

Sygn. akt I C 306/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Przemysław Mościcki
Protokolant:	protokolant sądowy Helena Kubasek

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2016 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w J., oznaczonej jako działki ewid. nr (...), (...), (...), (...), objętej księgą wieczystą (...) dokonana wypowiedzeniem i ofertą Starosty (...) z dnia 3 września 2014 r., znak: GN. (...).(....)Ł.T jest nieuzasadniona oraz ustala, że z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obowiązuje opłata dotychczasowa w wysokości 2.850 zł (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych);

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.841 zł (trzy tysiące osiemset czterdzieści jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 306/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 września 2016 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. w związku

z wniesionym przez (...) S.A. w P. sprzeciwem od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. z dnia 09 grudnia 2014 r. (SKO.GN-4160-172/14) w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, przesłało do tut. Sądu akta sprawy o sygn. SKO.GN-4160-172/14.

Wniesiony wraz z uprzednio złożonym wnioskiem o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, zastępuje pozew, co wynika z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”).

Strona powodowa (...) S.A. w P. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej zespołem obiektów jest nieuzasadniona w wysokości zaoferowanej przez Starostę (...) w piśmie z dnia 03.09.2014 r. stanowiącym wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J. o łącznej powierzchni 0,7300 ha, będącej własnością Skarbu Państwa, lub uzasadniona w innej wysokości a nadto uwzględnienia nakładów, które były wyliczone przy aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste dokonanej w 2007 r., które nie zostały zaliczone na poczet dotychczasowej nowo ustalonej opłaty rocznej. W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że Starostwo wyliczając należną opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania dokonało błędnego wyliczenia wartości nieruchomości. Ponadto nie uwzględniło nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które były już wyliczone na potrzeby postępowania związanego z wypowiedzeniem opłaty rocznej w roku 2007. Nakłady te wyliczone wówczas winny być zaliczone na poczet nowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania ustalonej w 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze było związane wyliczeniem nakładów w 2007 r., bowiem zgodnie z linią orzecznictwa, raz wyliczone nakłady nie mogą być już przedmiotem ustaleń ani w postępowaniu administracyjnym ani sądowym.

Następnie strona powodowa pismem z dnia 13.04.2015 r. sprecyzowała swoje żądanie w ten sposób, że zakwestionowała przedłożone przez Starostę wyliczenie wartości nieruchomości będące podstawą wypowiedzenia opłaty rocznej i w związku z tym wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości, kwestionując jednocześnie to, by w okresie pomiędzy rokiem 2008 a 2014 nastąpił tak znaczny wzrost wartości nieruchomości, by mieścił się on w granicach ok. 300 %. Z tych przyczyn, a także z powodu „braku opisu ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych” i „braku uwzględnienia w operacie powierzchni jako ceny rynkowej porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami przyjętymi do porównań”, strona powodowa wniosła o ustalenie wartości nieruchomości poprzez dopuszczenie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Dodatkowo strona powodowa domagała się odliczenia od ustalonej w 2014 r. opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów, które były wyliczone przy aktualizacji opłaty w roku 2008 (pismo z dnia 13.04.2015 r. k. 31-32 akt).

Strona pozwana Skarb Państwa – Starostwa Powiatu (...) domagała się oddalenia powództwa.

W toku postępowania, Sąd postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 r. dopuścił dowód z opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości, celem ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr (...) o łącznej powierzchni 0,7300 ha położonych w J., przy uwzględnieniu zarzutów zawartych w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. SKO-GN-4160-172/14, w tym dotyczących naliczenia od ustalonej w 2014 r. opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów, które były wyliczone przy aktualizacji opłaty w 2008 r. oraz zarzutów zgłoszonych w piśmie procesowych powoda z dnia 13.04.2015 r. Jednocześnie pełnomocnik strony powodowej został zobowiązany do uiszczenia zaliczki na koszt opinii biegłego w kwocie 2.000 zł w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia tego dowodu.

Strona powodowa nie uiszczyła żądanej kwoty, w związku z czym wyrokiem z dnia 8 października 2015 r. przy pierwszym rozpoznaniu niniejszej sprawy oddalono powództwo, mając na uwadze nieudowodnienie roszczenia.

