

Sygn. akt *IV C 481/14*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Robert Masznicz

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Osica

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko pozwanemu, którym jest

Skarb Państwa – Prezydent (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1) ustala, że od dnia 1 stycznia 2010 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), z obrębem (...) o łącznej powierzchni 19.507 m², na którą składają się działki ewidencyjne:

- (...) (obecnie stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)),

- 89/2 (dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)),

wynosi 177.903,84 zł (sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzy złote 84/100) z zastrzeżeniem punktu 2 wyroku;

2) ustala, że określona w punkcie 1 wyroku opłata, jest płatna za odpowiednie lata w następujących kwotach:

a) za rok 2010 w kwocie ograniczonej do 73.736,46 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset trzydzieści sześć złotych 46/100),

b) za rok 2011 w kwocie ograniczonej do 125.820,15 zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy osiemset dwadzieścia złotych 15/100),

c) za rok 2012 w kwocie pełnej, tj. 177.903,84 zł (sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset trzy złote 84/100),

d) za rok 2013 i lata następne w kwocie pełnej, z zastrzeżeniem płatności odpowiednio do wielkości przysługującego powodowi udziału w nieruchomości;

3) zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa tytułem zwrotu kosztów procesu następujące kwoty:

a) **kwotę 3.600,00 zł** (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

b) **kwotę 2.056,21 zł** (dwa tysiące pięćdziesiąt sześć złotych 21/100) na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta miasta (...)W. tytułem zwrotu kosztów sądowych.

4) obciąża powoda kosztami sądowymi w kwocie 4.305,07 zł (cztery tysiące trzysta pięć złotych 07/100), stanowiącymi niepokryte zaliczkami wydatki Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie i nakazuje powodowi uiszczenie tej kwoty na rzecz Skarbu Państwa – na rachunek Sądu Okręgowego w Warszawie;

5) nakazuje zwrócenie powodowi kwoty 14.760,00 zł (czternaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych 00/100) ze Skarbu Państwa z rachunku Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem zwrócenia następujących zaliczek:

a) kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) z zaliczki uiszczonej pod pozycją 500004356907 (k. 380 verte);

a) kwotę 9.760,00 zł (dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych) z zaliczki uiszczonej pod pozycją 500006439547 (k. 519).

Sygn. akt IV C 481/14

UZASADNIENIE WYROKU

Pismem z 14 grudnia 2009 r. Prezydent (...) W. (k. 117) oświadczył spółce z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (powód) w imieniu Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. (pозwany) o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r. (wypowiedzenie) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, stanowiących położoną w W. przy ulicy (...) działkę ewidencyjną gruntu o numerach (...) (obecnie działki ewidencyjne nr (...)) oraz (...) z obrębu (...) o powierzchni całkowitej 19.507 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczyste o numerach (...) (nieruchomości).

W wypowiedzeniu opłata roczna od dnia 1 stycznia 2010 r. została określona na sumę 194.289,72 zł (sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych 72/100). W uzasadnieniu wypowiedzenia podano, że podstawę faktyczną do ustalenia opłaty rocznej w nowej wysokości stanowi wartość gruntu oszacowana na sumę 7.476.324 zł przez rzeczoznawcę uprawnionego do szacowania nieruchomości, powołanego przez pozwanego. Powód wniósł do właściwego Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (organ odwoławczy) o ustalenie, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione. W dniu 7 października 2013 r. organ odwoławczy oddalił wniosek. Odpis orzeczenia doręczono powodowi w dniu 24 października 2013 r. (k. 105)

W dniu 7 listopada 2013 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k.167 akt) powód wniósł sprzeciw od orzeczenia organu odwoławczego, który przekazał sprawę do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

W sprzeciwie od orzeczenia organu odwoławczego powód wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona w całości. Na wypadek nieuwzględnienia takiego żądania, powód wniósł, aby Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z użytkowania wieczystego nieruchomości wskazana w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, tj. w wysokości opłaty dotychczasowej obniżonej z uwzględnieniem trwałej zmiany sposobu użytkowania części nieruchomości oraz poczynionych przez powódkę nakładów.

