

Sygn. II C 723/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Wolski
Protokolant:	Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2015r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa

Spółki (...) sp. z o.o. w W.,

(...) S.A. w B.

przeciwko

Miastu S. (...)

o ustalenie

- ustala, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego dz. ew. nr (...), (...) i (...) jest bezskuteczna;
- zasądza od powoda Miasta S. (...) na rzecz pozwanej (...) S.A. w B. kwotę 8702 zł (osiem tysięcy siedemset dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od powoda Miasta S. (...) na rzecz pozwanej Spółki (...) sp. z o. o. w W. kwotę 12.302 zł (dwanaście tysięcy trzysta dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 723/10

UZASADNIENIE

I. *Stanowiska stron.*

1. Spółka (...) sp. z o.o.

w W. wystąpiła we wniosku z 15 grudnia 2008 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie,

że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dla której prowadzona jest Kw nr (...) i nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr (...), jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

1.1. W uzasadnieniu wniosku Spółka wskazała, że umową z dnia

2 października 1998 r. oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącą wówczas działki ewidencyjne nr (...) o łącznym obszarze 24.548 m². Aktualnie powyższa nieruchomość uległa podziałowi na dwie odrębne nieruchomości. Wnioskodawca nadto podniósł, że przesłanki uzasadniające podwyższenie wartości nieruchomości, a tym samym podwyższenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nie można skutecznie wywodzić z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Miasta. Operat zawiera liczne usterki. Przede wszystkim nie uwzględnia

on faktu podziału nieruchomości, to jest nie uwzględnia stanu prawnego wycenianych obszarów, co ma dalsze konsekwencje polegające na nieuwzględnieniu zmiany sposobu korzystania z wycenianych nieruchomości, powodującego zmianę celu, na który nieruchomości zostały oddane

w użytkowanie wieczyste. Na pierwszej z nieruchomości utworzonych po podziale (...) realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, której zaawansowanie wykonania wynosi aktualnie około 35%. Druga

z utworzonych po podziale nieruchomości (...) została przeznaczona na rezerwę pod miejską infrastrukturę komunikacyjną, to jest została przeznaczona na realizację celu publicznego. Powyższe okoliczności powinny być uwzględnione przy ustaleniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tychże nieruchomości według stawki 1% począwszy od 2009 roku,

a to wobec spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 78 tejże ustawy.

2. (...) S.A. w B. wystąpiła we wniosku z 16 lutego 2009 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o dopuszczenie do udziału w postępowaniu toczącym się na skutek wniosku Spółki (...) sp. z o.o. w W. dotyczącym aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z dz. ew. nr (...),(...) i (...).

2.1. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że 16 grudnia 2008 r. Spółka (...) sp. z o.o. zawarła z (...) S.A. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości (dz. ew. nr (...) i (...)) o łącznej powierzchni 1.9324 ha. Wnioskodawca

Spółka (...) sp. z o.o. wniosła w dniu

15 grudnia 2008 r. o wszczęcie postępowania o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla dz. ew. (...), (...) i (...) jest nieuzasadnione lub jest uzasadnione w innej wysokości. (...) S.A., jako obecny użytkownik wieczysty dwóch z opisanych powyżej działek to jest dz. ew. (...) i (...), opisanych w księdze wieczystej (...), w całości podtrzymuje dotychczasowo argumenty zawarte w uzasadnieniu przedmiotowego wniosku.

3. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem

z dnia 13 listopada 2009 r., oddaliło wniosek Spółki (...) sp. z o.o. odnośnie działki (...) i ustaliło,

że (...) S.A. użytkownik wieczysty działek (...) jest obowiązany wnosić od 1 stycznia 2009 r. opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 673.611,45 zł.

4. Spółka (...) sp. z o.o.

w W. w piśmie z 14 grudnia 2009 r. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. dnia 13 listopada 2009 r.

5. (...) S.A. w B. w piśmie z 17 grudnia 2009 r. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w W. dnia 13 listopada 2009 r.

6. Miasto st. W. wniosło w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa.

6.1. Uzasadniając zajęte w sprawie stanowisko pozwany stwierdził,

że okoliczności zawarte w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 13 listopada 2009 r. nie zasługują na uwzględnienie. Pozwany wystąpił o dopuszczenie dowodu

z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. nr (...), (...) i (...)) dla potrzeb związanych z aktualizacją opłaty rocznej według stanu na 27 sierpnia 2008 r.

