

Sygn. akt V Ca 1530/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Oskar Rudziński
Sędziowie:	SO Ewa Cyle (spr.) SR del. Tomasz Paldyna
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anita Piłatowicz

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko (...)w W.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 1319/11

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 1530/12

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 31 lipca 2008 r. skierowanym do (...)w W.A. R.wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...)stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...)w obrębie (...), jest nieuzasadniona w wysokości zaproponowanej przez (...). Wskazała, że pismem z dnia 26 czerwca 2008 roku została jej wypowiedziana dotychczasowa wysokość opłaty rocznej, gdzie jednocześnie zaproponowano nową wysokość opłaty na poziomie 1 702,27 zł. A. R.wskazała również, że przedstawiona nowa wysokość została określona zbyt wysoko. W opinii rzeczoznawcy, stanowiącej podstawę wyliczenia nowej opłaty, nie uwzględniono ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość, uciążliwości i okoliczności wpływających na zmniejszenie wartości nieruchomości oraz niewłaściwie dobrano nieruchomości do próby stanowiącej podstawę wyceny.

W odpowiedzi na pismo (...)podniosła, że dokonana aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest uzasadniona, w związku ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...), o powierzchni (...) m² na co wskazuje załączony operat szacunkowy sporządzony dla tej nieruchomości z dnia 3 czerwca 2008 r. Wskazano, że operat ten został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego – A. Z., zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wskazano również, że dotychczasowa wysokość opłaty rocznej wynosiła 308,39 zł. (...)wniosła o ustalenie tej opłaty od dnia 1 stycznia 2009 r. w wysokości 1 702,27 zł.

Orzeczeniem z dnia 23 sierpnia 2011 r. (...)ustaliło, że strony obowiązują od dnia 1 stycznia 2009 roku wysokość opłaty rocznej w kwocie 1 480,37 zł.

Sprzeciw od wskazanego orzeczenia (...)w dniu 4 października 2011 r. wniosła A. R.. Po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska w piśmie z dnia 29 grudnia 2011 roku, A. R.wniosła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...)stanowiącej działką ewidencyjną nr (...)w obrębie (...)o powierzchni (...) m² w wysokości 616,78 zł.

W odpowiedzi na pozew (...)wniosła o oddalenie powództwa. Podnosząc, że subiektywne przekonanie strony, że określona w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie (...)wartość nieruchomości gruntowej jest zawyżona, nie świadczy o wadliwości operatu szacunkowego.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu ułamkowej części użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)z obrębu (...), w udziale wynoszącym (...) części związanej z własnością lokalu numer (...)znajdującego się w budynku położonym na tej nieruchomości gruntowej wynosi 616,78 zł – począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...), oznaczonej jako działka gruntu nr ewidencyjny (...)z obrębu (...), o powierzchni o,(...)hektara, jest Skarb Państwa, a zarząd tą nieruchomością sprawuje w mieniu i na rzecz Skarbu Państwa (...). Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)usytuowanego w budynku wielorodzinnym znajdującym się na tej nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym o,(...)części przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest A. R..

Pismem z dnia 26 czerwca 2008 roku (...)w W.wypowiedziała A. R.dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w wysokości (...) części, oferując od dnia 1 stycznia 2009 roku nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 1 702,27 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej ustalona została według stawki 1 % wartości nieruchomości przy przyjęciu wartości 1 m² gruntu w wysokości 3 614 zł, na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. Z.z dnia 3 czerwca 2008 roku. Przed wypowiedzeniem obowiązująca A. R.wysokość opłaty rocznej z tytułu jej udziału w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości wynosiła 308,39 zł.

W dniu 31 lipca 2008 roku A. R.złożyła do (...)w W.wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu jej udziału w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona w innej, mniejszej wysokości. Orzeczeniem z dnia 23 sierpnia 2011 roku (...)w W.ustaliło, że strony obowiązują od dnia 1 stycznia 2009 roku wysokość opłaty rocznej w kwocie 1 480,37 zł. Orzeczenie (...)zostało doręczone A. R.w dniu 21 września 2011 roku, a w dniu 4 października 2011 roku wniosła ona sprzeciw od tego orzeczenia.

Na zlecenie (...)rzecznik majątkowy A. Z. w dniu 3 czerwca 2008 r. sporządził operat szacunkowy, w którym stwierdził on m.in., iż wartość gruntu nieruchomości położonej w W.przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr ewidencyjny (...)z obrębu (...), o powierzchni (...)m², wynosi 7 737 574 zł, ustalając wartość 1 m² na kwotę 3 614 złotych.

Na zlecenie A. R.rzecznik majątkowy R. M. w dniu 31 lipca 2008 r. sporządziła operat szacunkowy, w którym stwierdziła m.in. iż wartość gruntu nieruchomości położonej w W.przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr ewidencyjny (...)z obrębu (...), o powierzchni (...) m², wynosi 5 720 316 zł, ustalając wartość 1 m² na kwotę 2 672 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie prawa – Skarbu Państwa – właściciela nieruchomości reprezentuje (...)– zarządca nieruchomości. Agencja obejmując we władanie przekazane jej składniki mienia Skarbu Państwa wstępuje w prawa i obowiązki z nim związane w stosunku do Skarbu Państwa i osób trzecich, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2010 r., nr 206, poz. 1367). Ma zatem miejsce tzw. podstawienie powiernicze polegające na tym, że (...)wstępuje w procesie w imieniu własnym, ale na rzecz Skarbu Państwa.

