

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny w następującym składzie:


Przewodniczący: SSO Joanna Kornatka

Protokolant: Marta Gurtat

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta m.st. W.

z udziałem H. S. i K. S.

### **o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości**

1. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 22532 m<sup>2</sup>, od dnia 01 stycznia 2011 roku wynosi 413.687,52 (czterysta trzynaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedemset 52/100) złotych,
2. ustala, że strony ponoszą koszty procesu odpowiednio do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania w tym, iż powódka wygrała sprawę w zakresie 36 % a przegrała w zakresie 64 % i szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

### ***Sygnatura akt IIC 561/16***

### ***Transkrypcja uzasadnienia wyroku z dnia 21.07.2016r***

Przedmiotem tego postępowania było ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z postępowaniem wszczętym w przedmiocie zmiany wysokości tejże opłaty za nieruchomość przy ulicy (...). Początkowo pismem z dnia 5 listopada 2010 roku Prezydent Miasta stołecznego W. wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez spółkę powodową gruntu położonego w W. przy ulicy (...) wobec zmiany wartości nieruchomości. Równocześnie ustalił nową wysokość opłaty rocznej z tego tytułu od dnia 1 stycznia 2011 roku na kwotę 556.991,04 złotych na podstawie operatu szacunkowego z dnia 14 października 2010 roku, który określił wartość nieruchomości na dzień 4 października 2010 roku na łączną kwotę 18.566.368 złotych. Dotychczasowa opłata roczna ustalona od 1 stycznia 2002 roku, którą uiszczala spółka wynosiła natomiast 157.904,25 złotych. Powyższe dokumenty znajdują się w aktach sprawy na kartach 23,24 do 38 oraz 102.

W dniu 11 kwietnia 2011 roku po uprzednim jeszcze dodatkowo skierowaniu pisma zawierającego informację odnośnie braku zasadności powyższego wypowiedzenia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością skierowała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego opinię (...) Towarzystwa (...) dotyczącą, której przedmiotem była ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego a z której to oceny wynikało, że wykonany na zlecenie Prezydenta

Miasta stołecznego W. operat jest nieprawidłowy albowiem w zbiorze nieruchomości porównawczych znalazły się ceny netto i brutto, co jest niezgodne z przyjętymi przez autora operatu normami zawodowymi a także logiką wyceny nakazującą stosowanie cen jednolitych w obrębie zbioru nieruchomości przyjętych do porównania powyższe znajduje się na kartach 41, 49 akt sprawy.

14 listopada 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie ustalające, że od 1 stycznia 2011 roku strony wiąże opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w wysokości obowiązującej dotychczas do 2010 roku. W uzasadnieniu wskazano, że przedstawiony operat sporządzono na zlecenie Prezydenta miasta stołecznego W. zgodnie z opinią organizacji rzeczoznawców majątkowych jest nieprawidłowy i w myśl artykułu 57 ustęp 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami utracił charakter opinii o wartości nieruchomości, co oznacza, że organ nie wykazał przesłanek do aktualizacji opłaty, powyższe orzeczenie znajduje się między innymi na karcie 8 akt sprawy.

