

Sygn. akt **XXV C 1377/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	sędzia del. Michał Jakubowski
Protokolant:	Stanisław Ławcewicz-Musialik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 grudnia 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w W.**

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

o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

orzeka

1. Ustala, iż od dnia 01 stycznia 2015 roku, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...), stanowiącej dz. ew. nr (...) o pow. 2 183 m⁽²⁾, z obrębu (...), wynosi 162 637,20 zł (sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset trzydzieści siedem złotych dwadzieścia groszy).
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

Sygn. akt XXV C 1377/17

UZASADNIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 21 lipca 2017 r. przekazało do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciw Prezydenta (...) W. wniesiony od orzeczenia SKO z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie o sygn. akt KOX/(...) (k. 2).

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zastępującym pozew wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 24 lipca 2014 r. wniósł o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy Al. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 2183 m² z obrębu (...) nie jest uzasadniona, ewentualnie ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w niższej wysokości.

W uzasadnieniu wniosku powód wskazał, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej (93.847,17 zł) i ustalenie nowej opłaty (508.595,99 zł) jest nieuzasadnione, a wysokość opłaty rocznej w 2015 r. i latach następnych powinna wynosić tyle samo co dotychczas. W ocenie (...) Sp. z o.o. wartość nieruchomości, a tym samym opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, została zawyżona. Powód wskazał, że (...) W. nie wykazało spełnienia przesłanek dla przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej wskazanych w art. 77 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wniosek, k. 139-143).

(...) W. w odpowiedzi na pozew wniosło o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 187.694,34 zł za 2015 rok, 348.145,17 za 2016 rok oraz 508.595,99 zł za kolejne lata poczynając od 2017 roku.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu będącego w posiadaniu powoda, była zasadna, ponieważ doszło do niej z uwagi na zmianę wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej została bowiem ustalona wypowiedzeniem z dnia 6 grudnia 2006 r., co oznacza, że nie była aktualizowana przez 8 lat (odpowiedź na pozew, k. 163-164).

W dalszym toku postępowania, strony co do zasady podtrzymywały zajęte przez siebie stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 2183 m², położonej w W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wymieniona nieruchomość obciążona jest prawem użytkowania wieczystego na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste k. 166-167, umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego k. 169-171).

Pismem z dnia 26 czerwca 2014 r. Urząd Dzielnicy W., działając w imieniu Prezydenta (...) W. reprezentującego (...) W. wypowiedział powodowej spółce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w kwocie 93.847,17 zł i ustalił od 1 stycznia 2015 r. nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 3% wartości gruntu w kwocie 508.595,99 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone powodowej spółce w dniu 27 czerwca 2014 r. (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 73).

Z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie (...) W. wynikało bowiem, że wartość przedmiotowej nieruchomości na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wynosiła 16.953.200 zł, co uzasadniało zaktualizowanie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Ostatnia aktualizacja wysokości opłaty miała miejsce w 2006 r. (operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego k. 76-89, wypowiedzenie wysokości opłaty z 06.12.2006 r. k. 168).

Użytkownik wieczysty (...) Sp. z o.o., we wniosku z dnia 23 lipca 2014 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., zakwestionował zasadność ustalenia nowej opłaty rocznej, wnosząc ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu jest uzasadniona w niższej wysokości. Użytkownik zgłosił zarzuty do operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie (...) W. i przedstawił argumenty, które w jego ocenie nie zostały uwzględnione przy szacowaniu wartości nieruchomości, a przemawiają za ustaleniem opłaty rocznej na znacznie niższym poziomie. Na zlecenie powoda w marcu 2015 r. rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, z którego wynika, że wartość gruntu wynosi 6.025.080 zł (wniosek użytkownika wieczystego k. 139-143, operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powoda k. 21-44).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z 27 marca 2017 r. uwzględniło wniosek użytkownika wieczystego, ustalając, że od dnia 1 stycznia 2015 r. użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 114.891,40 zł (orzeczenie SKO w W. k. 17-18).

Orzeczenie SKO zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 24 maja 2017 r., natomiast właścicielowi przedmiotowej nieruchomości w dniu 23 maja 2017 r. (zwrotne potwierdzenia odbioru, k. 15-16).

Sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO wniosło dnia 1 czerwca 2017 r. (...) W., w wyniku czego orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. utraciło moc, na podstawie art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a wnioskodawca stał się powodem w niniejszej sprawie (sprzeciw od orzeczenia SKO, k. 3-4).

Stan faktyczny był pomiędzy stronami zasadniczo niesporny. Strony pozostawały w sporze jedynie co do rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Dowody z dokumentów zasługiwały na uwzględnienie, ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony procesu.

Na potrzeby niniejszego postępowania, z uwagi na zgłoszone w tym przedmiocie wnioski strony pozwanej, zostały sporządzone dwa operaty szacunkowe. Wartości rynkowe przedmiotowej nieruchomości wskazane przez biegłych sądowych w znaczący sposób różniły się od wartości wskazanej w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie pozwanego. Natomiast różnica między opiniami sporządzonymi na zlecenie Sądu była stosunkowo niewielka. Sąd jako najbardziej wiarygodną i miarodajną przyjął opinię biegłej sądowej M. G. z dnia 18 marca 2019 r. W dużym zakresie opinie te były zbieżne, jednakże Sąd oparł się na opinii biegłej M. G., ponieważ dokonała ona bardziej pogłębionej analizy rynku nieruchomości w dzielnicy W. oraz wybrała do porównania więcej transakcji sprzedaży nieruchomości z badanego rynku. Biegła wzięła do porównania także pod uwagę więcej cech rynkowych nieruchomości. Powyższe, zdaniem Sądu, przekłada się na lepszą jakość sporządzonej opinii.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej oznaczonej, jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...), o pow. 2183 m², położonej w W. przy Al. (...) na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 5.421.240 zł (opinia biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości k. 317-349).

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 3 i 5 k.p.c. pominął wnioski dowodowe pozwanego o skierowanie opinii biegłego sądowego M. G. do oceny prawidłowości ich sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu, wniosek pozwanego zmierzał do przedłużenia postępowania. W sprawie sporządzono na zlecenie Sądu dwie opinie, ponadto w aktach sprawy znajdują się dodatkowo dwie opinie prywatne sporządzone na zlecenie stron. W ocenie Sądu, wartość rynkowa nieruchomości została zbadana w sposób wnikliwy i niecelowe byłoby dopuszczanie kolejnych dowodów w tym zakresie. Sąd podziela bowiem ukształtowane orzecznictwo w przedmiocie zasadności dopuszczania kolejnych dowodów, zgodnie z którym sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 19 marca 1997 r., II UKN 45/97).

Przyjęta za podstawę ustaleń faktycznych opinia biegłego sądowego (główna i uzupełniająca), w sposób rzeczowy, jednoznaczny i jasny, odpowiedziała na pytania objęte zakresem tezy dowodowej. Sąd podzielił w całości wnioski płynące z tych opinii, ponieważ zostały one sporządzone przez biegłego o adekwatnej specjalności a ponadto biegły, zgodnie z wymogami ustawowymi, opracowując opinię uwzględnił cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zastosował przy tym właściwe podejście oraz metodę szacowania nieruchomości.

W ocenie Sądu, sporządzone w niniejszej sprawie opinie biegłej sądowej M. G., w sposób przekonujący i wystarczający do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zobrazowały aktualny stan szacowanej nieruchomości i jej wartość. Opinia zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym odpowiada przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisom wykonawczym. Została sporządzona rzetelnie i profesjonalnie, udziela wyczerpującej odpowiedzi na zakreślone tezy dowodowe oraz jest logiczna i spójna. Zdaniem Sądu, nie zachodzą żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego.

Sąd przyjął opinię biegłej sądowej M. G. za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie. Biegła wnikliwie przeanalizowała rynek i dobrała odpowiednie transakcje przyjęte do porównania. Z treści tej opinii wynika, że dokonując analizy biegła wzięła pod uwagę wszystkie czynniki, od których zależy ustalenie prawidłowej wartości spornej nieruchomości. Również sposób badań zaprezentowany przez biegłą wskazuje na prawidłowy tok

podejmowania czynności. Przedmiotowa opinia jest logiczna, szczegółowa i wyczerpująca. Sąd nie znalazł podstaw do jej podważania i przyjął ją w pełni za podstawę do ustalenia stanu faktycznego w zakresie wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu, biegła udzieliła także wyczerpującej odpowiedzi na podniesione przez pozwanego zarzuty co do opinii głównej w opinii uzupełniającej. Zdaniem Sądu dalsze zarzuty nie zdołały podważyć rzetelności i dokładności sporządzonej opinii.

