

Sygnatura akt IV C 971/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 września 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący** SSO Dorota Kącka

**Protokolant** sekretarz sądowy Marzena Grajek

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2013 r., w Warszawie

na rozprawie

**sprawy z powództwa** Fundacji (...) w W.

**przeciwko** Prezydentowi (...) W.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

1. Ustala na kwotę 552.961,08 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden zł i 8 groszy) zł, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 6/4, z obrębu 02-01-06, o powierzchni 10.449 m kw., położonej w W. przy ul. (...), obowiązującą Fundację (...) w W. i Prezydenta (...) W. od 01 stycznia 2010r.;
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. Znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania.

## UZASADNIENIE

W dniu 21 lutego 2012 roku Fundacja (...) z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 10 stycznia 2012 roku wydanego w sprawie o sygn. akt (...), zaskarżając wyżej wymienione orzeczenie w całości. Wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona, albowiem jest za wysoka, a nadto nieuzasadnione jest zastosowanie dotychczasowej 3% stawki procentowej opłaty rocznej, zamiast 0,3%, ponieważ Fundacja od 1999r. prowadzi działalność leczniczą (pozew-k.3-8, k.163-164, k.196-197, k.219-229).

W odpowiedzi na pozew pismem z dnia 2.10.2012 roku (data prezentaty) Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że w zw. ze zmianą wartości nieruchomości nastąpiła aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, natomiast nie zmieniła się dotychczasowa stawka tej opłaty, bowiem aktualizację dotychczasowej opłaty ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji zgodnie z art.77 ust.1 zd.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast o zmianę stawki procentowej opłaty można wystąpić z odrębnym wnioskiem skierowanym do Prezydenta (...) W. (odpowiedź na pozew-k.215).

Na rozprawie dnia 22.08.2013 roku, strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (k.434).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

W związku ze zmianą wartości gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), na podst. operatu szacunkowego z dnia 12.11.2009r, (k.36), Prezydent (...) W., oświadczeniem z dnia 09.12.2009r., wypowiedział Fundacji (...) z siedzibą w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww działki o pow. 10.449 m kw., położonej w W. przy ul. (...) i ustalił nową wysokość od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 693.709,11zł. (k.45 akt sprawy). Poprzednia opłata w kwocie 219.429 zł obowiązywała strony od 2000r. (k.35,k.196-197 akt sprawy).

W dniu 4.01.2010 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wpłynął wniosek Fundacji o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadnione oraz zakwestionowała zasadność 3% stawkę opłaty (k.236-237 akt sprawy).

W dniu 10 stycznia 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie oddalające wniosek powódki (k.23-24). Od tego orzeczenia w dniu 21 lutego 2012 r. Fundacja wniosła sprzeciw (k.3-8 akt sprawy).

Biegły sądowy w pisemnej opinii z dnia 14 lutego 2013r. i ustnej uzupełniającej z dnia 22 sierpnia 2013r., ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wynosi 18.432.036zł (k.262-280, k. 434-435).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, których prawdziwość żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie oględzin nieruchomości, na okoliczność potwierdzenia sposobu jej użytkowania, ponieważ te okoliczności powinny zostać wykazane dokumentami.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu sprzed nowelizacji z 9.10.2011r), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w 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. Ustęp 3 tego artykułu stanowi zaś, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wymogi tego przepisu zostały spełnione przez pozwanego, gdyż jak wynika z akt sprawy, poprzednia stawka opłaty obowiązywała od 2000r. (k.35), ponadto wycena gruntu została dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego ( k.36).

Art. 78 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, stanowi, iż 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. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Przesłanki z tego artykułu także zostały spełnione przez pozwanego co wynika bezpośrednio z treści pisma (k.45). Pozwany ustalił wysokość proponowanej opłaty przyjmując, że wynosi ona 3% ceny nieruchomości, co wynika z art. 72 ust. 3, pkt 4 wyżej wymienionej ustawy.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 powołanej ustawy cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ponieważ powódka zakwestionowała sporządzoną na zlecenie pozwanego opinię rzeczoznawcy, Sąd w tym zakresie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego, gdyż przedłożona przez powódkę opinia sporządzona na jej zlecenie nie mogła stanowić podstawy ustalenia opłaty (takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29.09.1956 r. III Cr 121/56, OSN 1958, Nr I, póż. 16). Stanowisko takie SN prezentował również w innych orzeczeniach jak np. wyrok SN z dnia 11.06.1974 r., II CR 260/74, LEX nr 7517 - nie może być uznana za dowód prywatna ekspertyza

opracowana na zlecenie stron - w toku procesu albo jeszcze przed jego wszczęciem. Jeżeli taka ekspertyza zostanie przez stronę złożona, to należy ją traktować, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie - z uwzględnieniem wiadomości specjalnych - stanowiska strony. W takiej sytuacji sąd powinien według zasad unormowanych w k.p.c. dopuścić dowód z opinii biegłego, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych).

Zdaniem Sądu wycena dokonana przez biegłego M. C., uzupełniona na rozprawie w dniu 22.08.2013r., została wykonana w sposób prawidłowy przez zastosowanie metod wskazanych w ustawie o gospodarce gruntami i rozporządzeniu RM z 21.09.2001r, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego. Autor operatu stwierdził, iż z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości o podobnych parametrach rynkowych kształtują się na zbliżonym poziomie do nieruchomości szacowanej. Otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości jest realny i nie przekracza cen nieruchomości zawartych w próbie reprezentatywnej. Biegły określił wartość rynkową gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania na kwotę 18.432.036zł.

