7.433,67,63 zł. Z uwagi na to, Sąd w oparciu o przywołany przepis ustalił, że powód za 2014 r. powinien uiścić opłatę w wysokości 14.867,34 zł, która to kwota odpowiada dwukrotnej wysokości dotychczasowej opłaty, za rok 2015 r. winien uiścić opłatę w wysokości 31.406,30 zł (co wynika z rachunku $14.867,34 \text{ zł} + (47.946,30 \text{ zł} - 14.867,34 \text{ zł}) : 2$). Natomiast od 2016 r. winien uiszczać opłatę w wysokości 47.946,30 zł.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., ustalając, że strona pozwana przegrała proces w 12,21%. Na koszty poniesione przez pozwanego i podlegające rozliczeniu złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800,00 zł oraz zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.854,26 zł. Na koszty poniesione przez powoda złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 2.308,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800,00 zł. Mając na uwadze stosunek, w jakim każda ze stron wygrała i przegrała proces, a także poniesione przez strony koszty, należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.973,89 zł.

Ponadto na uwadze Sądu Rejonowego pozostawało, że pozwany w dniu 14 września 2016 r. uiścił zaliczkę na wynagrodzenie biegłego w wysokości 2.000,00 zł. Z zaliczki tej wypłacono biegłemu wynagrodzenie w wysokości 1.854,26 zł. Toteż po stronie Sądu powstał obowiązek zwrotu niewykorzystanej zaliczki w wysokości 145,74 zł, o czym orzeczono na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od niniejszego wyroku apelację wywiodła strona powodowa. Zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła mu naruszenie:

- przepisów postępowania w postaci art. 328 § 2 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd pobieżnej analizy sprawy, nie dostrzegając faktu, że w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. operat szacunkowy, będący podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, utracił charakter opinii o wartości nieruchomości,

- przepisów prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), poprzez błędne ustalenie, iż (...) W. miało podstawę do dokonania wypowiedzenia przedmiotowej opłaty na podstawie wzrostu wartości nieruchomości, ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, który posiadał istotne błędy wyłączające jego ważność.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie w dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W., D. W., przy ul. (...) (działka ewid. Nr (...) z obrębu (...), KW (...), o pow. łącznej 2.263 m⁽²⁾) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów sądowych za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że pozwany dokonał jesienią 2013 r. wypowiedzenia powodowi oraz współużytkownikom wieczystym dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej. Podstawą dokonanej aktualizacji był operat szacunkowy w przedmiocie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste sporządzony w dniu 27 października 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. G..

Powód podniósł, że w ustawowym terminie wniósł do SKO w W. stosowne odwołanie, a jednocześnie wystąpił do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego, który był podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Komisja Arbitrażowa (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w wydanej opinii z dnia 28 maja 2014 r. stwierdziła, że „Operat szacunkowy - Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W. na terenie dzielnicy W. przy ul. (...) (działka ewid. nr (...) z obrębu (...), KW (...), pow. łączna 2.263 m⁽²⁾), sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. w dniu 27 października 2013 r. nie powinien być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, gdyż zawiera błędy i braki stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, wpływające na wartość nieruchomości.”

Strona powodowa wskazała, że bezspornie operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, traci charakter opinii o wartości nieruchomości.

Na podstawie przedłożonej do akt sprawy wskazanej opinii Komisji Arbitrażowej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. podzieliło stanowisko wnioskodawcy i orzekło, że Prezydent (...) W. nie wykazał w sposób prawidłowy, iż wartość nieruchomości uległa zmianie, a co za tym idzie, że istnieje podstawa do zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Tym samym zaskarżone wypowiedzenie należało uznać za bezskuteczne. Jednak w ocenie strony apelującej powyższa, choć kluczowa okoliczność, w zaskarżonym wyroku nie została uwzględniona.

Ustalenie nowej opłaty, powinno zdaniem powodowej Spółdzielni, być dokonane w trybie art. 78 ust. 1 u.g.n. przez właściwy organ, zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej. Zdaniem skarżącej, w niniejszej sprawie pozwany powinien dokonać ponownego wypowiedzenia powodowi oraz współużytkownikom wieczystym dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej i ponownie poinformować o możliwości złożenia odwołania od takiego wypowiedzenia.

Z treści apelacji wynika, że skarżąca oczekiwała powtórzenia procedury związanej ze zmianą wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wskazując, że jej zdaniem procedura taka winna być przeprowadzona od nowa przez organ uprawniony, bez przerwania tego obowiązku na Sąd.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako bezzasadna.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne, dzieląc również ocenę prawną materiału dowodowego, dokonaną przez ten Sąd.