13 grudnia 2013 roku Prezydent Miasta stołecznego w W. wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia o numer (...) z dnia 14 listopada 2013 roku, w którym ustalono, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest bezskuteczne, pismo uzasadniono twierdzeniem, że bezsprzeczne jest, iż od 2001 roku do dnia złożenia wypowiedzenia to jest przez okres 9 lat nastąpiła niewątpliwie zmiana wartości gruntów położonych na terenie miasta stołecznego W. w tym przedmiotowej nieruchomości w związku, z czym wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest w pełni uzasadnione. jednocześnie w treści tego sprzeciwu zawarto również dodatkowo wniosek o sporządzenie wyceny nieruchomości przez biegłego z zakresu tej specjalizacji. Pismem z dnia 21 maja 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w związku ze zgłoszonym sprzeciwem Prezydenta miasta stołecznego W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 14 listopada 2013 roku przekazało akta sprawy do tutejszego Sądu. W ramach postępowania prowadzonego przed Sądem strona powodowa, czyli spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. określiła wartość przedmiotu niniejszego postępowania na różnicę pomiędzy wartością dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości a opłatą ustaloną określając, iż stanowi to kwotę łączną 399.087 złotych od tejże wartości przedmiotu sporu został naliczony, została naliczona opłata stosunkowa od pozwu. W toku prowadzonego postępowania w związku z tym, iż w trakcie doszło do zmiany aktualnego właściciela nieruchomości przy ulicy (...) w związku z nabyciem jej przez państwa K. i H. S. zostali oni powiadomieni o toczącym się postępowaniu na wniosek (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i przystąpili do sprawy w charakterze interwenientów zajmując jednocześnie stanowisko strony powodowej to jest wnosząc o ustalenie bezskuteczności dotychczasowego wypowiedzenia. W toku postępowania również strona powodowa złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem określenia wartości nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Na podstawie wydanego postanowienia biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości J. S. złożył opinię, w której wykazał, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem i będącej przedmiotem toczącego się postępowania wynosi łącznie 13.789.584 złotych w związku, z czym wartość tą ustalając na koniec 2010 roku, data określenia wartości zgodna z tym jak wyceniana była przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i prze samym wypowiedzeniem, czyli według stanu na październik 2010 roku. Różnica pomiędzy wartością określoną przez biegłego dopuszczonego w sprawie sądowej a tą, która była wcześniej określona przez Prezydenta miasta stołecznego W. wynosiła kwotę około 5.000.000 złotych. W toku postępowania strony podniosły zarzuty, co do przedmiotowej opinii. Ze strony powodowej były to zarzuty, iż wycena jest dokonana w sposób nieprawidłowy albowiem zawyża wartość nieruchomości. Ze strony pozwanej, czyli ze strony Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta miasta stołecznego W., iż wartość ta jest zaniżona i nie odpowiada rzeczywistej wartości gruntu. Strony podnosiły, iż biegły nie wziął pod uwagę wykonując opinii nieruchomości, których wartość byłaby wartością porównywalną jak również nieruchomości, których położenie, wielkość i sposób zabudowy byłyby porównywalne do nieruchomości opiniowanej, w związku, z czym strony wnosiły o w szczególności strona pozwana o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd ostatecznie nie dopuścił dowodu z opinii innego biegłego albowiem w jego ocenie biegły w sposób wystarczająco jasny i skuteczny odniósł się do wszelkich zarzutów, zarówno strony powodowej, interwenientów jak i strony pozwanej składając bardzo szczegółowe wyjaśnienia ustne do złożonej opinii pisemnej podczas dwóch rozpraw przeprowadzonych przed Sądem. Odnosząc się do zarzutów stron postępowania biegły wskazał w szczególności, iż wykonując opinię zbadał rynki trzech dzielnic (...), które uznał za zbliżone do

nieruchomości będącej przedmiotem opinii to jest dzielnice P., P. i T.. Przyjął kryteria niezbędne do tego celu a więc przeznaczenie, standard, lokalizację. W związku z tym, że okazało się, że na P. nie było transakcji sprzedaży nieruchomości o charakterze magazynowym na przestrzeni dwóch badanych lat, natomiast takie transakcje były na P., na T.. Brał między innymi te transakcje, jako kryteria stosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Biegły odniósł się do zarzutów odnośnie tego, iż część dzielnic, w szczególności dzielnica B. posiadałyby nieruchomości o cenie niższej do nieruchomości wycenianej z kolei inne dzielnice takie jak M. czy B. posiadałyby nieruchomości o cenie wyższej. Biegły wskazał, iż brał pod uwagę nietypowość wycenianej nieruchomości zarówno, jeśli chodzi o przeznaczenie dzielnicy jak i wielkość i jednocześnie wykazał, iż najlepszą metodą, jaka była przez niego zastosowana do wyceny tejsze nieruchomości była cena średnia gruntów. Biegły wskazał również, iż brał pod uwagę przy wycenie nieruchomości takie względy jak wielkość, położenie, dojazd, kształt działki, dostęp do mediów i w przypadku jakichkolwiek odchyień od transakcji, które były przez niego brane do oceny stosował dodatkowe kryteria korygujące ostateczną wartość nieruchomości. Zważywszy na zakres wyjaśnień, które złożył biegły w ocenie Sądu w sposób szczegółowy skuteczny i prawidłowy wyjaśnił on wszelkiego rodzaju zarzuty czy też wątpliwości stron związane z przygotowaną wyceną. Jednocześnie nie można uznać, iż same zarzuty stron, co do wyceny zarówno, jeśli chodzi o jej ocenę zaniżoną jak też zawyżoną miałyby być przedmiotem i podstawą do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Podkreślić, bowiem należy, iż samo zastrzeżenie strony, co do ceny, czy też za wysokiej czy też za niskiej nie może być jedyną podstawą do tego, aby Sąd dopuszczał dowód z kolejnej opinii biegłego w sytuacji, kiedy dotychczasowa opinia była wykonana w sposób prawidłowy. Mając na uwadze w ten sposób zebrany materiał dowodowy Sąd uznał, iż zważywszy również na to, że strony dochowały wszelkich terminów zarówno, jeśli chodzi o możliwość wypowiedzenia dotychczasowej wartości z tytułu użytkowania wieczystego, dochowały również terminów, co do złożenia odwołania od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego zachodziły w niniejszej sprawie przesłanki do ustalenia wysokości opłaty rocznej zgodnie z przepisami regulującymi powyższą kwestię zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W szczególności przywołać tutaj trzeba artykuł 78, 79 oraz artykuł 80 powyższej ustawy. Zgodnie z artykułem 78 ustęp 1 właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Dalej.