II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

W piśmie z 28 listopada 2008 r., doręczonym 3 grudnia 2008 r. Spółce (...) sp. z o.o. w W., Miasto st. W. wypowiedziało z dniem 31 grudnia 2008 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego dz. ew. nr (...), (...), (...) o powierzchni 24548 m⁽²⁾ z obrębu (...) i ustaliło wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. gruntów na kwotę 972.527,24 zł. Opłata roczna miała stanowić 3% wartości nieruchomości gruntowej. Wypowiedzenie dotyczyło wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki ew. nr (...) i (...), dla której prowadzona była Kw nr (...), ustalonej od 1 stycznia 2005 r. W dniu doręczenia wypowiedzenia z dnia 28 listopada 2008 r. nie istniała nieruchomość składająca się z działek ew. nr (...), (...) i (...) o powierzchni 24.548 m².

okoliczności bezsporne

II. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Powództwo jest zasadne.

W postępowaniu sądowym prowadzonym w następstwie złożenia sprzeciwu, o którym mowa w art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ocenie podlega zasadność żądania zawartego we wniosku złożonym w trybie art. 78 ust. 2 tej ustawy. Zatem w niniejszym postępowaniu sądowym ponownej ocenie podległo żądanie określone we wniosku

z 15 grudnia 2008 r., skierowane wcześniej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., a więc żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr (...) i nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr (...), jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Ustosunkowując się do tego żądania Sąd na wstępie dostrzega, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące trybu podważenia skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wydają się nie regulować w odpowiedni sposób sytuacji, gdy sprzedaż prawa użytkowania wieczystego następuje po złożeniu wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjąć jednak należy, że nabywca prawa użytkowania wieczystego gruntu stanie się stroną postępowania sądowego także w sytuacji, gdy nie wystąpił z wnioskiem, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy wniosek ten został złożony przez jego poprzednika prawnego. Aktualnego użytkownika wieczystego dotyczyć bowiem będą również skutki wypowiedzenia, które zostało doręczone jego poprzednikowi prawnemu.

Odnosząc powyższe stanowisko do przedmiotowej sprawy przyjąć należy, że skutki procesowe wniosku zawartego w piśmie z 15 grudnia 2008 r. dotyczyć będą także (...) S.A. w B., skoro spółka ta nabyła po tym dniu prawo użytkowania wieczystego gruntu ustanowionego na nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr (...), składającej się z działek ew. nr (...) i (...). Odpowiednio bowiem Spółki tej dotyczyć bowiem skutki wypowiedzenia doręzonego Spółce (...) sp. z o.o. w W. w dniu 3 grudnia 2008 r.

Uwzględniając tę okoliczność przy rozpoznaniu sprawy i odnosząc się do żądania powodowych Spółek wyjaśnić w pierwszej kolejności należy,

że wypowiedzenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami byłoby skuteczne, to jest doprowadziłoby do podwyższenia wysokości dotychczasowej opłaty przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków. Po pierwsze, konieczne było na wstępie wykazanie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu i wypowiedzenie to dotyczyło wysokości opłaty odnoszącej się do ściśle oznaczonej, konkretnej nieruchomości. Po drugie, wymagane było wykazanie przez właściciela nieruchomości, a w postępowaniu sądowym udowodnienie przez pozwanego, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości, do której odnosiła się dotychczas ustalona opłata. Pierwszy z wymienionych warunków został spełniony, ale jedynie w części. W toku postępowania sądowego nie był bowiem kwestionowany fakt doręczenia wypowiedzenia z 28 listopada 2008 r. Analiza oświadczenia zawartego w piśmie z 28 listopada 2008 r. wskazuje jednak, że oświadczenie co do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty odnosi się do wzrostu wartości nieruchomości, która nie istniała

w dniu doręczania wypowiedzenia, a także w dniu 1 stycznia 2009 r., gdy oświadczenie właściciela miało ukształtować ponownie stosunek prawny łączący strony tego procesu. Pokreślić zatem należy, że ewentualny wzrost wysokości opłaty uzależniony jest w pierwszej kolejności od złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty, odnoszącej się do określonej ściśle nieruchomości. Wypowiedzenie może dotyczyć wyłącznie opłaty odnoszącej się do nieruchomości istniejącej, gdyż jedynie taka nieruchomość posiada wartość, która mogłaby ulec ewentualnemu zwiększeniu. Zatem w zaistniałej sytuacji, skoro oświadczenie pozwanego zawarte w wypowiedzeniu z 28 listopada 2008 r. odnosiło się do nieruchomości nieistniejącej i wynikało z ustalonego przez pozwanego wzrostu wartości nieruchomości w rzeczywistości nieistniejącej, to tego rodzaju oświadczenie nie może w żadnym wypadku prowadzić do zmiany dotychczasowej wysokości opłaty. Z tych też względów ostatecznie nieistotna dla rozstrzygnięcia sprawy stała się opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, skoro nie został w prawidłowy sposób zainicjowany tryb zmiany wysokości opłaty, a więc nie zostało złożone oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty związanej z użytkowaniem wieczystym nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr (...) lub nieruchomości, dla której prowadzona jest Kw nr (...).

Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, jak w pkt 2 wyroku i na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., jak w pkt. 3 orzeczenia