Po pierwsze wskazać należy, że przepis art. 328 § 2 k.p.c. stanowi, że uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Co do zarzutu naruszenia art. 328 § 1 k.p.c., wedle poglądu powszechnie akceptowanego w judykaturze, może on odnieść skutek wtedy, gdy z uwagi na wadliwość uzasadnienia zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Zatem naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. wchodzi w grę jedynie wówczas, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera wszystkich elementów w nim wskazanych, wykazuje braki, co jednocześnie przedkłada się na wynik sprawy. Uchybienie temu przepisowi może być zaś ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 czerwca 2016 r., V ACa 751/15).

W tym zakresie strona powodowa wskazywała, że Sąd Rejonowy dokonał pobieżnej analizy sprawy, nie dostrzegając faktu, że w orzeczeniu SKO w W. operat szacunkowy, będący podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, utracił charakter opinii o wartości nieruchomości.

Zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Z akt sprawy jasno wynika, że ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy czynił w oparciu o operat sporządzony na etapie postępowania sądowego, uwzględniając, że uprzedni operat szacunkowy zawierający określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W. na terenie dzielnicy W. przy ul. (...) (działka ewid. nr (...) z obrębu (...), KW (...), pow. łączna 2.263 m⁽²⁾), sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. w dniu 27 października 2013 r., był nieprzydatny z uwagi na jego wadliwość.

W istocie analizy sprawy i rzekomo błędnych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego dotyczył także drugi zarzut apelacji, który zasadał się na kwestionowaniu ustalenia, że pozwane (...) W. miało podstawę do dokonania wypowiedzenia przedmiotowej opłaty na podstawie wzrostu wartości nieruchomości ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, który posiadał błędy wyłączające jego ważność.

W złożonej apelacji powód nie kwestionował wysokości opłat za poszczególne lata, ustalonych przez Sąd Rejonowy w oparciu o opinię biegłego E. W., sporządzoną w toku postępowania przed Sądem I instancji. Strona powodowa nie kierowała także wobec opinii żadnych zarzutów, a zatem uznanie jej przez Sąd Rejonowy za w pełni wartościowy dowód, nie ulegało wątpliwości.

W kontekście podniesionych zarzutów, należało zaś rozważyć kwestię zasadności dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przez pozwanego wobec strony powodowej.

Czynność aktualizacji przedmiotowej opłaty, zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. (w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 173, poz. 1218) była możliwa nie częściej niż raz do roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Przepisy stanowią, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Natomiast aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o czym stanowi art. 77 ust. 3 u.g.n.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, zgodnie z treścią art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 u.g.n., to Sąd ustala, czy i w jakim stopniu aktualizacja opłaty rocznej jest zasadna.

Przepis art. 78 ust. 2 u.g.n. stanowi, że 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. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3).

Przepis art. 79 u.g.n. wskazuje dalsze postępowanie w przypadku złożenia wniosku do kolegium. Natomiast po myśli art. 80 ust. 1 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. Stosownie do ust. 2 cytowanego przepisu, kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Przy tym w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (ust. 3).

Sprzeciw od orzeczenia SKO 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 lub nadzorczej nad SKO, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie SN z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 579/04, Biul. SN 2005, nr 4, poz. 15). Wszak z dniem wniesienia sprzeciwu, orzeczenie kolegium traci moc.

W sądowym postępowaniu rozpoznawczym to właściciela nieruchomości obciąża ciężar dowodu, że wystąpiły przesłanki uzasadniające podwyższenie opłaty rocznej (por. wyrok SN z dnia 23 września 2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615). Trzeba też wskazać, że w postępowaniu sądowym wszczętym w wyniku sprzeciwu użytkownika wieczystego od orzeczenia SKO sąd może również ustalić wyższe opłaty roczne, niż ustalono w orzeczeniu kolegium, od którego został wniesiony sprzeciw (por. wyrok SN z dnia 11 września 2003 r., III CKN 239/01, LEX nr 146452). Spór sądowy może bowiem skończyć się ustaleniem, że opłaty powinny być wnoszone w innej wysokości – zarówno w mniejszej, jak i w większej, niż ustaliło to kolegium lub proponował właściwy organ. Jednakże oznaczając inną opłatę

niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (por. art. 321 § 1 k.p.c.), zaś wysokość opłaty wynikająca z orzeczenia kolegium nie ma w tym przypadku znaczenia, bo orzeczenie to utraciło moc.

Jak wyżej wskazano, Sąd powszechny nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. też wyrok SA w Warszawie z dnia 29 maja 2014 r., I ACa 1044/10, LEX nr 1483861).

Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia regulują przepisy art. 78 i 80 ww. ustawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 października 1997 r. (II CKN 281/97, OSNC 1998 r. zs. 4 poz. 65) wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ukształtowany został jako spór ustalający, choć w nauce prawa charakter powództwa w tych sprawach pozostaje sporny (por. J.P. Tarno i A. Wrzeńska-Nowicka "Postępowanie w sprawach opłat za użytkowanie wieczyste" Sam. Teryt. 1995/7-8/109. Autorzy ww. artykułu opowiadają się za konstrukcją powództwa o ukształtowanie, podnosząc, że treść rozstrzygnięcia w sprawie zastępuje oświadczenie woli pozwanego - Skarbu Państwa).

Trzeba wyraźnie podkreślić, iż przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest postępowanie przed tym Kolegium, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu orzeczenie Kolegium traci moc, ale ustalenie, czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat rocznych. Oznacza to, że Sąd meriti może sam dokonywać ustaleń w ww. przywołanym zakresie. Nie oznacza to jednak, że odrzuca wszelkie dowody jakie zostały przeprowadzone przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2004 r., VI ACa 667/03).

W rozpoznawanej sprawie opisana powyżej procedura została zachowana, wszczęta na wniosek powodowej Spółdzielni, o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Następnie zapadło orzeczenie SKO w W., które w swoim sprzeciwie zakwestionowało pozwane (...) W.. W wyniku tego, orzeczenie SKO utraciło moc, a zatem to Sąd Rejonowy władny był rozstrzygnąć, czy aktualizacja opłaty, dokonana przez (...) W. za pomocą wypowiedzenia, była uzasadniona i czy w takiej wysokości, jaką zaproponował pozwany.

W tym kontekście nie mógł ostać się zarzut apelującej, że całe postępowanie związane z ustaleniem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości winno być od początku inicjowane przez organ. Wręcz przeciwnie, to na skutek wniesienia sprzeciwu – i to niezależnie przez którą ze stron – od orzeczenia SKO, na skutek utraty mocy tego orzeczenia dalsze postępowanie toczy się w sądzie powszechnym i ma doprowadzić do ustalenia należnej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Odnosząc się do kwestii operatu szacunkowego z dnia 27 października 2013 r., będącego podstawą wypowiedzenia z dnia 11 grudnia 2013 r. dotychczasowej wysokości omawianej opłaty rocznej, należy odwołać się do treści art. 77 ust. 3 u.g.n., który wprost stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej, konieczne jest określenie jej aktualnej wartości i porównanie z wartością (ceną) przyjętą - zgodnie z art. 72 - za podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej. Ta czynność należy do rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z art. 7 i 77 ust. 3 u.g.n.

W obu przypadkach (z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej) podstawą aktualizacji jest wartość nieruchomości gruntowej ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy samodzielnie wybiera właściwe podejście, metodę oraz technikę szacowania nieruchomości, a strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie mają na to wpływu. Wybór dokonywany przez rzeczoznawcę powinien jednak być racjonalny oraz zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia

wykonawczego dotyczącego szacowania nieruchomości (por. wyroki SA w Warszawie: z dnia 4 marca 2004 r., VI ACa 667/03, Wokanda 2005, nr 5, s. 40, oraz z dnia 4 sierpnia 2006 r., I ACa 126/05, niepubl.).

Opinię taką można obalić tylko inną opinią. Samo sporządzenie konkurencyjnej opinii nie powoduje jeszcze takiego skutku, gdyż konieczne jest zastosowanie procedur przewidzianych w art. 157 u.g.n. (E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. III).

Wskazany przepis stanowi w ust. 1, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady: 1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych; 2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Nadto, jak stanowił uchylony obecnie art. 157 ust. 1a u.g.n., operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.

W niniejszej sprawie bezspornie operat szacunkowy, na którym oparto aktualizację ceny, został uznany przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) majątkowych w dniu 28 maja 2014 r. za obarczony błędami i brakami, przez które nie powinien być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony. Stanowisko takie, jak w apelacji, powód podnosił już w piśmie z dnia 10 kwietnia 2015 r., skierowanym do SKO w W., podtrzymując twierdzenia wyrażone w pierwotnym wniosku o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej.

Z akt sprawy jednoznacznie wynika, że operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. w dniu 27 października 2013 r., był nieprzydatny z uwagi na jego wadliwość. Pozwany posiadając wiedzę w tym przedmiocie, zgłosił zatem wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Ostatecznie nowy operat sporządził biegły E. W.. Opinia ta nie została zakwestionowana przez którąkolwiek ze stron. Także Sąd Rejonowy uznał, że stanowi ona pełnowartościowy materiał dowodowy, i w oparciu o tę opinię ostatecznie ustalił wysokość należnych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości powoda.