W myśl ustępu 2 powyższego przepisu 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. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. Kolejno w myśl artykułu 80 ustęp 1 przedmiotowej ustawy po przeprowadzeniu postępowania odpowiednio do artykułu 79 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ wydaje orzeczenie, w którym rozstrzyga odnośnie wniesionego wniosku. Od powyższego orzeczenia Kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą z kolei wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia a wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do Sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie orzeczenie traci moc nawet, gdy sprzeciw odnosi się tylko, co do części orzeczenia. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, w szczególności można tu powołać jeden z wyroków Sądów Apelacyjnych, Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 maja 2014 roku w sprawie I ACA 162/14 powództwo rozpoznawane przez Sąd na podstawie artykułu 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Zatem Sąd nie ograniczał się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tą stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów również w tym zakresie wniosek użytkownika wieczystego podlega weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad określonych w wydanym na podstawie artykułu 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozporządzenia z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Takie samo stanowisko jest zawarte również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie I ACA 1044/10 zgodnie, z którym Sąd powszechny posiada kognicję do

ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty. Mając na uwadze treść powyższych przepisów jak również treść cytowanych orzeczeń Sąd odpowiednio do zaleceń, które wiążą się z rozpoznaniem przedmiotowego sporu określił na podstawie opinii sporządzonej w przedmiotowej sprawie, iż wartość nieruchomości przy ulicy (...) która stanowiła przedmiot niniejszego postępowania łącznie obejmowała kwotę 13.789.584 złotych i zważywszy na procentowe określenie wartości opłaty, czyli przyjęcie 3% wartości nieruchomości przy ustalaniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego opłatę tą ostatecznie określił na podstawie cytowanych przepisów na kwotę 413.687,52 od dnia 1 stycznia 2011 roku. Dodać należy, iż samo wniesienie sprzeciwu nie zwalniało dotychczas użytkownika wieczystego z uiszczania opłaty w dotychczas określonej wysokości w związku, z czym użytkownik będzie zobowiązany do ewentualnego uzupełnienia powyższej kwoty o ile to jeszcze nie nastąpiło bądź nie nastąpi w trybie jakis ewentualnie innych rozliczeń. W ocenie Sądu tak jak wskazano to już wcześniej sama opinia mogła stanowić skuteczny dokument na podstawie, którego ustalona została wartość nieruchomości, jeśli chodzi o opinię została ona wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, tak jak to wykazano zawiera ona wartość nieruchomości według wartości średniej podobnych cen transakcyjnych przyjętych przez biegłego. Niewątpliwe jest to, iż zważywszy na datę, kiedy po raz ostatni organ uchwalał wartość nieruchomości a więc była to data ustalana na stan według 2000 roku od stycznia 2001 roku wartość nieruchomości z całą pewnością uległa na przestrzeni 9 lat zmianie w związku z tym w ocenie Sądu nie ma wątpliwości, co do tego, iż ta wartość jest wyższa i użytkownik wieczysty winien powyższą wyższą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego już uiszczać. Odnośnie kosztów procesu Sąd rozstrzygnął odpowiednio na podstawie artykułu 98 o wysokości, w jakiej części strona powodowa sprawę przegrała, w jakiej części sprawę wygrała mając na uwadze ostatecznie określoną wartość z tytułu użytkowania wieczystego jak również wartość przedmiotu sporu, która była tutaj przez stronę powodową określona. Ustalając, iż ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu będzie wydane przez referendarza sądowego w stosunku 36 do 64 %. To wszystko, dziękuje bardzo.

(...)

(...)