

Sygn. akt: IC 848/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Sarzyńska
Protokolant:	Barbara Koziół

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. S.**

przeciwko **Gminie M. Ś.**

o ustalenie

I. Ustala od dnia 1 stycznia 2011r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. Ś., położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 4.355m2 w udziale do (...) części, przynależnym do lokalu niemieszkalnego (...) przy ul. (...) w kwocie 1.093,34zł (tysiąc dziewięćdziesiąt trzy złote trzydzieści cztery grosze) zaliczając na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartość nakładów w kwocie 5.171zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt jeden złotych).

II. Ustala od dnia 1 stycznia 2011r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. Ś., położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 4.355m2 w udziale do (...) części, przynależnym do lokalu niemieszkalnego (...) przy ul. (...) w kwocie 1.018,31zł (tysiąc osiemnaście złotych trzydzieści jeden groszy) zaliczając na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartość nakładów w kwocie 4.817zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych).

III. Zasądza od powódki B. S. na rzecz pozwanej Gminy M. Ś. kwotę 1.508,36zł (tysiąc pięćset osiem złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

IV. Nakazuje pobrać od powódki B. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 1.044,28zł (tysiąc czterdzieści cztery złote dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt IC 848/13

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 25 października 2010r. pozwana Gmina M. Ś. w imieniu którego działał Prezydent Miasta Ś. wypowiedziała wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 4.355 m⁽²⁾, w udziale do (...) części, (grunt pod budynkiem przynależny do lokalu niemieszkalnego (...) przy ul. (...)) oraz w udziale do (...) części, (grunt pod budynkiem przynależny do lokalu niemieszkalnego nr (...). przy ul. (...)).

Powódka w dniu 22 listopada 2010r. wniosła o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S., że aktualizacja opłaty rocznej za powyższe nieruchomości jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wniosku powódka wskazała, iż w dniu 9 listopada 2010r. zostało jej doręczone wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), powodując jej niemal jedenastokrotny wzrost w stosunku do opłaty dotychczasowej. Nowa wysokość opłaty została obliczona na podstawie operatu szacunkowego, określającego wartość gruntu działki (...) na kwotę 4.341.935zł. W ocenie powódki wartość nieruchomości ustalona przez biegłego nie odzwierciedla aktualnej wartości nieruchomości i jest zawyżona. Wskazała także, iż znacznie wyższa opłata została ustalona ze względu na zainwestowanie w przedmiotową nieruchomość przez wieczystego użytkownika i wybudowanie na niej całej istniejącej infrastruktury, skutkiem czego wzrosła jej wartość a także wartość sąsiednich nieruchomości. Zdaniem powódki rozliczenie nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego i jego następców prawnych jest obowiązkiem właściciela gruntu. W niniejszej sprawie wieczysty użytkownik poczynił nakłady na budowę trzykilometrowego odcinka kanalizacji, wodociągu, linii i przyłącza gazowego, linii elektrycznej wraz z trzema trafostacjami oraz uczestniczył w 30% kosztów przedłużenia miejskiej promenady na odcinku wzdłuż osiedla (...). Właściciel posiada pełną wiedzę i dokumentację na temat tego jakie dokładnie nakłady poczynił wieczysty użytkownik jak i jego następcy prawni, którzy koszty te ponieśli w cenie zakupu lokali niemieszkalnych wraz z udziałem w gruncie.

Orzeczeniami z dnia 23 sierpnia 2012r. SKO w S. ustaliło opłaty roczne za użytkowanie powyższej nieruchomości w dotychczasowej wysokości uznając, iż wypowiedzenie pozwanej było nieskuteczne.