Sąd II instancji podziela stanowisko, iż przepis art. 157 ust. 1a u.g.n., dodany ustawą z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009/206/1590) usunął jakiegokolwiek wątpliwości co do możliwych skutków negatywnej opinii. Chociaż i przed jego wprowadzeniem zasadnym było przyjmowanie, że negatywna ocena organizacji rzeczoznawców majątkowych miała znaczenie - z chwilą jej wydania - dla oceny mocy dowodowej operatu, nie dając podstaw do wywodzenia prawnej bezskuteczności czynności, do której podjęcia niezbędne było opracowanie operatu. Wobec braku podstaw prawnych niemożliwym jest przyjęcie, że oceniony operat, z chwilą wydania negatywnej opinii, powinien być z mocą wsteczną traktowany jako nieistniejący, a w konsekwencji wypowiedzenie dotychczasowej opłaty skonstruowane w oparciu o ten operat, jako bezskuteczne prawnie (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 29 sierpnia 2013 r., I ACa 394/13).

Rację miała zatem strona pozwana, wskazując, że negatywna ocena operatu szacunkowego ma jedynie takie znaczenie, że przekreśla ustaloną w nim wartość nieruchomości, lecz nie niweluje dokonanego przez organ postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej.

Bezzasadny był zatem zarzut apelacji o bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, skoro negatywna ocena operatu rzeczoznawcy A. G. miała tylko to znaczenie, że zaktualizował się wyrażony w przepisie art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. obowiązek wykazania przez (...) W., że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty.

Skoro zatem wskazany operat szacunkowy z chwilą wydania negatywnej oceny utracił charakter opinii o wartości nieruchomości, konieczne stało się określenie prawidłowo wartości nieruchomości za pomocą nowych dowodów, przy czym nastąpić to mogło jedynie w oparciu o opinię - operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego (stosownie do art. 77 ust. 1 i 3 w zw. z art. 156 ust. 1 u.g.n.).

W rozpatrywanej sprawie, po zapoznaniu się z powyższą oceną operatu szacunkowego z 2013 r., dokonaną w 2014 r., na wniosek pozwanego Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 27 lipca 2016 r. dopuścił dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości w celu określenia wartości przedmiotowego gruntu na dzień 31 grudnia 2013 r. dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Przeprowadzenie powyższego dowodu było, w ocenie Sądu Okręgowego, konieczne i wynikało z okoliczności sprawy w sytuacji, gdy pierwotny operat szacunkowy, stanowiący podstawę do dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, okazał się nieprawidłowy.

Wobec nieprawidłowości operatu szacunkowego z 2013 r., dopuszczenie przez Sąd Rejonowy dowodu z opinii biegłego w tym zakresie służyło ustaleniu prawidłowej wartości nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2013 r., a w związku z nią – rozstrzygnięciu zasadności aktualizacji opłaty rocznej.

Wskazać należy, że choć Sąd I instancji wprost tego nie określił, to zmiana wysokości opłaty rocznej, a zatem jej aktualizacja była uzasadniona, a jedynie w nieco innej wysokości, aniżeli przyjęło (...) W..

Z akt sprawy jasno wynika, że ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste Sąd Rejonowy dokonał w ramach prowadzonego postępowania sądowego w ramach sprawy I C 1713/16, nie na podstawie operatu szacunkowego, na którym opierało się (...) W., lecz w oparciu o operat szacunkowy biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. W., którego strony nie kwestionowały w toku postępowania.

Sąd opierając się na wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego sądowego na kwotę 7.194.824,00 zł, prawidłowo wyliczył wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości za rok: 2014 r. na kwotę 14.867,34 zł, za rok 2015 r. na kwotę 31.406,30 zł, a za rok 2016 r. i lata następne na kwotę 47.946,30 zł.

Zatem z powyższego wynikała zasadność aktualizacji opłaty rocznej, należnej pozwanemu od powoda. Opłata ta nie sięgała wysokości wskazanej przez (...) W., zatem Sąd Rejonowy nie dopuścił się orzekania ponad żądanie stron.

Mając powyższe okoliczności na względzie, Sąd Okręgowy stwierdził, że apelacja strony powodowej była bezzasadna, i dlatego też, na podstawie art. 385 k.p.c. ją oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając stronę powodową kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w instancji odwoławczej w wysokości 2.400,00 zł, na podstawie § 2 pkt. 5 z zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.