

Sygn. akt XXV C 1527/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Dorota Kalata**

Protokolant: stażysta Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 stycznia 2017 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **R. F. (1)**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta (...)**

### **o ustalenie**

1. ustala, iż od dnia 1 stycznia 2011 roku stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 6-04-04 o powierzchni 1144 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), wynosi 3% wartości gruntu;
2. ustala, iż od dnia 1 stycznia 2011 roku, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, opisanej w pkt. 1 wyroku, wynosi 132.029 zł (sto trzydzieści dwa tysiące dwadzieścia dziewięć złotych);
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od R. F. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych)) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. zasądza od R. F. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta miasta stołecznego W. kwotę 3.361,26 zł (trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt jeden złotych dwadzieścia sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. zwraca ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego W. kwotę 638,74 zł (sześćset trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem niewykorzystanej zaliczki na koszty opinii biegłego, wpłaconej przez pozwanego dnia 29 kwietnia 2016 r.

**XXV C 1527/15**

## UZASADNIENIE

R. F. (1) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie stawki procentowej w wysokości 1% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 6-04-04 położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 1144 m<sup>2</sup> oraz wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest nieuzasadniona w całości. Podniosła, iż organ w wypowiedzeniu ustalił nową stawkę opłaty w wysokości 3% oraz ustalił wysokość opłaty użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 150.424,56 zł w jednym piśmie. Niedopuszczalnym zdaniem powódki jest aby zmiana obu tych kwalifikatorów nastąpiła w jednym

wypowiedzeniu, co powoduje iż przedmiotowe wypowiedzenie jest bezskuteczne. Argumentowała, iż organ nie wykazał także zmiany przeznaczenia nieruchomości (wniosek k. 47-49).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 31 marca 2014 roku (...) ustaliło opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 44.375,76 zł. Ustalając jednocześnie, iż nie jest możliwa zmiana stawki procentowej z jednoczesnym dokonaniem aktualizacji opłaty (orzeczenie SKO k. 8-9).

Skarb Państwa - Prezydent miasta stołecznego W. wniósł od powyższego orzeczenia sprzeciw podnosząc prawną możliwość jednoczesnej aktualizacji i zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Kwestionował także sposób ustalenia wysokości opłaty rocznej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., jako średnią arytmetyczną wyciągniętą z dwóch operatów szacunkowych przedstawionych przez powódkę i pozwanego (sprzeciw k. 3 -3verte).

Pismem procesowym z dnia 26 lutego 2016 r. (data nadania k. 179) pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta Stołecznego W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Podtrzymał stanowisko o możliwości jednoczesnej aktualizacji i zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Podtrzymał argumentację, iż działka przedmiotowa zabudowana jest budynkiem biurowym z garażem podziemnym, co uzasadnia zastosowanie stawki 3% (pismo k. 147 -155).

Powódka kwestionowała wyceny nieruchomości, załączone przez stronę pozwaną, załączyła wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę J. D. ( pismo k. 183, operat k. 187 -211).

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w W. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 6-04-04 położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 1144 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa w Warszawie, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a powódka R. F. (1) jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości (bezsporne).

Decyzją Wojewody (...) z 24 września 1991 r. ustalono z dniem 1 stycznia 1991 r. przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na budownictwo mieszkaniowe i ustalono 1% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste ( kopia decyzji k. 158-160).

Poprzednik prawny powódki wybudował budynek biurowy z garażem podziemnym. Decyzją z dnia 25 stycznia 2000 r. poprzednik prawny powódki uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynku biurowego z garażem podziemnym (decyzja k. 255).

Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) a, na podstawie umowy z dnia 15 lipca 2010 r. Prowadzi na terenie przedmiotowej nieruchomości działalność usługową, w postaci wynajmu powierzchni biurowych (odpis umowy k. 161-175).

Powódka poinformowała pozwanego właściciela nieruchomości o nabyciu ww. prawa i użytkowaniu nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod firmą (...) nieruchomościami R. F. (2)” ( pismo z 22 lipca 2010 r. wraz zaświadczenia o prowadzeniu działalności gospodarczej k. 176-179).

Wypowiedzeniem z dnia 14 grudnia 2010 r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent miasta stołecznego W. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i wysokość stawki procentowej z jednoczesnym wskazaniem od dnia 1 stycznia 2011 r. nowej stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3% oraz nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 150.424,56 zł oraz (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego k. 14).

