

Sygn. akt I C 497/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Brodnicy- I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Asesor sądowy Dawid Sztuwe
Protokolant:	st. sek. sąd. Monika Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2020 r. w Brodnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa B. L.

przeciwko Skarbowi Państwa- Staroście (...)

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., o powierzchni 0,8908 ha, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Brodnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2019 r. na kwotę 23.070,00 zł (dwadzieścia trzy tysiące siedemdziesiąt złotych),
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.428,00 zł (jeden tysiąc czterysta dwadzieścia osiem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/Asesor sądowy/

Dawid Sztuwe

Sygn. akt. I C 497/19

UZASADNIENIE

Decyzją z 14 grudnia 2018 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), i przyjął nową opłatę w wysokości 28530 zł (**k. 8**). Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało decyzję Starosty za prawidłową.

Użytkownik wieczysty B. L.- w ustawowym terminie-wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO i zakwestionowała wartość nieruchomości wskazując, że operat szacunkowy został wykonany nierzetelnie (**k. 4**). W jej ocenie wyceny winien dokonać niezależny rzeczoznawca.

Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sprzeciw zastępuje pozew.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie (**k. 28, 37-38, 52-52v**).

Sąd ustalił, co następuje:

Decyzją z 14 grudnia 2018 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego (16.472,68 zł) nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), i przyjął nową opłatę w wysokości 28530 zł. Użytkownikiem wieczystym jest B. L..

Okoliczność bezsporna.

Wartość nieruchomości gruntowej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka (...) o powierzchni 0,8908 ha i położonej w B. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), wynosi 769.000 zł.

Dowód:

- opinia biegłego- k. 60-81

- opinia uzupełniająca- k. 95-105

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie zachodziły przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej w świetle art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwana dalej „ustawą”). Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 2 ustawy).

W myśl art. 78 ust. 3 ustawy ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie. Powódka przedstawiła szereg zarzutów dotyczących operatu szacunkowego przygotowanego na potrzeby postępowania administracyjnego, co podważyło wiarygodność tego dowodu. W takiej sytuacji to właśnie na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości uzasadniający aktualizację opłaty rocznej do kwoty 28530 zł. Na rozprawie pełnomocnik pozwanego pozostawał w błędnym przekonaniu, że to powódka winna wykazać niezasadność aktualizacji opłaty rocznej, ale ostatecznie strona pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Ustalając wartość nieruchomości Sąd oparł się na ustaleniach biegłego E. B.. W ocenie Sądu opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna. Biegła złożyła także dodatkowe wyjaśnienia na zarzuty strony pozwanej, ale te zarzuty nie mogły podważyć wniosków opinii. Powódka nie kwestionowała opinii. Z kolei na rozprawie pełnomocnik pozwanej, po zapoznaniu się wcześniej z dodatkowymi wyjaśnieniami biegłej, podtrzymał wniosek o przesłuchanie biegłej, ale nie wskazał jakie konkretne okoliczności wymagają przesłuchania. Nie przedstawił w tym aspekcie żadnej argumentacji. Sama chęć zadania pytań biegłej nie uzasadnia przeprowadzenia tego rodzaju dowodu. Wniosek o przesłuchanie biegłej pominięto zatem na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 kpc.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powinna 3% wartości nieruchomości gruntowej. Tym samym Sąd uznał za uzasadnioną aktualizację do kwoty 23.070,00 złotych, tj. 3% z 769.000 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Wartość przedmiotu sporu wynosiła 125058 zł i była liczona jako różnica między dotychczasową i zaktualizowaną opłatą. Powódka przegrała sprawę w 55% i wygrała w 45% z uwagi na różnicę między dotychczasową opłatą (16472,32 zł) a ustaloną przez Sąd (23070 zł). Różnica ta wynosiła 6597,68 zł. Z punktu widzenia strony pozwanej różnica była mniejsza, tj. 5460 zł (28530 zł-23070 zł).

Na koszty procesu po stronie powodowej składały się następujące kwoty:

- 603,00 zł (opłata od pozwu)

Na koszty procesu po stronie pozwanej składały się następujące kwoty:

- 3600 zł (wynagrodzenie dla radcy prawnego)

- 960 zł (wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego).

Stosując wyłącznie art. 98 § 1 kpc powódka byłaby zobowiązana do zapłaty na rzecz strony pozwanej kwotę 2246 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W sprawach dotyczących aktualizacji opłaty rocznej występuje swoista specyfika polegająca na tym, że użytkownik wieczysty zdany jest na proces sądowy nawet, gdy tylko częściowo kwestionuje podwyższenie opłaty. W razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 ustawy). Nadto rozstrzygnięcie w znakomitej większości spraw opiera się na opinii biegłego, którego rezultat nie jest z góry do przewidzenia.

W myśl art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Skorzystanie z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego dyskrecyjnej decyzji, opartej na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną całokształtu okoliczności sprawy, należy przesądzenie, czy wystąpił przewidziany w tym przepisie szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępianie od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r. I PZ 2/2010 OSNCP 2011, nr 23-24, poz. 297 oraz z dnia 26 stycznia 2012 r. III CZ 10/2012 OSNC 2012, nr 7-8, poz. 98).

W niniejszej sprawie powódka słusznie podnosiła, iż zaktualizowana opłata roczna była zawyżona. Biorąc pod uwagę procentowy stosunek wygranej i przegranej, żadna ze stron nie osiągnęła wyraźnej przewagi. Tylko fakt występowania po stronie pozwanej zawodowego pełnomocnika spowodował konieczność co do zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów

(art. 100 kpc). Niemniej Sąd doszedł do przekonania, że w sprawie winien mieć zastosowanie art. 102 kpc.

Jeżeli Sąd mógł nie obciążać powódki kosztami to tym bardziej mógł dokonać redukcji kosztów procesu należnej stronie pozwanej. Przyjął zatem, że powódka winna pokryć 55% kosztów biegłego, tj. 528 zł. Za należne wynagrodzenie pełnomocnika Sąd przyjął z kolei kwotę 900 zł jako 1/4 część podstawowego wynagrodzenia (3600 zł). Kwota ta odzwierciedla zarówno specyfikę spraw dotyczących aktualizacji opłaty rocznej, ale również sam nakład pracy pełnomocnika, który był niewielki, ponieważ sprowadzał się do uczestnictwa w dwóch rozprawach i przedstawieniu zastrzeżeń do opinii biegłego. Odpowiedź na pozew nie została przecież sporządzona przez pełnomocnika.

/Asesor sądowy/

Dawid Sztuwe

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (r.pr. A. S.)

2. na podstawie zarządzenia nr 17/20 Prezesa Sądu Rejonowego w Brodnicy z 19 marca 2020 r. wstrzymać wysyłkę pism do odwołania.

3. akta z apelacją lub za 21 dni

B., 31 marca 2020 r.

Asesor sądowy

Dawid Sztuwe