Mając na uwadze powyższe, Sąd przyjął za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie ustalenia poczynione przez biegłą M. G., która zgodnie z regułą wyrażoną w przepisie art. 285 § 1 k.p.c. uzasadniła swoje wnioski w sposób zrozumiały i odniosła się do stanu faktycznego występującego w sprawie, tak by wyczerpująco wyjaśnić okoliczności stanowiące podstawę wyprowadzonych wniosków (wyrok SN z dnia 7 grudnia 1994 r., sygn. akt II URN 43/94, wyrok SN z dnia 19 maja 1998 r., sygn. akt II UKN 55/98).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Strony toczyły spór o ustalenie, czy zasadna jest nowa wysokość ponoszona przez powoda rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Swoim orzeczeniem Sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego z 07 lutego 2014 r., sygn. akt III CZP 111/13).

Stosowanie do art. 238 k.c., w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, na wieczystym użytkowniku ciąży obowiązek uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Opłata ta stanowi rodzaj wynagrodzenia za możliwość korzystania z gruntu Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego.

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Z kolei użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 1 i 3 ustawy).

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności zaistniałych na gruncie niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że wypowiedzenie w dniu 26 czerwca 2014 r. dotychczasowej stawki opłaty za wieczyste użytkowanie, było skuteczne w świetle art. 78 ust. 1 ustawy. Organ wskazał aktualną na datę wypowiedzenia wartość nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu powoda, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, uzasadnienie dokonanego wypowiedzenia, jak również pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Nie budzi również wątpliwości, że wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone powodowej spółce.

W dalszej kolejności uznać należy, że powód, który zakwestionował zasadność aktualizacji opłaty i jej wysokość, wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO w ustawowym 14-dniowym terminie od daty doręczenia orzeczenia kolegium, tym samym otworzył drogę sądową w niniejszej sprawie. Skuteczne wniesienie sprzeciwu wywołuje bowiem skutek materialnoprawny polegający na utracie mocy wiążącej przez orzeczenie kolegium, natomiast skutkiem procesowym jest przeniesienie sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

W ocenie Sądu, aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, dokonana przez pozwanego była co do zasady uzasadniona. Ostatnio opłata ta była ustalana w 2006 r., zatem organ dokonujący aktualizacji opłaty rocznej, nie naruszył przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za zasadnością aktualizacji przemawia również porównanie operatów szacunkowych sporządzonych na zlecenie stron i zlecenie Sądu, z których jednoznacznie wynika, że wartość przedmiotowej nieruchomości na przestrzeni ostatnich lat wzrosła.

W tym miejscu ponownie zaznaczyć należy, że w toku niniejszego postępowania w zasadzie kwestionowana była tylko wartość przedmiotowej nieruchomości, która miała istotny wpływ na ostateczne ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy na zlecenie (...) W., który był podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i ustalenia nowej, w ocenie Sądu, przeszacował wartość przedmiotowej nieruchomości ustalając ją na kwotę 16.953.200 zł. W celu ustalenia faktycznej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej Sąd przeprowadził stosowne postępowanie dowodowe, dopuszczając wnioskowany przez strony z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Niezależny biegły sądowy sporządzający opinię na zlecenie Sądu, oszacował wartość tej samej nieruchomości na kwotę 5.421.240 zł. Różnica w szacunkach obu rzeczoznawców jest znacząca.

Wysokość opłatę rocznej z tytułu użytkowanie wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny określonej zgodnie z wartością nieruchomości (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n. stanowi, że dla wszystkich pozostałych nieruchomości gruntowych niż wymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a u.g.n. stawka wynosi 3%.

Bezsporne jest, że na datę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stawka procentowa tej opłaty dla użytkownika wieczystego wynosiła 3% wartości przedmiotowej nieruchomości. Należało więc przyjąć, że skoro na datę wypowiedzenia poprzedniej wysokości opłaty rocznej, wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 5.421.240 zł, to wysokość opłaty (obliczona zgodnie z 3% stawką) z tytułu użytkowania wieczystego wyniosła 162.637,20 zł = (5.421.240 zł x 0,03).

Na marginesie zaznaczyć należy, że w niniejszej sprawie nie znalazł zastosowania przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.