Pozwana wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO. W sprzeciwie pozwana wniosła o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w udziale (...) części działki nr (...) o powierzchni 4355m² położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), winna od dnia 1 stycznia 2011r. wynosić 1.350,37zł a w udziale (...) winna wynosić 1.237,45zł, ewentualnie wniosła o odrzucenie pozwu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, iż przesłanką odrzucenia pozwu jest nieprawidłowe oznaczenie strony pozwanej i określenie jej poprzez wskazanie organu Gminy M. Ś. jakim jest Prezydent Miasta. Pozwana wskazała także, iż stawiane przez powódkę zarzuty co do opinii rzeczoznawcy T. M. są nieuzasadnione. Do zarzutów tych rzeczoznawca się odniósł a pozwany stanowisko biegłego w pełni popiera. Zdaniem pozwanej rozliczenia nakładów może żądać wyłącznie ten użytkownik, który je faktycznie poniósł, a nie użytkownik wieczysty, który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie wieczystego użytkowania działki na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka B. S. jest właścicielką dwóch lokali niemieszkalnych oznaczonych nr (...) – o powierzchni 35,98m⁽²⁾ i (...) – o powierzchni 33,46m⁽²⁾, położonych w Ś. przy ul. (...). Z lokalami tymi związany jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni 4.355 m⁽²⁾, wynoszący odpowiednio (...) i (...). Właścicielem przedmiotowego gruntu jest Gmina M. Ś..

Opłata roczna obowiązująca powódkę od momentu nabycia przez nią własności lokali i udziałów w wieczystym użytkowaniu gruntu wynosiła łącznie 221,55zł, tj. kwotę 114,71zł dla lokalu nr (...) i 106,84zł dla lokalu nr (...)

Dowód: bezsporne pomiędzy stronami,

akt notarialny rep. A Nr (...) znajdujący się w aktach SKO 5182/2010,

pismo z dnia 4 stycznia 2008r. k. 7-10

Pozwana pismem z dnia 25 października 2010r. wypowiedziała powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Nowa stawka została przez pozwaną ustalona w kwocie 1.237,45zł dla udziału związanego z lokalem nr (...)i w kwocie 1.328,63zł dla udziału związanego z lokalem nr (...). Zmiana wysokości opłaty rocznej wynikała stąd, że pozwana ustaliła aktualną wartość nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) na kwotę 4.341.935zł. Podstawą do dokonania aktualizacji był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego T. M.. Pozwana dokonała wyliczenia przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 3%.

Dowód: bezsporne pomiędzy stronami,

pisma z dnia 25 października 2010r. znajdujące się w aktach SKO 5182/2010,

pismo z dnia 7 grudnia 2010r. znajdujące się w aktach SKO 5182/2010,

Powódka B. S. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadnione.

Po przeprowadzeniu postępowania w dniu 23 sierpnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011r. na kwotę 106,84zł w zakresie udziału związanego z lokalem nr (...) i kwotę 114,71zł w zakresie udziału związanego z lokalem nr (...)

Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od wskazanych wyżej orzeczeń, wnosząc o ustalenie, opłaty za przedmiotowe użytkowanie wieczyste na poziomie wskazanym w wypowiedzeniach z dnia 25 października 2010r., ewentualnie o odrzucenie pozwu.

Dowód: orzeczenia SKO w S. z dnia 23 sierpnia 2012r. znajdujące się w aktach SKO 5182/2010,

Przedmiotowa nieruchomość ma powierzchnię 4.355m², usytuowana jest w nadmorskiej dzielnicy miasta Ś., w jej wschodniej części. Lokalizacja ta jest atrakcyjna. Działka posiada uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizację, elektryczność, telekomunikację i gazociąg. Dojazd do działki zapewniony jest drogą o nawierzchni asfaltowej. Na działce posadowione są budynki o funkcji mieszkalnej i niemieszkalnej. Teren działki jest całkowicie zagospodarowany. Wartość nieruchomości na dzień 9 listopada 2010r. wynosiła 3.573.000zł. Wartość nakładów poczynionych przez poprzedniego użytkownika wieczystego Spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w W. ustalona jako różnica pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości bez nakładów a wartością nieruchomości z uwzględnieniem poczynionych nakładów wynosi 507.000zł. Wartość udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu związanego z należącym do powódki lokalem nr (...) bez uwzględnienia nakładów wynosi 31.273zł, z nakładami 36.445zł. Wartość udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu związanego z należącym do powódki lokalem nr (...) bez uwzględnienia nakładów wynosi 29.127zł, z nakładami 33.944zł. Przypadająca na udział związany z posiadanymi przez powódkę lokalami wartość nakładów wynosi odpowiednio dla lokalu (...) - 5.171zł a dla lokalu (...) - 4.817zł.