(sprzeciw od orzeczenia organu odwoławczego – k. 3 i n.)

Pozwany, w którego imieniu zastępstwo procesowe wykonywała Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej (do dnia 31 grudnia 2016 r. Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa) wniósł o oddalenie powództwa przez ustalenie, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. należna jest w wysokości określonej w wypowiedzeniu oraz wniósł o zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

(odpowiedź na pozew k. 182 i n.)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód w grudniu 2009 r. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości do dnia 31 grudnia 2009 r. uiszczal opłatę w wysokości 36.868,23 zł rocznie, obliczoną jako 3% wartości nieruchomości.

W wypowiedzeniu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od dnia 1 stycznia 2010 r. została określona na sumę 194.289,72 zł (sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych 72/100).

W okresie po dniu 1 stycznia 2010 r. powód nadal był uprawniony do użytkowania wieczystego nieruchomości.

(bezsporne)

Wartość nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiła 5.930.128 zł.

(dowód: opinia biegłej K. D. z dnia 15 stycznia 2016 r. – k. 434 i n.)

Wartość nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonej dnia 15 stycznia 2016 r. przez biegłą K. D. (2), po ustaleniu przebiegu właściwego postępowania administracyjnego na podstawie dokumentów, otrzymanych od organu odwoławczego, jak też po uwzględnieniu w trybie art. 229 k.p.c. bezspornego faktu przysługiwania pozwanemu własności nieruchomości oraz przysługującego powodowi prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej opinii sporządzonej dnia 20 marca 2015 r. przez biegłą M. I. (k. 237 i n.), dzieląc podniesione przez pełnomocników stron zarzuty, że opinia ta została sporządzona niezgodnie z odpowiednimi przepisami oraz że zawierała błędy merytoryczne, które uniemożliwiały uznanie zawartych w niej wniosków za miarodajne dla ustalenia wartości nieruchomości..

Sąd odmówił mocy wiarygodności i mocy dowodowej również wcześniejszej opinii sporządzonej przez biegłą K. D. (2) (opinia z dnia 20 sierpnia 2015 r. – k. 305 i n. oraz uzupełnienie opinii – k. 391), ponieważ Sąd uznał za zasadne zarzuty stron, że opinia ta wymagała poprawy przez sporządzenie kolejnej opinii z uwzględnieniem okoliczności pominiętych przez biegłą. Dopiero ostatnia z opinii tej biegłej uwzględniała wszelkie uwarunkowania rynkowe oraz zawierała niezbędne porównanie cen nieruchomości podobnych. Ta ostatnia opinia jest zatem dowodem, na którym zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd mógł oprzeć ustalenia faktyczne, gdyż została sporządzona z uwzględnieniem uwarunkowań, uzasadniających miarodajność podanych w niej wniosków.

Sąd oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości, jak również co do poddania odpowiedniego operatu oraz opinii sporządzonych w toku niniejszego postępowania ocenie odpowiedniej organizacji zawodowej (k. 561 i n.). Okoliczności, których przedmiotem miały być wnioskowane przez powoda dowody zostały dostatecznie wyjaśnione w toku postępowania, w którym zebrano łącznie 4 pisemne opinie, nie licząc operatu sporządzonego przed wypowiedzeniem. W takim stanie dalsze prowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie prowadziłyby do przewlekania postępowania, czemu Sąd przeciwdziałał zgodnie z art. 6 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Zasadne jest ustalenie, że dokonana w grudniu 2009 r. aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była usprawiedliwiona do wysokości 177.903,84 zł.

Zapadłe w sprawie rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ustawa).

Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty jest uprawniony do wnioskowania o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy, w razie przekazania sprawy do rozpoznania właściwemu sądowi, wniosek użytkownika wieczystego stanowi pozew w postępowaniu cywilnym. W wyniku rozpoznania takiej sprawy, właściwy sąd ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy podziela w tym przedmiocie pogląd Sądu Najwyższego, który tak dosłownie wyjaśnił znaczenie przywołanych przepisów: „oznacza to, że uznając, iż wysokość opłaty rocznej zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (...) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala (...); jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala” (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02).