W wyniku apelacji wniesionej przez powoda (...) S.A. w P. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z dnia 19 maja 2016 r., sygn. akt III Ca 785/15 uchylił zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazał tut. Sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, albowiem w ogóle nie ustalił wartości działek (...) o łącznej pow. 0,7300 ha położonych w J. objętych księgą wieczystą (...) na datę dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i złożenia przez stronę pozwaną oferty nowej opłaty. Sąd ustalił jedynie jaką wartość nieruchomości przyjęła strona pozwana na potrzeby wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, a także w jaki sposób Samorządowe Kolegium Odwoławcze oceniło zarzuty do operatu szacunkowego złożone przez powoda - natomiast nie dokonał żadnych własnych ustaleń faktycznych w kwestii wartości w/w działek ani nie prowadził postępowania dowodowego w tej kwestii. Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż opinia szacunkowa R. Ś., sporządzona na zlecenie strony pozwanej i dająca podstawę do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, nie podlega ocenie sądu jako dowód z opinii biegłego. Sąd winien dopuścić dowód z opinii biegłego. Podkreślono przy tym, że ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie, a zatem na stronie

pozwaney, a nie na stronie powodowej. Wobec tego to strona pozwana powinna udowodnić, że wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła do kwoty wskazanej w ofercie. W niniejszej sprawie strona pozwana takiej inicjatywy dowodowej nie wykazała, błędnie zakładając, że to powód winien wykazać inicjatywę dowodową w zakresie ustalenia wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że orzeczenie sądu rozpoznającego sprawę po przekazaniu przez SKO ma charakter konstytutywny. W konsekwencji sąd uznając, że wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona, ustala opłatę w dotychczasowej wysokości. Jeżeli bowiem sąd w sentencji stwierdziłby jedynie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, to konieczne byłoby ustalenie nowej opłaty rocznej, skoro dotychczasowa została wypowiedziana. Jeżeli natomiast prawidłowo przeprowadzone postępowanie dowodowe wykaże, że wartość nieruchomości wzrosła, to Sąd będzie zobowiązany ustalić wysokość nowej opłaty a także ocenić wnioski powoda dotyczące zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych przez niego nakładów. W przypadku nakładów ciężar wykazania zarówno faktu ich poniesienia jak i wysokości spoczywa na wieczystym użytkowniku – stosownie do reguły ogólnej z art. 6 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że decyzja SKO z 31 października 2008r. ma moc wiążącą tylko w zakresie wynikającym z jej sentencji a mianowicie, że wieczysty użytkownik, mimo dokonanego w grudniu 2007r. wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej nie musiał ponosić opłaty w zaktualizowanej wysokości, lecz w wysokości dotychczasowej. Na podstawie uzasadnienia przedmiotowej decyzji można ustalić motywy, jakimi kierował się organ administracji przy podejmowaniu decyzji o pozostawieniu opłaty w dotychczasowej wysokości oraz ile wynosiła różnica pomiędzy opłatą zaktualizowaną (należną na skutek wypowiedzenia) a opłatą dotychczasową. W konsekwencji można ustalić jaka wartość nakładów wieczystego użytkownika na podstawie przedmiotowej decyzji SKO z 2008r. została zaliczona na poczet różnicy pomiędzy opłatą obowiązującą do 2007r., a opłatą wskazaną w wypowiedzeniu z grudnia 2007r. w okresie czasu do chwili dokonania kolejnego wypowiedzenia czyli do 2014r. Sąd rozpoznający sprzeciw wieczystego użytkownika od orzeczenia SKO z 9.12.2014r. jest zobowiązany zastosować obowiązujące przepisy prawne. Ustalona przez SKO w 2008r. wartość odtworzeniowa nakładów strony powodowej jest okolicznością irrelevantną z punktu widzenia wniosku o zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. zgodnie z art. 77 ust. 5 u.g.n. nakłady podlegają zaliczeniu również w wypadku, gdy nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Oznacza to, że w takiej sytuacji nakłady nie ulegają przedawnieniu. Jeśli więc wartość rynkowa nakładów użytkownika wieczystego jest wyższa niż różnica pomiędzy „starą” opłatą a opłatą zaktualizowaną za cały okres po dokonaniu aktualizacji opłaty do kolejnego wypowiedzenia to „nierozliczona” wartość nakładów może być zgłoszona do zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą wskazaną w ostatnim wypowiedzeniu. Wieczysty użytkownik musi jednakże wykazać dokonanie nakładów z art. 77 ust. 4 lub 6 u.g.n. i ich wartość rynkową. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy ani decyzja SKO z 2008r ani operat M. B. z 2008r nie stanowią dowodów na wykazanie w/w okoliczności.

Sąd Okręgowy stanął zatem na stanowisku, iż strona powodowa powinna dowodem z opinii biegłego w niniejszej sprawie wykazać wysokość nakładów podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że ten obowiązek procesowy stanie się aktualny dopiero po wykazaniu przez stronę pozwaną przesłanek do podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, bowiem wartość nakładów zalicza się na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

W związku z tym Sąd Okręgowy nakazał, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy określił stronom stosowne terminy do zgłaszania wniosków dowodowych, a w razie zlecenia opinii biegłemu (biegłym) zadbać o precyzyjne sformułowanie zlecenia opinii.

Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy związany jest zarówno oceną prawną, jak i wskazaniem co do dalszego postępowania zawartymi w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji (art. 386 § 6 k.p.c.).