Dowód: opinii biegłego sądowego B. K. k.123-179

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym według stanu na listopad 2010r., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia

31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. 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 (ust. 2 powołanego wyżej przepisu).

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 u.g.n. 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 ustawy zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 ustawy). Bezspornym w sprawie było, że od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 23 sierpnia 2012r. pozwana Gmina M. Ś. reprezentowana przez Prezydenta Miasta Ś. wniosła sprzeciw.

Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji.

Przepis art. 77 u.g.n. stanowi, że przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (ust. 4). Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust.5). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust.6). Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 u.g.n.). W pojęciu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie mieszczą się przyłącza, a wyłącznie udział użytkownika wieczystego w budowaniu kanałów głównych kanalizacyjnych itd. Budowa drogi oznacza wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. W pojęciu tym nie mieści się natomiast przebudowa drogi, a więc te prace, które nie powodują zmiany granic pasa drogowego. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej. Oznacza to konieczność określenia wartości rynkowej nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego. Dodany 22 października 2007 r. art. 77 ust. 6 przewiduje możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Zaliczeniu podlegają przy tym tylko nakłady konieczne, powodujące wzrost wartości nieruchomości. W istocie chodzi o nakłady na cechy techniczne gruntu. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste.

Powódka złożyła wniosek o rozliczenie nakładów we wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

W niniejszej sprawie bezsporne było to, że na nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) na działce (...) użytkownik wieczysty gruntu Spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w W. poczynił nakłady, które nigdy dotychczas nie zostały rozliczone w ramach aktualizacji opłaty rocznej. Sporu nie było pomiędzy stronami także co do rodzaju nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika, podlegających rozliczeniu w trybie art. 77 ustawy. Powołany w sprawie biegły sądowy B. K. ustaliła wartość poczynionych nakładów na kwotę 507.000zł a wartość całej nieruchomości z uwzględnieniem nakładów na kwotę 3.573.000zł. Strony nie kwestionowały tych wartości. Sąd również uznał wyliczone wartości za prawidłowe.

Sporne pomiędzy stronami było w niniejszej sprawie jedynie to, czy w postępowaniu o aktualizację opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez poprzedniego użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji lub nierozliczonych w poprzednich aktualizacjach. Zdaniem pozwanego zaliczeniu takiemu podlegają jedynie nakłady faktycznie poniesione przez użytkownika. Powódka, co było niewątpliwe, nie była użytkownikiem wieczystym gruntu w czasie, kiedy były czynione nakłady. Nabyła ona lokal wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu w czasie, kiedy nakłady zostały już poniesione, od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w W., która poczyniła te nakłady. Powódka prezentowała pogląd, iż jest następcą prawnym poprzedniego użytkownika wieczystego, bowiem poniosła ona koszty poczynionych nakładów, które zostały wliczone w cenę nabytych przez nią lokali.

