

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: Aniela Zając

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi m.(...) W.

o ustalenie

I ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) (obecnie działki (...)) z obrębu (...) od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 1 005 383zł (jeden milion pięć złotych trzysta osiemdziesiąt trzy złote);

II oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta m.(...) W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 34 569zł (trzydzieści cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta m.(...) W. na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu kwotę 3463,35zł (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy złote trzydzieści pięć groszy) i od powódki (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu kwotę 2308,90zł (dwa tysiące trzysta osiem złotych dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

W następstwie wniosku (...) sp. z o.o. o ustalenie niezasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), dokonanego przez Prezydenta m.(...)W. reprezentującego Skarb Państwa pismem z dnia 5 listopada 2010 roku, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 29 listopada 2012 roku uznało w/w wypowiedzenie opłaty za bezskuteczne i ustaliło, iż użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę roczną w dotychczasowej wysokości.

Po wniesieniu przez Skarb Państwa – Prezydenta m.(...) W. sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., kolegium przekazało niniejszą sprawę tut. Sądowi.

(...) sp. z o.o. w toku postępowania przed sądem kwestionowało zasadność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w całości. Powodowa spółka w toku postępowania administracyjnego oraz początkowo w postępowaniu przed sądem jako stronę pozwaną wskazywała Miasto (...) W. reprezentowane przez Prezydenta m.(...) W. (k.112, 122, 131 oraz k.168 i 267).

Na wniosek powodowej spółki, postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2014 roku do udziału w sprawie w charakterze pozwanego wezwany został Skarb Państwa – Prezydent m.(...) W. (k.168).

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent m.(...) W. domagał się oddalenia powództwa, twierdząc iż istniały przesłanki do podwyższenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (k.168, 147-150, 267).

Pozwane Miasto (...) W. domagało się oddalenia powództwa, podnosząc zarzut braku swej legitymacji biernej (k.238-240).

Na wniosek strony powodowej i za zgodą pozwanego m.(...) W., postanowieniem z dnia 5 grudnia 2014 roku na podstawie art. 194§2 kpc Miasto (...) W. zostało zwolnione od udziału w sprawie w charakterze pozwanego (k.265).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...) (obecnie działki (...)) położona w W. przy ul. (...) o powierzchni 81766m² jest własnością Skarbu Państwa, a (...) sp. z o.o. w W. jest jej użytkownikiem wieczystym. (okoliczność niesporna)

Pismem z dnia 5 listopada 2010 roku, doręczonym 15 listopada 2010 roku, Skarb Państwa – Prezydent m.(...) W. wypowiedział (...) sp. z o.o., na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, wobec zmiany wartości gruntu. Jednocześnie pozwany ustalił od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości w wysokości 1 690 103,22zł, wskazując iż aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 56 336 774zł.

Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła kwotę 575 493,63zł. (okoliczność niesporna, nadto zawiadomienie k.44, potwierdzenie doręczenia k.45)

W dniu 15 grudnia 2010 roku (...) sp. z o.o. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu jest nieuzasadniona. (okoliczność niesporna, nadto: wniosek o ustalenie niezasadności podwyższenia opłaty z potwierdzeniem nadania k.112-120, pismo z k.10)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 29 listopada 2012 roku uznało w/w wypowiedzenie opłaty za bezskuteczne i ustaliło, iż użytkownik wieczysty jest obowiązany wnosić opłatę roczną w dotychczasowej wysokości. (okoliczność niesporna, nadto orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 29.11.2012r. nr (...) k.8)

W ustawowym terminie sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniósł właściciel gruntu, Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.(...) W.. (okoliczność niesporna, nadto sprzeciw k.4)

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej dawną działkę gruntu nr (...), położonej w W. przy ul. (...), na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 33 512 767zł. (dowód: pisemna i ustna opinia biegłego sądowego A. Z. k.187-217 i 262 – 265)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Z treści ust. 2 powołanego wyżej przepisu wynika, że samorządowe kolegium odwoławcze przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem.

Wówczas 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.

Wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego przenosi zatem sprawę o ustalenie że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona czy też uzasadniona w innej wysokości, na płaszczyznę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium i sąd powszechny bada, czy istnieją podstawy do aktualizacji opłaty (art. 80 u.g.n.), uprawniony jest także do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej. Wyrok sądu ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., 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, wskazując iż przywoływany przepis ma charakter materialnoprawny i określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.). Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być zatem wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym.

