

Sygn. akt I C 1195/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Anna Pawłowska - Patro

Sędziowie

Ławnicy -----

Protokolant: sekr. sąd. Paulina Zbrzeźniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. w Warszawie

przy udziale -----

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

1) oddać powództwo;

2) zasądza od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4600 zł (cztery tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania – kosztów zastępstwa procesowego;

3) nakazuje pobrać od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1988 zł 56 gr (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem uiszczenia kosztów tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1195/15

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

we wniosku zastępującym pozew, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniósł o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...)/(...) w W., w skład której wchodzi działki o nr ew. (...) w obr. (...), jest nieuzasadnione oraz wniósł o zasądzenie kosztów postępowania. W sprzeciwie

od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. powód wniósł

o uznanie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. jest nieuzasadnione lub jest uzasadnione w innej wysokości.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (obecnie Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest użytkownikiem wieczystym wieczystego gruntu położonego w W.,

przy ul. (...)/(...), w skład które wchodzi działki o nr ew. (...) w obrębu (...) o łącznej powierzchni 12531 m².

Pismem z dnia 8 października 2012 roku Prezydent (...) W. wypowiedział (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W., przy ul. (...)/(...). W wypowiedzeniu zaproponowano nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 99302 zł 04 gr. od dnia 01.01.2013 r., wskazując iż wartość nieruchomości wzrosła i wynosi 3310068 zł. Wskazano, iż wysokość opłaty odpowiada 3% wartości nieruchomości gruntowej, oszacowanej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 28 listopada 2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego H. G. i którego aktualność została potwierdzona przez rzeczoznawcę na dzień 1 października 2012 r. Wypowiedzenie doręczono 11 października 2012 r. (k. 14 – 15, operat szacunkowy k. 16 – 33).

Wnioskiem z dnia 9 listopada 2012 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona (wniosek k. 46 – 47).

Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie wniosku (k.13).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie KOX/5936/Po/12, orzeczeniem z dnia 15 maja 2015 r. oddaliło wniosek, uznając iż wartość nieruchomości została prawidłowo ustalona (orzeczenie k. 10 – 10v., protokół k. 11 – 12).

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

w sprzeczności od orzeczenia z dnia 15 maja 2015 roku Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., sygn. akt KOX/5936/Po/12 wniósł o uznanie,

że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. jest nieuzasadnione lub jest uzasadnione w innej wysokości. W uzasadnieniu powód wskazał, iż kwestionuje okoliczność dokonania przez pozwanego skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/(...), w skład które wchodzi działki o nr ew.(...) w obr. (...). Wskazał, iż operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego został sporządzony z naruszeniem przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego obowiązujących w momencie jego sporządzania, a także art. 153 u.g.n. oraz zawiera istotne błędy i uchybienia mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości, co zdaniem powoda prowadzi do wniosku, iż wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nie została skutecznie wypowiedziana przez Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W..

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/(...), stanowiącej działki ewidencyjne numer (...) z obrębu (...),

o łącznej powierzchni 12351 m⁽²⁾, według stanu i cen na dzień 1 października 2012 r. dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 3851660 zł (opinia biegłego k. 127 – 181).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się

w aktach sprawy na kartach, 506, 10, 11-12, 13, 14, 15, 16-45, 46-47 oraz opinii biegłego