Sąd podziela pogląd prezentowany przez powódkę. W ocenie Sądu przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie kreuje samodzielnego roszczenia o ustalenie, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną nieruchomości zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Przepis ten pozwala bowiem na dokonanie takiego zaliczenia jedynie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a więc w toku procedury aktualizacyjnej zapoczątkowanej przez właściciela gruntu decyzją wypowiadającą dotychczasową opłatę roczną. To w ramach tego postępowania użytkownik wieczysty może zgłosić do uwzględnienia przy ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej, nakłady jakie poczynił na infrastrukturę techniczną nieruchomości. Takie też stanowisko podziela Sąd Najwyższy w wyroku z 21 kwietnia 2010 r., V CSK 356/09, Lex nr 584211. Zdaniem Sądu powyższe świadczy o tym, iż roszczenie o rozliczenie nakładów przysługujące (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowej w W. przeszło na powódkę w chwili nabycia własności lokali i związanych z nimi udziałów w wieczystym użytkowaniu gruntu. Skoro bowiem roszczenie to nie ma charakteru samodzielnego i nie może być dochodzone w odrębnym postępowaniu a jedynie w postępowaniu o aktualizację opłaty, to użytkownik wieczysty który poniósł nakłady na nieruchomość a następnie zbył prawo wieczystego użytkowania gruntu, nie mógłby już dochodzić tego roszczenia. Gdyby nie przechodziło ono wraz z innymi uprawnieniami wieczystego użytkownika na nabywcę, oznaczałoby to, że wbrew brzmieniu art. 77 ust. 4 i 5 ustawy właściciel gruntu byłby w takiej sytuacji zwolniony z obowiązku rozliczenia wartości nakładów, co nie znajduje zdaniem Sądu żadnego uzasadnienia. Ze względu na to, Sąd uznał, iż roszczenie to nie wymaga umowy cesji na rzecz nowego użytkownika i przechodzi na niego wraz z nabyciem wieczystego użytkowania gruntu. Skoro zatem wartość nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w Ś. przy ul. (...) na działce nr (...) nie została dotychczas rozliczona podczas kolejnych aktualizacji, winna zostać rozliczona w niniejszym postępowaniu. Ze względu na powyższe Sąd uznał, iż skoro bezspornie wartość nieruchomości od ostatniej aktualizacji wzrosła, to co do zasady zaistniały przesłanki do dokonania przez właściciela gruntu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Udział przypadający na lokal nr (...)wynosi (...) a przypadający na lokal nr (...) - (...). Wartość nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, tj. na dzień 9 listopada 2010r., przypadająca na przysługujące powódce udziały wynosi zatem kwotę 36.445zł (dla lokalu nr (...)) i kwotę 33.944zł (dla lokalu nr (...)). Bezspornie stawka do obliczenia wysokości opłaty rocznej wynosi 3%, konsekwencją powyższego było ustalenie przez Sąd opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2011r. dla udziału związanego z lokalem nr (...)w wysokości 1.093,34zł a dla udziału związanego z lokalem nr (...)w wysokości 1.018,31zł. Konsekwencją uznania za uzasadnione roszczenia powódki o rozliczenie nakładów poczynionych na przedmiotową

nieruchomość, było zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową wysokością a nowo ustaloną wysokością opłaty związanej z udziałem przypadającym na lokal (...) kwoty 5.171zł a z lokalem nr (...) kwoty 4.817zł.

Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną żądania odrzucenia pozwu. Sąd podziela w tym zakresie pogląd prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. postanowienie z dnia 25 maja 2007 r., I CSK 30/07, OSNC-ZD, nr B, poz. 33) W orzeczeniach tych wyjaśniono, że zmiana wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, czyli tzw. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, następuje w wyniku zgodnych oświadczeń woli stron stosunku użytkowania wieczystego, tj. użytkownika wieczystego i właściciela, a jeżeli strony stosunku użytkowania wieczystego nie dojdą do porozumienia - na podstawie orzeczenia organu administracji lub sądu. W konsekwencji, stronami postępowania administracyjnego oraz sądowego w sprawie zmiany (aktualizacji) wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinni być użytkownik wieczysty i właściciel nieruchomości, tj. Skarb Państwa - jeżeli nieruchomość jest przedmiotem jego własności, lub jednostka samorządu terytorialnego - jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności takiej jednostki. Przez „właściwy organ”, o którym mowa w przepisach art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n., należy więc rozumieć, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, jednostkę reprezentującą Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami, którą, zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n., jest starosta (w myśl art. 4 pkt 9b1 przepis art. 11 ust. 1 u.g.n. stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu), a jeżeli nieruchomość jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ tej jednostki powołany do jej reprezentowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami; zgodnie art. 11 ust. 1 u.g.n. jest nim jej organ wykonawczy; według art. 11a ust. 3 w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) takim organem gminy jest m.in. prezydent miasta. W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniane „właściwy organ” powinien więc reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 25 maja 2007 r., I CSK 30/07 oraz z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08, niepubl.).

W postanowieniu z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08 Sąd Najwyższy orzekł, że mimo braku precyzji w oznaczeniu strony, istotne jest, że z przebiegu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym nie było wątpliwości, że prezydent miasta występował jako reprezentant Skarbu Państwa, czyli, że drugą stroną był w istocie Skarb Państwa – prezydent miasta. W tej sytuacji nieścisłości we wskazaniu strony pozwanej mogły być usunięte przez sąd z własnej inicjatywy. Mógł on sam dokonać prawidłowego określenia strony pozwanej, oznaczyć ją jako Skarb Państwa - prezydenta miasta.