Opierając się na art. 6 k.c. dotyczącym ciężaru dowodu, wykazanie, iż istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spoczywa na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Rejonowy podniósł, że przedłożone do akt sprawy dwa operaty szacunkowe są dokumentami prywatnymi i stanowią dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte. Operaty te stanowią wyjaśnienia stanowisk stron: powodowej(jeśli chodzi o operat A. Z.) i pozwanej (jeśli chodzi o operat R. M.). Nie były to dowody z opinii biegłego w rozumieniu przepisów k.p.c. Niewątpliwie wycena wartości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, przy czym w takim wypadku art. 278 k.p.c. stanowi, że to Sąd dopuszcza dowód z opinii biegłego. Rzecznicy, którzy sporządzili operaty szacunkowe, wykonali je na zlecenie stron, nie zaś wskutek dopuszczenia dowodu przez Sąd, stąd brak jest podstaw do uznania tych operatów za opinie biegłych w rozumieniu przepisów k.p.c. Operaty te jako dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, zatem nie mogły one stanowić dowodu przydatnego w niniejszej sprawie do wykazania wartości nieruchomości objętej sporem.

Skoro powódka zakwestionowała wartość nieruchomości ustaloną w operacie sporządzonym przez A. Z., (...)powinna fakt ten wykazać w procesie w inny sposób. Konieczne było zatem przeprowadzenie opinii z biegłego sądowego. Pozwana – (...)nie wniosła o przeprowadzenie takiego dowodu. W rezultacie w ocenie Sądu Rejonowego, pozwana nie wykazała, że miał miejsce wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości, uzasadniający aktualizację opłaty do kwoty 1 702,27 złotych począwszy od 2009 roku. W takiej sytuacji sąd I instancji przyjął jedynie istnienie podstaw do aktualizacji opłaty do kwoty uznanej przez powódkę w wysokości 616,78 zł.

Dlatego też, Sąd Rejonowy, wskazując na treść przepisów art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., nr 263, póź. 2603 ze zm. - dalej ugn) ustalił opłatę roczną od wieczystego użytkowania w kwocie wskazanej powyżej poczynając od 1 stycznia 2009 roku.

Od wyroku Sądu I instancji apelację złożył pozwany. Zaskarżył orzeczenie w całości. Zarzucił wyrokowi naruszenie prawa materialnego, to jest art. 33 k.c., 232 k.c. i art. 234 k.c. przez ich niezastosowanie oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej przez jego błędna wykładnię, a tym samym błędne zastosowanie skutkujące przyznaniem legitymacji biernej (...)na zasadzie podstawienia powierniczego w miejsce Skarbu Państwa reprezentowanego przez odpowiednie statio fisci, a tym samym uwzględnienie powództwa.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu z według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych.

Wbrew wywodom skarżącego Sąd Rejonowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a kwestionowane rozstrzygnięcie należy uznać za w pełni odpowiadające prawu i oparte na właściwych podstawach zarówno w sferze faktycznej jak i prawnej.

Przedmiotowa apelacja de facto sprowadzała się do oceny czy (...)posiadała bierną legitymację procesową do występowania w niniejszym procesie. Wprawdzie skarżący zarzucił również naruszenie art. 33 k.c. dotyczącego osób prawnych oraz art. 232 k.c. i art. 234 k.c. regulujących użytkowanie wieczyste, jednak zarzuty te mają charakter poboczny i odnoszą się pośrednio do kwestii legitymacji procesowej, która odgrywa tutaj kluczową rolę. Najistotniejsze jednak znaczenie ma zarzut dotyczący niezastosowania art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Zdaniem Sądu Okręgowego mając na uwadze przepis art. 15 wskazanej wyżej ustawy, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że (...)– zarządca nieruchomości, wstępuje w prawa i obowiązki Skarbu Państwa w stosunku do osób trzecich, w odniesieniu do przekazanych jej składników. W niniejszej sprawie pozwana - (...)w W.jest zarządcą nieruchomości położonej przy ul. (...)w W.. Posiada kompetencje do dokonywania czynności odnośnie tej nieruchomości, zatem (...)posiada również legitymację procesową do dochodzenia należności związanych z powierzonym jej zasobem mieszkaniowym. Do jej uprawnień należy aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste, dlatego też w konsekwencji może być stroną postępowania sądowego dotyczącego tej materii.

W wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r. Sąd Najwyższy (syg. II CSK 323/09, LEX 602680) wskazał, że (...)jest odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c.) i już chociażby z tego względu nie można jej przypisać statusu *stationes fisci* w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c., że wyposażona została w samodzielność gospodarczą (art. 19 ustawy z 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych), że realizuje zadania własne, do których należy przede wszystkim gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa, że wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa występując na zewnątrz z mocy art. 15 ust. 1 ustawy jako dysponent określonego prawa, uznać należy, że (...)posiada legitymację procesową do dochodzenia należności związanych z powierzonym jej zasobem mieszkaniowym.

Rozstrzygając pozytywnie kwestie legitymacji procesowej strony pozwanej zarzuty naruszenia art. 33 k.c. mówiącego o osobach prawnych, którą niewątpliwie pozostaje (...)oraz art. 232 k.c. i art. 234 k.c., dotyczących użytkowania wieczyste należy ocenić jako nietrafione. W przedmiotowej sprawie nie zachodziła konieczność ich powołania, ponieważ nie stanowiły one podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Z tych wszystkich wskazanych wyżej względów, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację jako bezzasadną.