

Sygn. XXV C 2318/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Błażejczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Aleksandra Bartczak

po rozpoznaniu 7 grudnia 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

1. oddała powództwo,
2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 8400zł (osiem tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5400zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1392,51zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt jeden groszy) tytułem uzupełnienia nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt XXV C 2318/17

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wnioskiem z dnia 22 stycznia 2014 r. (k. 49-63) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., który zastąpił pozew w niniejszej sprawie, wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 1% wartości gruntu, zawierająca się w kwocie 582.750,00 zł jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Wnioskodawca wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. w dzielnicy B., składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) z obrębem (...), o obszarze 90.634 m², objętej księgą wieczystą nr (...).

Wnioskodawca wskazał, że w dniu 30 grudnia 2013r. otrzymał wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Nowa wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 58.275.000,00 zł. Jego zdaniem jest to wartość nieprawidłowa. W operacie szacunkowym nie uwzględniono bowiem położenia nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania- stworzonej w celu ustalenia terenu poddanego immisjom powodowanym przez przedsiębiorstwo państwowe (...). Zdaniem wnioskodawcy operat szacunkowy nie spełnia wymogu logicznego i wszechstronnego wyjaśnienia sprawy. Wprowadzono ogólne kryteria oceny cech odróżniających nieruchomości podobnych oraz nieruchomości uniemożliwiają ustalenie faktycznej rynkowej wartości

prawa własności nieruchomości. Również powołanie się na spadkową tendencję cenową i przyjęcie poziomu spadku cen w wysokości 6% w skali roku jest wartością zbyt niską, w opinii wnioskodawcy.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 25 maja 2017 r. sygn. akt (...) oddaliło wnioszek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. (k. 10-12).

Sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., w którym zaskarżyła przedmiotowe orzeczenie w całości.

Podniosła, że nie zgadza się z rozstrzygnięciem Kolegium dlatego, że nie zostały zbadane podniesione przez nią zarzuty, odnoszące się do objęcia nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania związaną z działalnością portu lotniczego. Objęcie nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania oznacza, że prowadzone przedsiębiorstwo w postaci portu lotniczego oddziałuje na nieruchomość, powodując zmniejszenie jej wartości. Kolegium nie odniosło się do tego zarzutu. Również odniesienie się do pozostałych zarzutów jest lakoniczne i blankietowe (k. 3-4).

W związku ze zgłoszonym sprzeciwem Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało sprawę do Sądu Okręgowego w Warszawie.

W odpowiedzi na pozew (k. 188-194) (...) W. wniosło o oddalenie wniosku zastępującego pozew i ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) o pow. 90634 m⁽²⁾, wynosi 1% ceny gruntu tj. 582.750,00 zł, z jednoczesnym ustaleniem, że opłaty w kolejnych latach kształtują się następująco: za 2014 rok opłata w wysokości 461.018,90 zł, za 2015 rok opłata w wysokości 521.884,45 zł, za 2016 rok oraz w kolejnych latach opłata w wysokości 582.750,00 zł. Pozwany wniósł także o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązująca do końca 2013r.- a więc w okresie poprzedzającym wypowiedzenie z dnia 19 grudnia 2013r. ustalona była w oparciu o wartość nieruchomości dokonaną wcześniejszą wyceną i wynosiła 230.507,64 zł. Aktualizacja zaś została dokonana w związku ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości. Podstawą do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była wycena gruntu wykonana w dniu 13 grudnia 2013r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. i zdaniem pozwanego jest ona prawidłowa (odpowiedź na pozew- k. 76-77).

Na rozprawie w dniu 7 grudnia 2018r. strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. w obrębie (...) o powierzchni 90634 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W. (okoliczność bezsporna; księga wieczysta- k. 145).

Pismem z 19 grudnia 2013 r. (...) W. wypowiedziało Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., z dniem 31 grudnia 2013 r., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, oferując od 1 stycznia 2014 r. opłatę roczną stanowiącą 1% wartości gruntu (58.275.000 zł) w wysokości 582.750,00 zł. Właściciel wskazał, że opłata roczna wnoszona będzie w następujących wysokościach: za 2014 rok- 461.018,90 zł, za 2015 rok- 521.884,45 zł oraz za 2016 rok oraz w kolejnych latach- 582.750,00 zł. Pismo to zostało doręczone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w dniu 30 grudnia 2013r. Wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji określona została na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. G. (wypowiedzenie- k. 20 i 92; operat szacunkowy- k. 21-46 i 93-118).

