

Sygn. akt I C 1167/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Miernik
Protokolant:	Sebastian Jeziórski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lipca 2017 r. w L. sprawy

z powództwa A. K. (1)

przeciwko Prezydentowi (...) W. - Biuro (...),

z udziałem interwenientów I. B., (...) Park Sp. z o.o.

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

orzeka

1) ustala, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R., gm. N., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), liczona wg stawki 3%, od dnia 1.01.2013 r. wynosi 26 226,81 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych 81/100)

2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda oraz interwenientów ubocznych koszty procesu, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu

Sygn. akt I C 1167/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 grudnia 2012 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powód – A. K. (1) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 6.495 m², nr ewidencyjny 348/57, obręb 12, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana pismem Prezydenta (...) W. z dnia 14.11.2012r. – oświadczeniem o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest w całości nieuzasadniona oraz wniósł o ustalenie opłaty rocznej na podstawie wyceny przy uwzględnieniu realnej wartości nieruchomości (k. 2-5 wniosek).

W powyższej sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło opłatę za użytkowanie wieczyste. Od tego orzeczenia SKO pozwane (...) W. reprezentowane przez Prezydenta (...) W. wniosło sprzeciw (k. 16 sprzeciw, k.20 orzeczenie SKO).

W odpowiedzi na wezwanie do uzupełnienia braków formalnych pozwu powód- A. K. (1), reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wskazał że wysokość opłaty rocznej, ustalonej przez Prezydenta (...) W. dla nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...), opiewa na kwotę 52.999,20 zł. Jednocześnie wskazał, że wysokość opłaty rocznej ustalona według operatu szacunkowego – sporządzonego na zlecenie powoda, wynosi 15.882,50 zł (k. 81-83 pismo uzupełniające braki).

Pozwane (...) W. w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że nie zgadza się z twierdzeniami „wniosku o ustalenie” z dnia 20 grudnia 2012 roku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew. Zakwestionował operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powoda oraz wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości celem oszacowania wartości rynkowej nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem na datę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, w celu ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu posiadania prawa użytkownika wieczystego. Jednocześnie zauważył, że uzasadniony jest udział w toczącym się postępowaniu obecnego użytkownika wieczystego nieruchomości – I. B. (k. 163-164 odpowiedź na pozew).

Pismem z dnia 9 listopada 2015 roku I. B. oraz (...) P. reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika r.pr. D. S., zgłosili w sprawie interwencję uboczną po stronie powoda A. K. (1) oraz wnieśli o ustalenie opłaty na podstawie wyceny nieruchomości przy uwzględnieniu realnej wartości nieruchomości. Jednocześnie z powyższym interweniencji uboczni wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że na dzień 20 grudnia 2012 roku tj. na dzień składania wniosku (o ustalenie) do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości był A. K. (1). Jednocześnie wskazano, że prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przysługiwało powodowi od dnia 25.10.2011r. do 19.12.2014r. Następnie ww. prawo użytkowania wieczystego od 19.12.2014r. do 16.02.2015r. przeszło na I. B.. Z kolei od 16.02.2015r. do 17.09.2015r. ww. prawo użytkowania wieczystego przysługiwało spółce (...) sp. z o.o. Od 17.09.2015 roku użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości jest wyłącznie I. B. (k. 137-141 pismo procesowe z dnia 9.11.2015r. ze zgłoszoną interwencją uboczną).

Ostatecznie pełnomocnik powoda A. K. (2) i interwenientów ubocznych (...) Sp. z.o.o. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej co do przedmiotowej nieruchomości na dzień 1.01.2013 r. z uwzględnieniem: 3% stawki oraz wartości nieruchomości ustalonej przez biegłą T. S. w kwocie 134,60 zł za 1m² gruntu (czyli wartość całego gruntu – 874.227 zł). Jednocześnie z powyższym pełnomocnik powoda i interwenientów ubocznych wniósł o zasądzenie na rzecz powoda i interwenientów ubocznych od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 336 protokół rozprawy z dnia 12.07.2017r).

Pełnomocnik pozwanego na rozprawie z dnia 4 stycznia 2017r. potwierdził swoje dotychczasowe stanowisko i wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wniósł zastrzeżenia do opinii sporządzanej przez biegłą T. S.. Na jego wniosek Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego sądowego z zakresu (...). Po wydaniu kolejnej opinii przez biegłego strona pozwana nie zajęła żadnego stanowiska (k. 270 protokół rozprawy z dnia 4.01.2017r).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 6.495 m², nr ewidencyjny 348/57, obręb 12, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest I. B.. Właścicielem tej nieruchomości jest pozwane (...) W. (niesporne).

Na dzień 22 listopada 2012 roku oraz 1 stycznia 2013r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 6.495 m², nr ewidencyjny 348/57, obręb 12, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) przysługiwało A. K. (1) (niesporne).