Po przekazaniu sprawy do Sądu Rejonowego w Nowym Targu, tut. Sąd wezwał strony postępowania do złożenia pisma przygotowawczego, w którym należało przedstawić zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego zawartymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 maja 2016 r., III Ca 785/15, wszelkie twierdzenia, wnioski, zarzuty i dowody na ich poparcie – w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia później zgłoszonych twierdzeń, wniosków i zarzutów i dowodów.

W odpowiedzi na to zarządzenie, strona powodowa pismem datowanym na dzień 03.08.2016 r. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko zawarte w piśmie z dnia 23.12.2014r. stanowiącym sprzeciw od orzeczenia SKO.GN-4160-172/14, kwestionując aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sporządzony. Ponadto strona powodowa podtrzymała wniosek o zaliczenie nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej zwiększającej wartość nieruchomości zgodnie z dyspozycją art. 77 ust 4 i 6 ugn oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowanie wartości rynkowej nakładów według cen i stawek na rok 2008 r, a także wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonanymi nakładami. Nadto strona powodowa wniosła o dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci faktur protokołów odbioru robót przedłożonych przez użytkownika wieczystego wraz z opinią z dnia 18 sierpnia 2008 r. na okoliczność nakładów przez użytkownika wieczystego zakresu robót ich wartości.

Strona pozwana pomimo zobowiązania nie złożyła żadnych wniosków dowodowych, w tym w szczególności nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wzrostu wartości nieruchomości a w konsekwencji na okoliczność, iż aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona.

W związku z powyższym należało uznać, iż stan faktyczny w sprawie był bezsporny i sprowadza się do ustalenia, że strona powodowa (...) S.A. w P. jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonej w J., stanowiącej działki ewidencyjne (...) o łącznej pow. 0,7300 ha, objętej księgą wieczystą (...) tut. Sądu, własności Skarbu Państwa.

Starosta (...) pismem z dnia 03 września 2014 r. dokonał wypowiedzenia dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która na podstawie orzeczenia SKO w N. z 31 października 2008 r. wynosiła 2.850 zł oraz zaoferował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej na skutek zmiany wartości gruntu w wysokości 11.088,00 zł co stanowi 3% wartości gruntu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 28 sierpnia 2014 r. która wynosiła ogółem 369.600,00 zł. Operat szacunkowy dołączono do wypowiedzenia. Ustalona opłata roczna podlegała uiszczeniu w terminie do 31 marca 2015 r. w kwocie 5.700 zł, w terminie do 31.03.2016 r., w kwocie 8.394 zł i w terminie do 31.03. każdego roku począwszy od 2017 r. w kwocie 11.088,00 zł.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 19 maja 2016 r., III Ca 785/15, którego oceną prawną i wskazaniem co do toku postępowania tut. Sąd jest związany z mocy powołanego wyżej art. 386 § 6 k.p.c., operat szacunkowy stanowiący podstawę wypowiedzenia dotychczas obowiązującej opłaty rocznej nie może być uznany za dowód w sprawie. Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n. w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione albo uzasadnione w innej wysokości, to organ dokonujący wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej ma obowiązek udowodnić, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Dowodem takim w postępowaniu sądowym może być tylko dowód z opinii biegłego sądowego, jako że dowód dotyczy okoliczności, która wymaga wiadomości specjalnych. Dowodem takim zaś nie może być operat sporządzony w związku z wypowiedzeniem opłaty rocznej albowiem jest to dokument prywatny, który został zakwestionowany przez użytkownika wieczystego.

Skoro strona pozwana w określonym terminie nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, zatem należało uznać, że nie udowodniła okoliczności, które warunkowałyby ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona. Kierując się wskazaniem zawartymi w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu brak wykazania przez stronę pozwaną zasadności aktualizacji opłaty rocznej skutkowało brakiem potrzeby dokonywania ustaleń w zakresie nakładów dokonanych przez stronę powodową. Jak bowiem wskazał Sąd Okręgowy „obowiązek procesowy [w tej kwestii] stanie się aktualny dopiero po wykazaniu przez stronę pozwaną przesłanek do podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, albowiem wartość nakładów zalicza się na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną” (str. 12).

W innej części uzasadnienia Sąd Okręgowy wskazał, że w przypadku uznania, że „wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona, ustala opłatę w dotychczasowej wysokości” (str. 8).

W tej sytuacji ponieważ strona pozwana wbrew spoczywającemu na niej ciężarowi dowodowemu nie wykazała, iż wysokość opłaty zaferowanej w wypowiedzeniu była uzasadniona, należało uznać bezzasadność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i w konsekwencji ustalić opłatę w dotychczasowej wysokości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. orzekając jednocześnie o kosztach apelacji. Do należnych stronie powodowej kosztów zaliczono poniesione przez nią opłaty (od pozwu i apelacji – po 412 zł), opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), wynagrodzenie pełnomocnika powoda: za postępowanie apelacyjne: 600 zł (§ 13 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych); za postępowanie przed sądem I instancji: 2.400 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).