W rozpoznawanej sprawie, do chwili zamknięcia rozprawy kwestią sporną między stronami była wartość rynkowa nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce, na dzień dokonywania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. Ustalenie wartości nieruchomości jest zagadnieniem wymagającym wiadomości specjalnych, stąd Sąd uwzględnił wniosek strony pozwanej i postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2014 roku dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębu 3-02-02, położonej w W. przy ul. (...) na dzień 31 grudnia 2010 roku (k.169). Sporządzoną przez biegłego opinię Sąd uznał za wiarygodną i przekonującą, albowiem była jednoznaczna, spójna, logicznie, szczegółowo i obszernie uzasadniona oraz sporządzona przez osobę której wiedzy fachowej nie sposób kwestionować. Sąd miał przy tym na uwadze, iż biegły wyczerpująco i rzeczowo uzasadnił swoje stanowisko, odnosząc się do zastrzeżeń strony pozwanej zgłaszanych w piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2014 roku (k.246-249). Wymaga zaznaczenia, iż ze względu na brak wiadomości specjalnych Sąd nie ma możliwości merytorycznej oceny opinii biegłego, jednak jest zobowiązany do jej weryfikowania pod kątem poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania stanowiska, stopnia stanowczości ocen wyrażanych przez biegłych, zgodności tych ocen z zasadami logiki i powszechnie dostępnej wiedzy, a także prawidłowości zastosowania przez biegłego powszechnie obowiązujących przepisów prawa normujących sposób sporządzania opinii. Ostatnie ze wskazywanych kryteriów jest istotne w rozpoznawanej sprawie, albowiem sposób wyceny nieruchomości unormowany jest w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.). Zdaniem Sądu, przy sporządzaniu ocenianej opinii biegły nie naruszył przepisów tego rozporządzenia ani przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Określając wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego biegły powinien określić jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze i ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, zgodnie z §28 ust.1, 2 i 4 przywołanego rozporządzenia. Przy stosowaniu podejścia porównawczego - niezależnie od tego czy jest dokonywane metodą porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej czy metodą analizy statystycznej rynku - konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§4 w/w rozporządzenia). Pojęcie „nieruchomości podobnych” jest zdefiniowane w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Istotą podejścia porównawczego przy

dokonywaniu wyceny jest więc podobieństwo nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością wycenianą. Sąd uważa, iż biegły A. Z. odpowiednio opisał i scharakteryzował ocenianą nieruchomość, a przyjęte przez niego do porównań nieruchomości były nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W toku przesłuchania biegły wyjaśnił z jakich przyczyn przy wyborze nieruchomości podobnych poszukiwał nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe, nie zaś na cele mieszkaniowe, precyzyjnie i przekonująco odnosząc się do zarzutów strony pozwanej odnośnie oceny przeznaczenia wycenianej nieruchomości. Sąd podziela stanowisko biegłego, iż dla charakterystyki niniejszej nieruchomości nie może mieć rozstrzygającego znaczenia zapis zamieszczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W., stosownie do którego nieruchomość od 2006 roku znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem (...) – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, skoro, co niesporne, do końca 2010 roku nie była zabudowana żadnym budynkiem mieszkalnym, a budynkami produkcyjno-usługowo- magazynowymi i na taki cel wykorzystywanymi oraz cel oddania jej w użytkowanie wieczyste pierwotnemu użytkownikowi, (...) Zakładom (...) w W. był taki sam jak jego dotychczasowy sposób wykorzystywania (a był to teren dotychczas znajdujący się w zarządzie tej państwowej osoby prawnej) – k.208, według wcześniejszych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar ten był przeznaczony pod funkcje techniczno-produkcyjne i do końca 2010 roku użytkownik wieczysty korzystał z nieruchomości jedynie na cele przemysłowo – usługowe. Znaczące jest, iż stosownie do §28 ust. 4 i 5 w/w rozporządzenia, wartość nieruchomości gruntowej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust.2 ustawy. Przywoływany art. 73 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi o zmianie stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W rozpoznawanej sprawie cel oddania wycenianej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie uległ zmianie, strona pozwana nie dokonała zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie na 1%, przewidzianą dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe oraz w 2010 roku wyceniana nieruchomość w żadnej części nie była wykorzystywana na cele inne niż przemysłowo-usługowo-magazynowe. Analizując opinię biegłego i zgłaszane pod jej adresem zastrzeżenia Sąd posiłkował się dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy, w szczególności opinią Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) nr (...) dotyczącą operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie strony pozwanej przez rzeczoznawcę R. T. (k.11-35). Nie można nie zauważyć braku konsekwencji strony pozwanej, która dokonała wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z powołaniem się na wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę R. T., który sporną nieruchomość także wyceniał jako nieruchomość przeznaczoną na cele usługowo-produkcyjno-techniczne, nie uznając za rozstrzygających zapisów studium uwarunkowań. Analiza treści opinii biegłego A. Z. w zestawieniu z ocenami i wskazówkami zamieszczonymi w uzasadnieniu opinii Komisji Arbitrażowej pozwala Sądowi na sformułowanie poglądu, iż w opinii biegłego nie ma błędów merytorycznych mających istotny wpływ na określoną wartość nieruchomości – w szczególności autorzy opinii wyrażali pogląd iż dla porównań w procesie wyceny działki (...) istotne są duże grunty o przeznaczeniu techniczno – usługowym (k.23). Także pozostałe ze zgłaszanych przez stronę pozwaną zastrzeżeń zostały, zdaniem Sądu, w toku przesłuchania biegłego merytorycznie wyjaśnione i nie podważyły rzetelności sporządzonej przez biegłego opinii. Skoro opinię biegłego A. Z. Sąd ocenił jako kompletną i należycie uzasadnioną, konsekwencją tego poglądu było oddalenie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności lub zlecenie biegłemu uzupełnienia biegłemu przy przyjęciu przeznaczenia wycenianej nieruchomości zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W. (postanowienie na k.267). Niezadowolenie strony z konkluzji opinii, sprowadzające się do kwestionowania metodyki przyjętej przez biegłego, nie może być bowiem podstawą powoływania kolejnych biegłych w sprawie, a taki charakter miał wniosek dowodowy pełnomocnika strony pozwanej.

Konkludując, Sąd uznał sporządzoną przez biegłego opinię za wiarygodną i na jej podstawie ustalił, iż wartość rynkowa nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce wynosiła na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej 33 512 767zł. Jako że stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3% wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z art. 72 ust.3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 1 005 383zł. W rozpoznawanej

sprawie nie znajduje zastosowania art. 77 ust.2a przywołanej ustawy (stosownie do art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw), jako że kwota 1 005 383zł nie przekracza ponad dwukrotnie dotychczasowej opłaty rocznej, jaką zobowiązana była uiszczać powodowa spółka. Mając powyższe na względzie, Sąd – w oparciu o art. 77 ust.3 pkt 5, art. 79 ust.5 i 8 w zw. z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami – orzekł jak w punkcie I wyroku, oddalając dalej idące żądanie strony powodowej, która domagała się ustalenia niezasadności podwyżki (k.168 i 267), czyli twierdziła że opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2011 powinna wynosić 575 493,63zł.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i 100 kpc. Oceniając w jakim zakresie każda ze stron może być uznawana za stronę wygrywającą, Sąd miał na uwadze, iż rozbieżność stanowisk stron sprowadzała się do kwoty 1 114 609,59zł, jako że powódka domagała się ustalenia niezasadności podwyżki opłaty (tj. iż właściwą jest dotychczasowa opłata w kwocie 575 493,63zł), a strona pozwana domagała się oddalenia powództwa (tj. twierdziła, iż właściwą jest opłata wskazana w oświadczeniu o wypowiedzeniu, czyli 1 690 103,22zł). Zważywszy, iż Sąd ustalił podwyżkę opłaty za uzasadnioną do kwoty 1 005 383zł, czyli o 492 889,37zł, przyjąć należało, że powództwo było uzasadnione w 60%. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składały się: uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 55 731zł, uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł i wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 7200zł, określone zgodnie z §2 ust.2 i §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...). Skoro strona powodowa wygrała sprawę w 60%, należny jej był zwrot od strony pozwanej 60% poniesionych kosztów procesu, czyli kwoty 37 768,80zł. Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną składały się uiszczona zaliczka na wynagrodzenie biegłego w kwocie 800zł oraz wynagrodzenie radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w kwocie 7200zł, przy czym stronie pozwanej należny był zwrot od powódki 40% poniesionych kosztów, czyli kwota 3200zł. Finalnie, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powodowej spółki kwotę 34 569zł, stanowiącą różnicę między wskazanymi powyżej kwotami.

Rozstrzygnięcie zamieszczone w punkcie III sentencji wyroku znajduje uzasadnienie w art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W toku postępowania Skarb Państwa tymczasowo wydatkował na koszty opinii biegłego kwotę 5772,26zł (postanowienie na k.223) i nakazał zwrot tej kwoty od stron postępowania z uwzględnieniem wyniku postępowania, czyli 60% od strony pozwanej, a 40% od strony powodowej.