Do tego czasu wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu wyniosła 12.059,71 zł, a stawka procentowa wynosił 1% (bezsporne, oświadczenie powoda k. 99)

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 6-04-04 położonej przy ul. (...) w W. o powierzchni 1144 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa prowadzi KW nr (...), na dzień 14 grudnia 2010 r. wynosiła 4.400.968 zł.

Według Studium (...) W. z 12 września 2006 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie UN 20 – tereny usług, nauki z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji usługowej do 20 m wysokości. Sposób zagospodarowania nieruchomości wskazuje na posadowienie budynku o funkcji biurowej z 7 kondygnacjami naziemnymi i jedną podziemną. Stan taki funkcjonował także w 2010 r. (opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy A. A. k. 222-245).

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o powołane wyżej bezsporne dowody z dokumentów oraz w oparciu o opinię biegłego. Dołączone do akt sprawy dokumenty urzędowe w pełni zasługują na wiarę, albowiem zostały wydane przez uprawnione do tego organy, w zakresie ich kompetencji i nie były przez strony kwestionowane. Korzystają zatem z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Za wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne z uwzględnieniem, że stanowią one jedynie dowód złożenia oświadczenia w nich zawartego.

Sąd dał wiarę opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu (...), która została sporządzona w sposób rzetelny, przejrzysty i nie budziła wątpliwości Sądu. Strony także nie kwestionowały przedmiotowej opinii. Biegła wskazała, jakie okoliczności i metodologię wzięła pod uwagę szacując wartość nieruchomości.

Sąd nie oparł się na operatach szacunkowych H. G. i J. D., sporządzonych na zlecenie stron i złożonych do akt sprawy, bowiem nie stanowią one dowodu z opinii biegłego, a jedynie dowód z dokumentu prywatnego, potwierdzający stanowisko procesowe strony.

Operat szacunkowy nie jest dowodem z opinii biegłego a tylko taki zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. mógł stanowić podstawę ustalenia wartości przedmiotowych nieruchomości. Zgodnie z ww. przepisem w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron, co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii.

Operaty szacunkowe złożone przez strony, nie mogą stanowić dowodu potwierdzającego wzrost ceny przedmiotowych nieruchomości albowiem, jako rodzaj prywatnej ekspertyzy opracowywanej na zlecenie strony, przed lub w toku postępowania, należy go traktować, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2011 roku, VI ACa 1160/10, LEX nr 818164).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Złożony przez powódkę wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że aktualizacja wysokości stawki procentowej opłaty rocznej oraz wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, zastępował pozew w niniejszym postępowaniu, zgodnie z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej u.g.n.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.187.1110) stanowi, iż w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

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 (art. 78 ust. 1 u.g.n.).

Zgodnie z art. 72 ust 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 cytowanej ustawy. W myśl ust. 3 pkt 4 i 5 art. 72 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

- za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu (art. 73 ust. 2 zd. 1 u.g.n.).

Zauważyć należy, iż powódka nie kwestionowała przeznaczenia nieruchomości na inne cele niż mieszkalne. Twierdziła jedynie, iż organ nie wykazał zmiany przeznaczenia nieruchomości. Powódka podnosiła też, iż nie jest dopuszczalne jednoczesne dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z jednoczesną zmianą stawki procentowej.

Sąd ocenił, iż zarzuty strony powodowej są bezzasadne. Przeznaczenie nieruchomości na cele usługowe, zamiast mieszkaniowych, co najmniej od 2000 r. do chwili obecnej, potwierdziła decyzja Wojewody (...) z 25 stycznia 2000 r. o pozwoleniu na użytkowanie budynku oraz opinia biegłego wskazująca na ten sam cel przeznaczenia i wykorzystywania nieruchomości powódki. Jednocześnie z akt sprawy wynika niewątpliwie, iż pierwotnie sposób przeznaczenia tej nieruchomości był inny, albowiem decyzją Wojewody (...) z 24 września 1991 r. ustalono z dniem 1 stycznia 1991 r. przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na budownictwo mieszkaniowe i ustalono 1% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste (odpis decyzji k. 158-160). Powyższe przeznaczenie zmieniło się zatem co najmniej od czasu wydania decyzji z 25 stycznia 2000 r.

Odnosząc się zaś do drugiego z zarzutów wskazać należy, iż przepis art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) nie zawiera zakazu wypowiedzienia w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uzasadnieniu wyroku z 7 kwietnia 2011 r. ( IV CSK 427/10), że użytkownik wieczysty, który w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym zakwestionował jedynie podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ze względu na wzrost wartości nieruchomości, choć aktualizacja opłaty obejmowała także podwyższenie stawki procentowej, może na etapie postępowania sądowego kwestionować także zasadność podwyższenia tej stawki. Pogląd powyższy został zaprezentowany także w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydziału Cywilnego z dnia 19 lipca 2016 r. (VI ACa 437/15 legalis numer 1504950).

W sytuacji, gdy od początku przedmiotem postępowania aktualizacyjnego był wzrost wysokości opłaty zarówno ze względu na wzrost wartości nieruchomości jak i podwyższenie stawki procentowej opłaty, użytkownik wieczysty wszczynając postępowanie administracyjne, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyczerpał tym samym obligatoryjny tryb takiego postępowania co do obu podstaw aktualizacji opłaty. Obligatoryjny tryb postępowania administracyjnego dotyczy bowiem samego faktu wypowiedzenia i aktualizacji opłaty, niezależnie od przyczyn i jego wszczęcie powoduje, że samorządowe kolegium odwoławcze bada, czy cała aktualizacja opłaty była dokonana zgodnie z prawem i czy jest uzasadniona. Wbrew stanowisku strony powodowej, przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawiera zakazu wypowiedzienia w jednym wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś z treści art. 78 ust. 2 wynika

jedynie obowiązek wyczerpania obligatoryjnego trybu postępowania administracyjnego. W rozpoznawanej sprawie tryb ten został przez powoda zrealizowany.

Przedmiotem oceny Sądu wobec art. 80 u.g.n. nie jest orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, albowiem złożenie sprzeciwu skutkuje utratą mocy tego orzeczenia i przekazaniem pierwotnego wniosku i akt sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 19 lipca 2016 r. VI ACa 437/15 legalis numer 1504950).

Sąd Okręgowy w całości zaprezentowany wyżej pogląd podziela i z tych przyczyn ustalił nową wysokość stawki procentowej 3% oraz nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w oparciu o opinię biegłego w kwocie 132.029 zł (4.400.968 zł wartość gruntu x 3% = 132.029 zł).

W pozostałym zakresie powództwo, jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie zdania drugiego art. 100 k.p.c.

Powódka domagała się ustalenia opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości. Różnica między dotychczasową wysokością a wskazaną w wypowiedzeniu wyniosła 138.365 zł, co stanowiło wartość przedmiotu sporu (oświadczenie powódki k. 99). Zważywszy, iż Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 132.029 zł, uznać należy, iż powódka przegrała proces w 95,42 %, a zatem pozwany tylko w niewielkim stopniu uległ powódce. W konsekwencji Sąd ocenił, iż powódka zobowiązana jest ponieść koszty procesu w całości.

Wobec powyższego Sąd zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wykonującej obowiązkowe zastępstwo procesowe koszty zastępstwa prawnego w wysokości 3.600 zł z uwzględnieniem wartości przedmiotu sporu na podstawie §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za pomoc prawną świadczoną przez radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z §22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805) zgodnie, z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Zgodnie z art. 32 ustawy o Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2261) wydatki i koszty postępowania w sprawie, w której Prokuratura Generalna wykonuje zastępstwo Skarbu Państwa, ponosi podmiot reprezentujący Skarb Państwa, którego dotyczy przedmiot tego postępowania. Natomiast koszty zastępstwa zasądzone lub przyznane Skarbowi Państwa w sprawie, w której zastępstwo Skarbu Państwa wykonuje Prokuratura Generalna, przysługują Skarbowi Państwa - Prokuratorii Generalnej.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. poniósł koszty wynagrodzenia biegłego w wysokości 3.361,26 zł. W konsekwencji Sąd orzekł o obowiązku zwrotu pozwanemu przez powódkę ww. kwoty.

Zważywszy, iż zaliczka uiszczona przez pozwanego na ten cel wyniosła 4.000 zł Sąd na podstawie art 80 u.k.s.c. nakazał zwrot pozostałej niewykorzystanej części zaliczki w wysokości 638,74 zł na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W..