Oceniając materiał dowodowy, należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie materiał ten ograniczył się do dokumentów oraz opinii biegłego sądowego, które nie były kwestionowane. Najistotniejszym dowodem w sprawie była opinia biegłego sądowego. W ocenie Sądu opinia biegłego jest rzetelna, miarodajna, została sporządzona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wycenie nieruchomości i nie została w żaden sposób zakwestionowana przez strony. Wobec powyższego opinia biegłego sądowego była podstawą ustaleń Sądu. Na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. pełnomocnik powoda podnosił, iż wartość nieruchomości wskazana przez biegłego sądowego powinna być aktualna na dzień 31 grudnia 2012 r., albowiem między 1 października a 31 grudnia 2012 r. mogło dojść do innych transakcji i tym samym strona pozwana nie wykazała zasadności wypowiedzenia, jednakże podkreślił, iż nie kwestionuje opinii biegłego.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo podlegało oddaleniu. W rozpoznawanej sprawie niespornym jest, iż powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...)/(...), stanowiącej działki ewidencyjne numer (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 12351 m⁽²⁾, zaś właścicielem tej nieruchomości jest pozwany Skarb Państwa. Podobnie bezspornym jest, iż pozwany wypowiedział powodowi opłatę z tytułu użytkowania wieczystego i zaproponował nową stawkę przy zachowaniu dotychczasowej stawki 3 % wartości tej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie okolicznościami spornymi było to, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona, ewentualnie czy jest uzasadniona w innej niższej wysokości niż wskazana w tym wypowiedzeniu.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U 2015 poz.1774 –tekst jednolity ze zm. w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.), przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Zakres orzekania przez sąd powszechny wyznacza treść pierwotnego wniosku użytkownika wieczystego. Powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy

o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a sąd ustala w nim stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12,

Lex nr 1318444, oraz Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, I ACa 479/13, Lex nr 1391850). Orzeczenie to zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny (post. Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, Lex nr 1360262). Istotne jest także, że sąd powszechny w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, gdyż nie sprawuje funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad tym ciałem, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 marca 2013 r., I ACa 33/13, Lex nr 1314849).

W uzasadnieniu wyroku z 11 września 2003 r., III CKN 239/01 Sąd Najwyższy stwierdził, iż spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem

z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie, gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc.

Jak wynika z treści art. 78 ust. 3 cyt. ustawy, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 roku wydanym w sprawie I CSK 45/09 wyjaśnił,

że w przepisie tym chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jest to bowiem przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.).

Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, iż to na stronie pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, że zaproponowane powodowi wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste rzeczywiście były uzasadnione. Strona pozwana musiała wykazać, że będący podstawą kalkulacji podwyżek operat szacunkowy, na podstawie którego obliczono wartość przedmiotowych nieruchomości, był prawidłowy – przedstawiał aktualną i realną wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na dzień aktualizacji opłaty lub że wartość tej nieruchomości była nawet wyższa niż wskazana w operacie na podstawie którego dokonano wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż wysokość kwoty wypowiedzenia wyznacza górną granicę do której wysokość ww. opłaty może być ustalona. Nie może przy tym przewyższać tej kwoty, gdyż wówczas Sąd orzekłby ponad żądanie (art. 321 k.p.c.).

Strona powodowa początkowo twierdziła, iż nie nastąpiła zmiana wartości gruntu, jednakże ostatecznie nie kwestionowała, iż zmieniła się wartość nieruchomości. W niniejszej sprawie spór między stronami dotyczył jedynie wartości gruntu na datę wypowiedzenia i związanej z tym wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Pozwany wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o operat szacunkowy sporządzony według stanu na dzień 01 października 2012 r. przez rzeczoznawcę H. G., ustalając wartość nieruchomości na kwotę 3310068 zł, a tym samym ustalając wysokość opłaty przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 3% w kwocie 99302 zł 04 gr.

W niniejszej sprawie sąd, na wniosek strony pozwanej, dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/(...), stanowiącej działki ewidencyjne numer (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 12351m², według stanu i cen na dzień 01 października 2012 r. (daty aktualizacji) dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Biegły sądowy ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 3 851 660 zł. Żadna ze stron nie zakwestionowała wyceny biegłego. Powód będący użytkownikiem wieczystym jest obowiązany do ponoszenia opłaty rocznej w wysokości 3 % wartości nieruchomości. Mając na uwadze wskazaną przez biegłego wartość nieruchomości, należy stwierdzić, iż od dnia 01 stycznia 2013 r. powód miałby wносить opłatę w kwocie 115549 zł 80 gr., zatem więcej niż pozwany zaproponował w wypowiedzeniu.

