

Sygn. akt I C 913/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2014 r.

**Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Krzysztof Stępniewski
Protokolant:	Karolina Kowalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Legionowie

z powództwa D. S.

przeciwko Gminie J.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

orzeka:

I. Powództwo oddala,

II. Zasądza od D. S. na rzecz Gminy J. koszty procesu – koszty zastępstwa procesowego, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 913/13

## UZASADNIENIE

Sprawa niniejsza była rozpoznawana przez Sąd na skutek sprzeciwu powoda od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 24 maja 2011 roku oddalającego wniosek użytkownika wieczystego. Powód domagał się ustalenia, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu działki ewidencyjnej nr (...) położonej w C. przy ul. (...) o powierzchni 0,1719 ha jest niezasadne i wniósł o obniżenie opłaty. Podnosił przy tym, iż kwota, która została ustalona jest zbyt wysoka

W odpowiedzi na pozew, pozwana Gmina J. wniosła o oddalenie powództw w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2014 roku powód oświadczył, iż nie kwestionuje operatu szacunkowego znajdującego się w aktach sprawy.

**Na podstawie zgromadzonego materiału Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej nr (...) położonej w C. przy ul. (...) o powierzchni 0,1719 ha. Właścicielem tej nieruchomości jest pozwany. Od 2003 r. kiedy do powód stał się użytkownikiem wieczystym

opłata była na niezmiennym poziomie 608,40 zł rocznie. Pismem z dnia 21 listopada 2008 roku pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wymienionej działki i zaoferował nową opłatę roczną w wysokości 4 259.17 zł. W piśmie z dnia 2.01.2009 roku powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. odwołanie wskazując, iż kwota która została ustalona jest zbyt wysoka, wzrosła 600%. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 24.05.2011 roku oddaliło złożony wniosek. Wobec tego powód pismem z dnia 1.07.2011 roku wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi 425.917, zł, wartość m<sup>2</sup> gruntu przyjęta za podstawę obliczenia opłaty rocznej za nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste powoda wynosiła 247,77 zł (k. 11 - 23 operat szacunkowy).

Wszystkie ustalone wyżej okoliczności, były niesporne. Sporną okolicznością była ustalona wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2007.173.1218) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie oszacowania wartości gruntów przez biegłego posiadającego uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości według stanu na dzień oszacowania i przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. 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 powinna udowodnić, iż wartość rynkowa nieruchomości określona przez biegłego w operacie szacunkowym jest ustalona w sposób nieprawidłowy. Powód nie zakwestionował operatu szacunkowego i nie wniósł także o dokonanie ponownego oszacowania, nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność ustalenia innej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Z tego też względu Sąd uznał okoliczność w postaci wyceny i jej rezultatu na etapie postępowania administracyjnego za przyznaną.

W tym stanie rzeczy należało uznać, iż brak jest podstaw do ustalenia innej opłaty niż ta, która została ustalona w oparciu o niekwestionowany operat szacunkowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd, orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc.