

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wałbrzych, dnia 20 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Tęcza-Paciorek

Protokolant: Anna Dymarska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 r. w Wałbrzychu

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko Gminie W.

- o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o nr (...) o pow. 1368 m², dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącą w użytkowaniu wieczystym R. W. jest uzasadniona, przy przyjęciu 3% stawki opłaty do wysokości 3 630,00 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści złotych), z tym, że w roku 2012 do wysokości 686,00 zł (sześćset osiemdziesiąt sześć złotych), w roku 2013 do wysokości 2 158,00 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt osiem złotych), a od roku 2014 w wysokości 3 630,00 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści złotych);;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. nakazuje powodowi R. W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Wałbrzychu) kwotę 2.479,24 zł tytułem nieopłaconych wydatków w sprawie, tj. części wynagrodzeń biegłych sądowego;

IV. nakazuje stronie pozwanej Gminie W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Wałbrzychu) kwotę 979,25 zł tytułem nieopłaconych wydatków w sprawie, tj. części wynagrodzeń biegłych sądowego

V. znosi wzajemnie między stronami pozostałe koszty procesu.

UZASADNIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało do tut. Sądu, zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzeciw R. W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 17 stycznia 2012 r.

R. W. w powyższym sprzeciwie odwołał się od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 17 stycznia 2012 r., oddalającego wniosek skierowany przeciwko prezydentowi Miasta W., który pismem z dnia 07 listopada 2011 r. wypowiedział obowiązującą wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) i zaproponował przyjęcie od dnia 01 stycznia 2012 r. nową jej wysokość. W uzasadnieniu sprzeciwu powód wskazał, że nie zgadza się z wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego w toku postępowania administracyjnego, wartością nieruchomości, którą posiada w użytkowaniu wieczystym. Jego zdaniem wartość ta została znacznie zawyżona. Powyższe zastrzeżenia podniósł wcześniej już we wniosku złożonym do SKO.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz strony pozwanej od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi strona pozwana wskazała, że nowa opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej została ustalona o aktualizację wartości przedmiotowej nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonał rzeczoznawca majątkowy. Zdaniem strony pozwanej wartość nieruchomości wzrosła od daty zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste, a strona pozwana przy wypowiedzeniu dokonała wszelkich procedur uregulowanych w prawie, dlatego też wypowiedzenie jest skuteczne i zasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...), położonej w W., przy ul. (...), o powierzchni 1368 m², dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest Gmina W.. Natomiast użytkowaniem wieczystym do dnia 17 listopada 2085 r. oraz właścicielem budynku i budowli posadowionej na powyższej nieruchomości jest R. W.. Nieruchomość jest wykorzystywana na działalność gospodarczą powoda, stopa procentowa opłaty rocznej wynosi zatem 3%.

niesporne

Pismem z dnia 07 listopada 2011 r. Prezydent Miasta W. wypowiedział R. W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) i ustalił nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 5.091,00 zł, która miała zacząć obowiązywać od dnia 01 stycznia 2012 r.

W toku postępowania administracyjnego powołany rzeczoznawca majątkowy wycenił nieruchomość gruntową pozostającą w użytkowaniu wieczystym R. W. na kwotę 169.700,00 zł.

Dotychczasowa opłata wynosiła 343 zł.

dowód: wypowiedzenie z dnia 07.11.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 26 – 28

operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, k. 30 – 42

pismo z dnia 25.05.2006 r., k. 46

W dniu 17 stycznia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek R. W., skierowany przeciwko Prezydentowi Miasta W., który pismem z dnia 07 listopada 2011 r. wypowiedział obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

dowód: orzeczenie z dnia 17.01.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 14 – 17

Wartość nieruchomości przy ul. (...) w W., wynosiła w listopadzie 2011 r. – 121.000 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego J. P., k. 249 – 267

opinia uzupełniająca biegłego J. P., k. 303 – 306, k. 324 – 325

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Bezsporne w niniejszej sprawie było to, że Gmina W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...), położonej w W., przy ul. (...), o powierzchni 1368 m², dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Natomiast użytkowaniem wieczystym do dnia 17 listopada 2085 r. oraz właścicielem

budynku i budowli posadowionych na przedmiotowej nieruchomości, jest R. W.. Poza sporem pozostawało również to, że do czasu wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, opłata ta wynosiła 343 zł. Powód nie kwestionował również zastosowanej przez stronę pozwaną stawki 3% od wartości przedmiotowej nieruchomości przy obliczaniu opłaty za użytkowanie wieczyste.

Spór natomiast sprowadził się do podważania przez powoda operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania administracyjnego przez rzeczoznawcę majątkowego, który wartość powyższej nieruchomości określił na kwotę 169.700 zł. Dlatego też należało w niniejszej sprawie zweryfikować wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), gdyż kwota ta stanowić ma podstawę do wyliczenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Zanim jednak Sąd odniesienie się do sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych sądowych i poda motywy, dla których druga ze sporządzonych opinii stała się podstawą wydania orzeczenia w niniejszej sprawie, należy w pierwszej kolejności odnieść się do podstaw prawnych niniejszego procesu i zapadłego w nim rozstrzygnięcia.

Na wstępie zauważyć należy, że zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 z późn. zm., dalej u.g.n.) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości (art. 67 u.g.n.). Według art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z treścią art. 17b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (Dz.U.2012.1187 z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 2 opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych:

- 1) na cele obronności Państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1%;
- 2) na cele rolne 1%;
- 2a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1%;
- 3) na inne cele 3%

wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1, z tym, że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2.

Natomiast z treści art. 77 u.g.n., wynika że 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. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ust. 2 powołanego przepisu). W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie

wynikającej z tej aktualizacji (art. 77 ust. 2a u.g.n.). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

Trybem właściwym do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i ustalenia nowej, jest tryb administracyjno-prawny. Jednak 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. Wniosek składa się przeciwko właściwemu organowi, a ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 2 i 3 u.g.n.).

Powód w niniejszej sprawie skorzystał z tej drogi, jednak jego wniosek został przez SKO oddalony, dlatego też sprawa po złożeniu sprzeciwu została skierowana na drogę postępowania sądowego, zgodnie z art. 80 u.g.n. Przy czym wskazać należy, że w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie Kolegium traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitego poglądu, co do charakteru sprawy, która toczy się w Sądzie w wyniku sprzeciwu. W tym zakresie przeważa stanowisko, że jest to sprawa o ustalenie stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. (por. wyrok SN z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97, z dnia 29.10.1997 II CKN 281/97, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 oraz z dnia 11 września 2003 r. III CKN 239/01). W tej kwestii prezentowane są również poglądy o kształtującym charakterze orzeczenia wydawanego przez Sąd (por. wyrok SN z dnia 18 września 2003 r. I CK 66/02 oraz z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05).

Dla rozstrzygnięcia kognicji Sądu decydujące znaczenie ma okoliczność, iż ustawodawca nałożył na Sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył do kolegium. Zatem we wniosku złożonym na gruncie niniejszego postępowania przez powodową spółkę, sprecyzowała ona zakres toczącego się pomiędzy stronami sporu. Początkiem powyższego sporu jest natomiast wypowiedzenie przez Agencję Nieruchomości Rolnych wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości. Z uwagi na elementy umowy o użytkowanie wieczyste, przedmiotem sporu w tym zakresie może być zarówno sama zasadność zmiany opłaty rocznej, jak również jej wysokość, a także wysokość stawki procentowej oraz okres obowiązywania nowej stawki, czy też opłaty, w tym jej termin początkowy. Zgodnie z uchwałą SN z dnia 8 lutego 1994 r. (sygn. III CZP 188/93) oraz uchwałą SN z dnia 21 kwietnia 1994 r. (sygn. III CZP 36/94) zarówno umowa użytkowania wieczystego, jak również opłata roczna jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowy cywilnoprawnej. Nadto strony muszą uzgodnić wszystkie jej istotne elementy, w tym datę początkową obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej. W przypadku sporu, co do każdego z ww. elementów, możliwe jest zastosowanie trybu jego rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 79 ust. 8 u.g.n. w przypadku przekazania sprawy na drogę sądową w wyniku wniesienia sprzeciwu skutki wyroku sądowego będą analogiczne do skutków orzeczenia SKO i ugody zawartej przed SKO. Zatem w przypadku oddalenia przez Sąd powództwa obowiązywać będzie od dnia 01 stycznia następnego roku nowa wysokość opłaty (podana w ofercie), natomiast w przypadku ugody zawartej przed sądem albo wyroku ustalającego nową wysokość opłaty (inną niż zawarta w ofercie), obowiązywać będzie od dnia 01 stycznia roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia, nowa wysokość opłaty (ustalona w ugodzie lub w wyroku sądu).

W sądowym postępowaniu rozpoznawczym to właściciela nieruchomości obciąża ciężar dowodu, że wystąpiły przesłanki uzasadniające podwyższenie opłaty rocznej. W niniejszej sprawie Gmina W. wykazała powyższe składając

do akt postępowania operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w toku postępowania administracyjnego. Jednak dokument ten został zakwestionowany przez R. W., który twierdził, że operat ten został sporządzony w sposób nierzetelny i wadliwy, a podana w nim wartość nieruchomości jest znacznie zawyżona.

W sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości. Przeprowadzona aktualizacja opłaty rocznej oparta bowiem była na oszacowaniu wartości nieruchomości dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie właściciela gruntu, zatem powód powinien podważyć tę wycenę stanowiącą podstawę wypowiedzenia opłaty dotychczasowej i żądać ponownego oszacowania wartości nieruchomości, co też R. W. uczynił.

W razie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości ustalenia zawarte w tej opinii stanowią zasadniczą przesłankę rozstrzygnięcia Sądu. Strony mają oczywiście prawo kwestionować taką opinię, jednak gdy opinia nie zawiera istotnych błędów lub nielogiczności, to opinia nie jest skutecznie podważona i nie uzasadnia to wniosku o powołanie innego biegłego celem sporządzenia kolejnej opinii.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd wartość przedmiotowej nieruchomości w czasie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 121.000 zł. Sąd w ustaleniu wartości oparł się na opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego J. P.. Sąd uznał powyższą opinię za wiarygodną i rzetelną. Została ona sporządzona przez osobę o odpowiedniej wiedzy i kwalifikacjach, biegły wyczerpująco wyjaśnił zastosowaną metodę wyceny oraz wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości biegły sądowy dokonał w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej. Opis zastosowanego podejścia oraz metody wyceny został przedstawiony w operacie szacunkowym.

W ocenie Sądu wartość określona przez biegłego sądowego jest prawidłowa. Zgodnie z art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Rzeczoznawca J. P. prawidłowo sporządził opinię i dokonał trafnego doboru transakcji do porównania.

Jednocześnie Sąd nie uwzględnił w niniejszym postępowaniu opinii biegłego sądowego H. R.. Zdaniem Sądu zasadne były zastrzeżenia do powyższej opinii składane przez obie strony procesu. Biegły już po pierwszych zastrzeżeniach przyznał, że w jego opinii znajduje się szereg błędów rachunkowych, pisarskich, co powodowało, że biegły musiał dokonywać ponownych obliczeń w opinii. Powyższe jednak nie usunęło wszystkich wątpliwości, co do sporządzonej opinii, dlatego też Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Do kolejnej opinii tj. biegłego sądowego J. P. strony również składały zastrzeżenia, jednak biegły konsekwentnie wypowiadał się na temat zastrzeżeń i nie korygował swojej opinii, podtrzymując jej wnioski, co zdaniem Sądu rzutowało na wiarygodność biegłego, a sporządzona opinia była w całości logiczna i konsekwentna. Ponadto po złożeniu przez biegłego uzupełniających opinii, w odpowiedzi na zastrzeżenia stron, strony zaprzestały zgłaszania dalszych zastrzeżeń, co powoduje, że opinia nie została w sposób skuteczny podważona.

Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że istniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W 2002 roku wartość nieruchomości wynosiła 40.850 zł, a opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła dotychczas 343 zł. Wartość nieruchomości według stanu na listopad 2011 r., kiedy dokonano aktualizacji, wynosiła 121.000 zł, a obliczona od tej wartości opłata roczna to 3.630 zł. Do tej wysokości aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez Prezydenta Miasta W. była uzasadniona.

Na koniec wskazać należy, że Sąd dopuścił w niniejszej sprawie dowody w postaci opinii biegłych sądowych oraz akt postępowania administracyjnego w I i II instancji, oddalając wnioski dowodowe w pozostałym zakresie, gdyż powołane w szczególności przez powoda pisma i dokumenty nie mogły stanowić dowodów w niniejszej sprawie. Powoływanie się bowiem na decyzje dotyczące wysokości opłat za użytkowanie wieczyste wydane wobec innych osób lub na artykuły prasowe dotyczące subiektywnych odczuć autorów o spadku wartości nieruchomości, nie może być podstawą do poczynienia ustaleń faktycznych i stanowić dowodu w ocenie zasadności wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wobec powoda.

Konsekwencją powyższego było orzeczenie jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią art. 113 w zw. z art. 83 § 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.05.167.1398 z późn. zm.), obciążono zarówno powoda jak i stronę pozwaną wydatkami w postaci części kosztów opinii biegłego, nakazując, aby zarówno powód jak i strona pozwana uiścili na rzecz Skarbu Państwa brakujące kwoty na wynagrodzenie biegłych sądowych, przy czym powód ma uiścić kwotę 2.479,24 zł, a strona pozwana kwotę 979,25 zł, uwzględniając, że uiściła ona w toku procesu kwotę 1.500 zł tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłych. Powyższe orzeczenie znalazło podstawę w tym, że żadna ze stron nie wygrała i nie przegrała niniejszego procesu w całości. Interesy stron były przy tym sprzeczne, a zatem zasadne było w powyższej sytuacji obciążenie zarówno powoda jak i strony pozwanej kosztami procesu.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt III i IV wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd uwzględnił przy tym ostateczny wynik niniejszego procesu oraz sytuację materialną powoda, na podstawie załączonych do akt oświadczeń o jego stanie rodzinnym, majątku dochodach i źródłach utrzymania.