Pismem z dnia 14 listopada 2012r. (zatytułowanych „wypowiedzenie nr (...)”), pozwane (...) W. – Prezydent Miasta Stołecznego W., wypowiedziało powodowi – A. K. (1) dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) i ustaliło z dniem 1 stycznia 2013 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 52.999,20 zł. Podstawą ustalenia ww. kwoty była wycena z dnia 16.02.2012r., dokonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego J. Ł., który oszacował wartość ww. nieruchomości na kwotę 1.766.640 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej została wyliczona jako 3 % aktualnej wartości nieruchomości (**dowód:** wypowiedzenie nr (...), opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – k. 6-7; operat szacunkowy z 16.02.2012r. – k. 60-73).

Wnioskiem z dnia 20 grudnia 2012 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powód- A. K. (2) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 6.495 m², nr ewidencyjny 348/57, obręb 12, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana pismem z dnia 14.11.2012r. – oświadczeniem o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest w całości nieuzasadniona oraz wniósł o ustalenie opłaty rocznej na podstawie wyceny przy uwzględnieniu realnej wartości nieruchomości (**dowód:** wniosek – k. 2-5). Następnie pismem z dnia 18 lipca 2013 roku, stanowiącym uzupełnienie wniosku z dnia 20 grudnia 2012 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, powód wniósł o dołączenie do materiału dowodowego operatu szacunkowego sporządzonego na jego zlecenie przez K. M., która określiła wartość nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) na kwotę 529.400 zł (**dowód:** uzupełnienie wniosku k. 11-12; operat szacunkowy k. – 26-54). Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 17 grudnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt KOX/9410/Po/12 ustaliło, że od 1 stycznia 2013 r., strony wiąże opłata za użytkowanie wieczyste gruntu opisanego w księdze wieczystej (...) w wysokości 34.439,74zł (**dowód:** orzeczenie SKO – k. 20-21). W dniu 19 lutego 2015 r., sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., w ustawowym terminie wniósł pozwany, co zapoczątkowało postępowanie w niniejszej sprawie o sygnaturze akt I C 1167/15 (**dowód:** sprzeciw k. 16).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej nr (...) wynosi według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2013 roku 874.227 zł, co oznacza, że 3% z tej kwoty to 26.226,81 złotych (**dowód:** opinia biegłego sądowego T. S. wraz z załącznikami k. 186-202; uzupełniająca opinia biegłego sądowego T. S. k. 239-241; ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego T. S. k. 258-259 protokół rozprawy z dnia 30.11.2016r.).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy. Powołane w uzasadnieniu dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu i stanowią w jego ocenie pełnowartościowy materiał dowodowy. Ich wiarygodność nie była podważana przez strony, zaś ich przedmiotem są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oceniając operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie każdej ze stron, z uwagi na bardzo duże rozbieżności wartości wyceny w obu tych operatach szacunkowych, Sąd w celu weryfikacji, jaka jest rzeczywista wartość nieruchomości dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego T. S.. Następnie wobec zgłoszonych przez strony wątpliwości co do opinii Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii tego biegłego. W następnej kolejności wobec zgłoszonego przez pozwanego na rozprawie w dniu 4 stycznia 2017r. zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu (...) na okoliczność jak w pierwszym postanowieniu dowodowym i przy uwzględnieniu zarzutów zgłaszanych do opinii pierwszego biegłego (k. 271 – zgłoszone zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., k. 275 postanowienie dowodowe). W swojej opinii biegły sądowy A. Z. wycenił wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej nr (...) według stanu i cen na dzień 14 listopada 2012 roku na kwotę 1.089.905 zł (k. 284-315 – opinia biegłego A. Z.). Żadna ze stron nie ustosunkowała się do tej opinii.

W kwestii sporządzonych opinii przez biegłego sądowego – mgr inż. T. S. oraz przez biegłego dr hab. inż. A. Z., Sąd uznał, że obie opinie były prawidłowe merytorycznie, jednakże ostatecznie w całości podzielił wnioski zawarte w opinii biegłej T. i S. i na jej podstawie oparł rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu, opinia ta

sporządzona została zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, a kompetencje i wiedza biegłego nie budziły zastrzeżeń Sądu. Sąd uznał, że przedmiotowa opinia biegłej T. S. została sporządzona przez osobę fachową, jest kompletna, wyczerpująca i zawiera bardzo szczegółową argumentację. Ponadto wycena nieruchomości wykonana przez tą biegłą była najbliższa dacie wypowiedzenia opłaty za użytkownię wieczyste. Mimo, iż biegła zastosowała mniejszą liczbę cen rynkowych, to jednak w ocenie Sądu przyjęte przez biegłą nieruchomości do porównań odpowiadały bardziej wielkości i charakterowi szacowanej nieruchomości a ich położenie znajduje się najbliżej wycenianej nieruchomości oraz blisko Z. Z.. Biegła, w związku z zastrzeżeniami strony pozwanej do wydanej opinii, wyjaśniła zakwestionowane przez pozwanego okoliczności, sporządzając opinie uzupełniające, w których odpowiedziała na wszelkie wątpliwości pozwanego co do prawidłowości ustalenia wartości nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wniesiony uprzednio na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy do samorządowego kolegium odwoławczego, zastępuje pozew.