Podkreślenia wymaga fakt, iż powódka nie kwestionowała rzetelności sporządzonego operatu. Nadto, nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących o tym, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadne. Zgodnie, bowiem z art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu, spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Sporna między stronami była również kwestia wysokości stawki procentowej.

Powódka podnosiła, że Fundacja od momentu zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu, użytkuje przedmiotowy grunt na działalność leczniczą, co wynika z wpisu Fundacji do rejestru niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej i z jej statutu. Wobec powyższego zgodnie z treścią art.72 ust.3 pkt.3 ustawy o g.n. wysokość stawki powinna wynosić 0,3%. Okoliczności te Fundacja podnosiła w piśmie z dnia 04.01.2010r., w którym zakwestionowała nie tylko oszacowaną wartość nieruchomości, ale przede wszystkim zasadność 3% stawki opłaty rocznej. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w orzeczeniu z dnia 10.01.2012r. nie zajęło stanowiska w tej kwestii. W sprzeciwie Fundacja słusznie podniosła, że SKO uchyliło się od rozpoznania wniosku w części zmiany stawki.

Na podst.art.77ust.3 u.g.n. użytkownik wieczysty może zainicjować postępowanie w sprawie zmiany stawki za użytkowanie wieczyste. Zgodnie z treścią art.72ust.1 u.g.n. na wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste składają się zawsze dwa czynniki: 1/ wartości nieruchomości i 2/stawka procentowa. O zmianie wartości nieruchomości decydują wartości rynkowe, natomiast stawka procentowa może zostać zmieniona w wypadku zmiany sposobu korzystania z gruntu w trakcie realizacji użytkowania wieczystego, powodującego zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Art.221 ust.2 i 3 u.g.n. stanowi podstawę zmiany stawki na zgodną z wysokością stawki przewidzianej w ustawie po jej zmianach. Zgodnie z orzeczeniem SN z 08.05.2008r. VCSK 569/07, to na właściwym organie z urzędu spoczywa obowiązek dostosowania stawki procentowej do zmian stawek wprowadzonych ustawą.

W przedmiotowej sprawie zgodnie z przepisem art. 72 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny.

Powódka za poprzednikiem, od którego nabyła grunt nabyła 3% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste. Jak podkreślała od początku prowadzi na nieruchomości niezarobkową działalność leczniczą w formie fundacji. Pozwany dokonując wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, przy jednoczesnym zastosowaniu 3% stawki, zajął stanowisko, co do obu czynników składających się na wysokość zaktualizowanej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste. W odpowiedzi na powyższą aktualizację opłaty, powódka w przewidzianym trybie

i terminie wynikającym z art.78ust.2u.g.n. złożyła do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, kwestionując jednocześnie wysokość stawki procentowej. Z uwagi na treść orzeczenia SKO powódka skorzystała z przysługującej jej z mocy art. 80 ust.1 u.g.n. możliwości wniesienia sprzeciwu do sądu. Z uwagi na fakt, że postępowanie aktualizacyjne dotyczyło zarówno aktualnej wartości nieruchomości jak i stawki procentowej należało mimo zastrzeżeń strony pozwanej rozpatrzyć obie kwestie.

Jak wskazano wyżej, zawarta w art.72 ust.3pkt.3 u.g.n. stawka 0,3 % dotyczy działalności charytatywnej oraz niezarobkowej działalności: opiekuńczej, kulturalnej, lecniczej, oświatowej, wychowawczej, naukowej lub badawczo-rozwojowej.

Przedstawiona przez Fundację działalność statutowa nie może zostać zaliczona ani do działalności charytatywnej ani niezarobkowej leczniczej. Zgodnie z definicją „charytatywność” (B. Dunaj: "Słownik współczesnego języka polskiego". Wilga, 1996r.), oznacza: zbiór organizacji i działań mających na celu niesienie pomocy tym, którzy jej potrzebują, w sposób bezinteresowny, dobroczynny, filantropijny. Natomiast niezarobkowa działalność gospodarcza to działalność gospodarcza niemająca za główny cel osiągnięcie korzyści finansowych. Działalność taką prowadzą m.in. przedsiębiorstwa komunalne, których głównym celem jest jak najlepsze zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej, nie zaś generowanie zysku.

Działalność non-profit – czyli działalność nie przynosząca zysku finansowego, ma przynosić korzyści w szerokim znaczeniu (np. rozwój przedsiębiorczości, nauka, szkolenie, pomoc chorym, itp.), ale działalność taka nie może generować przychodu swojemu właścicielowi, dlatego prowadzona jest najczęściej w formie fundacji. W nn przypadku powodowa Fundacja generuje przychód, bo choćby jak wynika z KRS prowadzi działalność przez świadczenie usług medycznych odpłatnie, poza tym trudni się wynajmem powierzchni, handlem hurtowym i detalicznym aparaturą i sprzętem medycznym, a nawet produkcją takiego sprzętu (itd. Zgodnie z KRS). Zarówno z KRS jak i statutu wynika, wprost, że Fundacja prowadzi działalność gospodarczą przynoszącą zysk finansowy, generując wynagrodzenia za działalność gospodarczą i dla zarządu Fundacji.

Wobec powyższego ze względu na przedstawione okoliczności, wobec zmiany wartości nieruchomości przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej za użytkowanie wieczyste orzeczono jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo w części zmiany stawki.

W związku z jedynie częściowo uwzględnieniem powództwem koszty postępowania na podst. art.100kpc, zostały wzajemnie zniesione.