W dniu 27 stycznia 2014r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnioszek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 1% wartości

gruntu, zawierająca się w kwocie 582.750,00 zł jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem z dnia 25 maja 2017r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek. Orzeczenie Kolegium zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 28 czerwca 2017 r., a w dniu 17 lipca 2017 r. użytkownik wieczysty wniósł sprzeciw od tego orzeczenia (wniosek do SKO- k. 49-54, orzeczenie SKO- k. 10-12, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 8, sprzeciw od orzeczenia SKO – k. 3-4).

Wartość rynkowa ww. nieruchomości o łącznej powierzchni 90.634 m² na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła – 58.575.848,00 zł, wartość rynkowa 1 m² gruntu – 646,29 zł/m² (pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości wraz z załącznikami – k. 139-182).

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości od 1 stycznia 2014 r. wynosi więc 582.750,00 zł tj. według wzoru: wartość rynkowa nieruchomości ustalonej w wypowiedzeniu przez pozwanego x 1% [58.275.000,00 x 1%]

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z dokumentów, albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Przedstawiony w toku postępowania operat szacunkowy, sporządzony na zlecenie właściciela nieruchomości nie jest opinią biegłego w rozumieniu k.p.c, a jedynie tzw. opinią prywatną, która w procesie cywilnym może zostać wzięta pod uwagę jedynie, jako forma przedstawienia twierdzeń strony. Operat szacunkowy nie może 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 (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2011 roku, VI ACa 1160/10).

Tym samym wobec sporu co do faktów wymagających wiadomości specjalnych Sąd, zgodnie z wnioskiem dowodowym pozwanego, zawartym w odpowiedzi na pozew, zasięgnął opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy z zakresu szacowania wartości nieruchomości – M. G. w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości na 31 grudnia 2013 r.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego M. G., w której biegła oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Biegła wyjaśniła przyjętą metodologię wyceny w kontekście obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych, zasady, jakimi kierowała się przyjmując do porównania konkretne transakcje nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz przyczyny zastosowania określonych współczynników korygujących przy szacowaniu wartości nieruchomości. Opinię należało uznać za rzetelną i wiarygodną, niebudzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Żadna ze stron postępowania nie podważała także wniosków płynących z treści tegoż opracowania specjalistycznego. W tym stanie rzeczy Sąd przyjął, iż mogło ono stanowić podstawę do czynienia ustaleń faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia zawisłego między stronami sporu.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym w okresie dokonywania aktualizacji przedmiotowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wartość nieruchomości gruntowej określa rzeczoznawca majątkowy (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 1 u.g.n. 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.).

Podstawę ustalania przez sąd wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowi natomiast art. 80 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości w terminie 14 dni od daty doręczenia orzeczenia, przy czym wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (ust. 1). W takim wypadku wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest

uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew (ust. 2). Wbrew literalnemu brzmieniu art. 78 ust. 2 u.g.n., nasuwającemu skojarzenie z powództwem z art. 189 k.p.c., treścią roszczenia przewidzianego w art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. nie jest rozstrzygnięcie o istnieniu lub nieistnieniu prawa organu do podwyższonej opłaty rocznej, lecz ukształtowanie opłaty rocznej na określonym poziomie. Orzeczenie sądu ustalające tę opłatę ma charakter prawokształtujący (vide: orz. SN z dnia 26.10.2005 r., V CK 276/05, LEX nr 398449).

Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spoczywa na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Do takiego wniosku prowadzi ogólna zasada z art. 6 k.c., zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro zatem podstawą aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zmiana wartości nieruchomości, to właściciel podwyższający wysokość opłaty, winien udowodnić,

że nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Z faktu tego wywodzi on bowiem korzystny dla siebie skutek prawny, jakim jest uprawnienie do pobierania wyższych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Reguły tej nie zmienia sposób ukształtowania procesu cywilnego

w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty w art. 80 § 2 u.g.n., w którym użytkownik wieczysty kwestionujący istnienie przesłanek do aktualizacji (czyli negujący wzrost wartości nieruchomości w ogóle lub powyżej określonego poziomu) występuje po stronie powodowej, a właściciel nieruchomości po stronie pozwanej. Nie zmienia to bowiem zasady, że ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza. Nadto przepis art. 79 ust. 3 u.g.n. wprost stwierdza, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że jest to przepis o charakterze materialnoprawnym, który określa ciężar rozkładu dowodu

w całym procesie „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego (vide: orz. SN z dnia 23.09.2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615).

Zgodnie z przywołanym już wyżej art. 77 ust. 3 u.g.n. wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej powinna być określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozwany opierał swoje twierdzenie o wzroście wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego A. G. sporządzonej na zlecenie pozwanego. Operat ten, jak już wskazano wcześniej, nie mógł jednak stanowić dowodu przydatnego w niniejszej sprawie cywilnej do wykazania wartości nieruchomości objętej sporem. Skoro powód zakwestionował wartość nieruchomości ustaloną w tymże prywatnym operacie, to miarodajna dla Sądu przy ustalaniu wartości nieruchomości mogła być tylko opinia biegłego powołanego przez Sąd na podstawie art. 278 k.p.c., którą złożyła rzeczoznawca majątkowy M. G.. Ustalona przez biegłego wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2013r. wynosiła 58.575.848,00 zł, a więc była nawet wyższa niż wartość określona w opinii rzeczoznawcy sporządzonej na zlecenie pozwanego przyjętej przy dokonywaniu aktualizacji opłaty. Wobec tego przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przyjąć należało wartość nieruchomości gruntowej określoną przez powoda w wypowiedzeniu opłaty w wysokości 58.275.000 zł, co przy uwzględnieniu

stawki za użytkowanie wieczyste w wysokości 1% wartości przedmiotowej nieruchomości daje zaktualizowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 582.750,00 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r., według następującego wyliczenia: $58.275.000 \text{ zł} \times 1\% = 582.750,00 \text{ zł}$. Zgodnie jednak z brzmieniem art. 77 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna musi być wnoszona w następujących wysokościach: za 2014 rok- 461.018,90 zł, za 2015 rok- 521.884,45 zł oraz za 2016 rok i w kolejnych latach- 582.750,00 zł.

Aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dokonana przez (...) W. z dnia 19 grudnia 2013 r. była zatem uzasadniona. Przy dokonywaniu tego wypowiedzenia zachowano przy tym tryb przewidziany w art. 78 ust. 1 u.g.n., bowiem wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu na piśmie przed końcem 2013 r. a pismo wypowiadające wysokość opłaty wypełnia wszystkie przesłanki formalne wymienione we wskazanym przepisie.

Powód na rozprawie w dniu 7 grudnia 2018r. podniósł, że dysponuje od 1 stycznia 2015r. terenem o powierzchni mniejszej, jednakże twierdzenia te nie zostały przez niego w żaden sposób udowodnione. Nie ma to również znaczenia w realiach przedmiotowej sprawy, gdyż zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2017r., sygn. akt II CSK 53/17, w razie podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na nieruchomości, dla których założono księgi wieczyste, ustalona przed podziałem opłata roczna obowiązuje do czasu jej aktualizacji dokonanej na podstawie art. 77 i nast. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Mając to wszystko na uwadze Sąd w pkt 1 sentencji wyroku oddalił powództwo w całości na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Orzekając o kosztach postępowania w pkt 2 sentencji wyroku Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Powód, jako przegrywający sprawę, obowiązany jest zwrócić pozwanemu koszty niezbędne do celowej obrony w kwocie łącznej 8.400 zł. Koszty te stanowi uiszczona przez pozwanego zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 3000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości 5400 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Nieuiszczone przez strony koszty sądowe z tytułu części wydatków na opinię biegłego wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie wyniosły 1.392,51 zł. Mając na uwadze wynik sprawy Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 300) nakazał w pkt 3 sentencji wyroku pobrać powyższą kwotę od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od powoda.