Zakres orzekania Sądu w niniejszej sprawie zakreślony jest zatem treścią odwołania od wypowiedzenia wysokości opłaty i żądania ustalenia, że opłata za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości (E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W rozpoznawanej sprawie niespornym było to, że I. B. jest obecnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 6.495 m², nr ewidencyjny 348/57, obręb 12, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz, że na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przysługiwało A. K. (1). Podobnie bezspornym było to, iż pozwany wypowiedział powodowi opłatę z tytułu użytkowania wieczystego i zaproponował nową stawkę przy zachowaniu stawki stanowiącej 3% wartości gruntu.

Spornymi okolicznościami, istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy w/w aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu opisanego w księdze wieczystej nr (...) jest zawyżona i nieuzasadniona.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ugn).

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. Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, iż to na stronie pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, iż zaproponowane powodowi wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste rzeczywiście były uzasadnione. Strona pozwana musiała wykazać, iż będący podstawą kalkulacji podwyżek operat szacunkowy, na podstawie którego obliczono wartość przedmiotowej nieruchomości, był prawidłowy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego w razie złożenia odwołania od wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, obowiązkiem Sądu jest nie tylko rozstrzygnięcie o zasadności wypowiedzenia, ale również ustalenie wysokości nowej opłaty, obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia. W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek

wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia - uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7.02.2014 r. III CZP 111/13 (podobnie orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27.06.2013 r. III CZ 29/13).

W rozpoznawanej sprawie wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości ustalone zostały w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego T. S., który Sąd dopuścił na wniosek z uwagi na bardzo duże rozbieżności wartości nieruchomości, wskazanych w operatach złożonych przez obie strony.

Zdaniem Sądu zarzuty powoda oraz interwenientów ubocznych, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w gruntów jest zawyżona okazały się zasadne, co potwierdza sporządzona do niniejszej sprawy opinia biegłego sądowego T. S.. Istotnie wartość oddanej w wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej opisanej w KW (...), określona została w wypowiedzeniu nieprawidłowo i w sposób zawyżony, co wpłynęło na wysokość ustalonej rocznej opłaty. Ciężar udowodnienia prawidłowości ustalonej w wypowiedzeniu wysokości opłaty ciążył na stronie pozwanej i strona ta nie sprostала powyższemu obowiązkowi. Wnioski płynące z przedstawionych przez nią operatów szacunkowych nie mogą się ostać w świetle wniosków opinii biegłego sądowego, która nie została skutecznie zakwestionowana w toku procesu i której wnioski Sąd obdarzył wiarą.

Jako prawidłową wartość nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej nr (...), według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2013 roku, należało uznać wartość 874.227 zł, co oznacza, że 3% z tej kwoty to 26.226,81 zł. Tym samym powyższa kwota stanowi wysokość opłaty rocznej, którą użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać począwszy od 1 stycznia 2013 roku (punkt 1 wyroku).

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu w przedmiocie kosztów procesu był art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 2 k.p.c. Należy wskazać, że pozwany przegrał sprawę w przeważającej części dlatego został obciążony obowiązkiem podniesienia kosztów procesu. Rozstrzygając w przedmiocie wniosku interwenientów ubocznych (...) Sp. z o.o. o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, Sąd miał na względzie treść art. 107 k.p.c. Przyznanie kosztów procesu od przeciwnika strony, do której interwenient przystąpił, zależy od uznania sądu (art.107 zdanie trzecie k.p.c.) i jest ono możliwe w drodze wyjątku. Jak wynika z orzecznictwa, przyznanie kosztów procesu interwenientowi ubocznemu zależy od oceny, czy jego wstąpienie do procesu połączone było z rzeczywistą potrzebą obrony jego interesów i czy podjęte przez niego czynności procesowe zmierzały do tej właśnie obrony (postanowienie Sądu Najwyższego z 23 lutego 2012 r. V CZ 141/11). W ocenie Sądu uczestnictwo interwenientów w sprawie z powództwa A. K. (1) było aktywne i przyczyniło się do rozstrzygnięcia tej sprawy. Tym samym były podstawy zasądzenia zwrotu kosztów od pozwanego również na rzecz interwenientów ubocznych. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów, Sąd pozostawił Referendarzowi Sądowemu (punkt 2 wyroku).

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powoływanych przepisów, orzekł jak w wyroku.