Wobec niekwestionowanej opinii biegłego należy stwierdzić, iż strona pozwana wykazała zasadność wypowiedzenia i ustalenia nowej stawki zarówno w oparciu o operat szacunkowy jak również wnosząc o dopuszczenie opinii biegłego sądowego. Tym samym powództwo podlegało oddaleniu.

Odnosząc się natomiast do stwierdzenia strony powodowej na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r., iż strona pozwana nie udowodniła zasadności wypowiedzenia, bowiem operat szacunkowy powinien być aktualny na inną datę tj. na dzień 31 grudnia 2012 r. należy stwierdzić, iż zarzut strony powodowej jest chybiony. Oczywistym jest, że operat szacunkowy nie może pochodzić ani z dnia dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, ani tym bardziej z ostatniego dnia roku, który ma być ostatnim rokiem wnoszenia opłaty w dotychczasowej wysokości. Wykonanie operatu jest procesem, na który składa się szereg czynności rozłożonych w czasie, począwszy od oględzin nieruchomości, poprzez m.in. porównanie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem oraz sporządzenie opinii na piśmie. Operat szacunkowy określał wartość przedmiotowej nieruchomości aktualną na dzień 5 listopada 2011 r., przy czym zachował on swoją aktualność na dzień 1 października 2012 r., co zostało potwierdzone przez rzeczoznawcę własnoręczną adnotacją dokonaną na operacie.

Należy zauważyć, iż stosownie do treści art. 78 ust. 1 i 2 ustawy, 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. Zgodnie zaś z treścią wyżej już cytowanego art. 77 ust. 1 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia) wysokość zaktualizowanej opłaty roczną ustalało się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, **od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.**

Aktualizacja opłaty nie może być rozumiana jako data wypowiedzenia, ale data sporządzenia operatu będącego podstawą do zmiany wysokości opłaty. Z brzmienia przepisu wynika wprost, iż wypowiedzenie musi być dokonane najdalej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego (co oznacza, że może być dokonane wcześniej), nie zaś że aktualizacja opłaty ma być dokonana w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego. Aktualizacja ta musi być dokonana z oczywistych względów wcześniej.

W niniejszej zaś sprawie aktualizacji dokonano na dzień 1 października 2012 r.

(co zostało potwierdzone przez rzeczoznawcę własnoręczną adnotacją dokonaną na operacie)

i w oparciu o taką wartość zaproponowano nową wysokość opłaty.

Tym samym, aby dokonać sprawdzenia prawidłowości operatu, Sąd dopuszczając dowód

z opinii biegłego wskazał ten sam dzień - 1 października 2012 r. celem ustalenia wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty.

Mając powyższe na uwadze, opierając się na miarodajnej, niekwestionowanej przez żadną ze stron opinii biegłego sądowego, należy uznać, iż pozwana w fazie postępowania cywilnego wykazała przesłanki do podniesienia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania we wskazanej wysokości, a tym samym żądanie strony powodowej ustalenia, że to wypowiedzenie jest niezasadne podlegało oddaleniu.

Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie przepisu art. 98 k.p.c.,

zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zgodnie z art. 99 k.p.c., stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzecznika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Sąd obciążył kosztami postępowania powoda jako przegrywającego proces. Na koszty te składają się koszty poniesione przez stronę pozwaną w kwocie 1000 zł (tytułem zaliczki na opinię biegłego), koszty zastępstwa procesowego oraz koszt opinii biegłego sądowego.

Wysokość wynagrodzenia Radcy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ustalono, zgodnie z art. 99 k.p.c., na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz.1348 ze zm. w brzmieniu na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie.

W tych okolicznościach Sąd zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd nakazał pobrać od pozwanej spółki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1988 zł 56 gr. stanowiącej kwotę wyłożoną tymczasowo przez Skarb Państwa tytułem wynagrodzenia biegłego na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2016.623 j.t. ze zm.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.