Sąd orzekający podziela także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2014r., w którym Sąd ten stwierdził, iż po przekazaniu do sądu powszechnego sprawy wszczętej wnioskiem użytkownika wieczystego złożonym na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n., w którym nie wskazano jako strony właściciela nieruchomości, tj. właściwej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, lecz, zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., organ właściwy do reprezentowania tych osób prawnych, nie zachodzi konieczność odrzucenia pozwu z tej przyczyny, że występuje w sprawie nieusuwalny brak zdolności sądowej po stronie pozwanej. Należy w pierwszej kolejności wziąć pod uwagę specyfikę przewidzianej w przepisach u.g.n. procedury kwestionowania wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego polegającej na tym, że następuje to w postępowaniu o mieszanym charakterze, w pierwszej fazie w postępowaniu administracyjnym, przed samorządowym kolegium odwoławczym, a następnie dopiero, w fakultatywnym postępowaniu przed sądem powszechnym. Regulacje zawarte w u.g.n. są ukierunkowane na określenie samego mechanizmu rozstrzygania sporów związanych z aktualizacją opłaty rocznej, a nie na szczegółowe określenie warunków formalnych uruchomienia i prowadzenia tej kontroli, które są poddane szczegółowym regulacjom zawartym w kodeksie postępowania administracyjnego – w zakresie postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym - i kodeksie postępowania cywilnego – w zakresie postępowania toczącego się przed sądem powszechnym. Poza tym, z powołanych na wstępie rozważań orzeczeń Sądu Najwyższego wynika, że istnieje od lat nieusuwana przez ustawodawcę rozbieżność pomiędzy treścią ustawy, tj. art. 78 ust. 3 u.g.n. - wymagającym wskazania we wniosku kierowanym do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego organu - a wykładnią tego przepisu przyjętą w orzecznictwie, według której stroną postępowania w sprawach o aktualizację opłaty nie jest

organ, lecz właściciel nieruchomości - jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa. Artykuł 78 ust. 3 u.g.n. nakazuje więc we wniosku wskazać właściwy organ a nie stronę, tak jak to przewidują przepisy procedury cywilnej, wymagając w art. 187 § 1 w zw. z art. 126 § 1 pkt 1 k.p.c. oznaczenia strony w pozwie. W sprawie cywilnej wskazanie organu uprawnionego do reprezentowania osoby prawnej jest wtórne i poddane odrębnej regulacji przewidzianej w art. 67 - 71 k.p.c., zmierzającej do zagwarantowania udziału w sprawie właściwego organu osoby prawnej będącej stroną postępowania. Uwzględniając powyższe w sprawie zainicjowanej wnioskiem, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., w którym wskazano uprawniony organ zgodnie z wymaganiem przewidzianym w art. 78 ust. 3 tej ustawy, ustalenie strony pozwanej, tj. czy jest nią wskazany organ, czy też osoba prawna (jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa), do reprezentowania której jest uprawniony wskazany organ, powinno nastąpić na podstawie analizy całokształtu okoliczności poprzedzających przekazanie sprawy do sądu powszechnego przy uwzględnieniu istnienia ułomnej regulacji przewidzianej w art. 78 ust. 3 u.g.n., niedostosowanej do specyfiki postępowania sądowego.

Sąd stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie zebranego w toku postępowania materiału dowodowego, w szczególności na podstawie dokumentów znajdujących się zarówno w aktach sprawy jak i w aktach postępowania toczącego się przed SKO w S.. Sąd uwzględnił również opinię biegłego sądowego B. K.. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony a w ocenie Sądu, biegła w sposób logiczny, rzeczowy i profesjonalny wyjaśniła zwarte w opinii wnioski. Sąd pominął dowód z opinii biegłego J. W. gdyż zdaniem Sądu biegły ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości przyjął niewłaściwe nieruchomości jako nieruchomości podobne.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Sąd przyjął iż strony w równym stopniu winny ponieść te koszty w związku z tym, że każda ze w równym stopniu, częściowo wygrała postępowanie.

Zarządzenia:

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.
3. Orzeczenie wraz z uzasadnieniem proszę przygotować do opublikowania w portalu orzeczeń.

Dnia 18 stycznia 2016r. SSR Magdalena Sarzyńska