Zgodnie z art. 1 pkt 2 lit b ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. nr 187 poz. 1110), wprowadzono art. 77 ust. 2a ustawy. Przepis ten stanowi, że „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.”

Zgodnie z art. 4 przywołanej ustawy nowelizacyjnej w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu nadanym ustawą nowelizacyjną.

Art. 77 ust. 2a ustawy wywoływał wątpliwości w praktyce orzeczniczej. Z tej przyczyny w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. wskazano, że „w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty – art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12).

Po ustaleniu wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy jako 3 % tej wartości, co stanowi kwotę 177.903,84 zł.

Ustalona przez Sąd Okręgowy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od dnia 1 stycznia 2010 r. przekracza dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. obowiązującej do dnia 31 grudnia 2009 r. W takim stanie, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy, Sąd Okręgowy dokonał niezbędnych obliczeń do ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za poszczególne lata.

Na podstawie przywołanego przepisu, opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za pierwszy rok następujący po wypowiedzeniu, tj. 2010 r., została ustalona w wysokości dwukrotności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązującej do dnia 31 grudnia 2009 r. (36.868,23 zł), tj. na kwotę 73.736,46 zł.

Na podstawie tego samego przepisu, opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za rok kolejny, tj. 2011 r., została ustalona w sposób następujący: od ustalonej przez Sąd opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości nieruchomości (177.903,84 zł) odjęto wysokość opłaty ustalonej za rok 2010 r. (73.736,46 zł) i powstała różnica (104.167,38 zł) podzielono na dwa, co dało odpowiedni iloraz (52.083,69 zł), do którego dodano opłatę ustaloną na rok 2010 r. (tj. 73.736,46 zł), co sumuje się do wielkości 125.820,15 zł.

Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za lata kolejne, tj. 2012 r. itd., oblicza się jako sumę ustalonej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za 2011 r. (125.820,15 zł) oraz objaśnionego ilorazu (52.083,69 zł), co daje wielkość 177.903,84 zł, która stanowi 3% wartości ustalonej nieruchomości i odpowiada pełnej wysokości opłaty rocznej zaktualizowanej w wyniku przeprowadzonego procesu.

Powód wskazywał, że ustalona przez Sąd Okręgowy opłata z tytułu użytkowania wieczystego powinna w kolejnych latach uwzględniać fakt, że posiadany przez powoda od 2013 r. udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości uległ zmniejszeniu w stosunku do stanu rzeczy obowiązującego przy dokonywaniu przez pozwanego wypowiedzenia.

Słuszna i niekwestionowana przez pozwanego jest ocena powoda, że zmniejszenie udziału w użytkowaniu wieczystym już po dokonaniu wypowiedzenia prowadzi do odpowiedniego zmniejszenia opłaty. Nie ma to jednak wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, przekazanej przez organ odwoławczy w celu rozstrzygnięcia, czy odpowiednie wypowiedzenie opłaty w 2009 r. było uzasadnione, a jeżeli tak – do jakiej wysokości. Zgodnie z ustawą Sąd Okręgowy miał rozstrzygnąć jedynie zasadę oraz wskazać wysokość opłaty w poszczególnych latach odpowiednio do korekty wymaganej przez art. 77 ust. 2a ustawy. Ewentualne późniejsze zmiany w ułamkowej wielkości użytkowania wieczystego są obojętne dla rozstrzygnięcia, gdyż nabywca odpowiedniego udziału, jako następca powoda, będzie związany ustaloną opłatą odpowiednią do wielkości nabytego udziału, a powód oczywiście będzie w tym zakresie zwolniony z części opłaty.

Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach postępowania przez orzeczenie, że powód powinien ponieść wszelkie koszty postępowania zgodnie z art. 100 k.p.c., gdyż pozwany uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania przy wartości przedmiotu sporu określonej na kwotę 157.421,49 zł i przy rozstrzygnięciu, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była uzasadniona co do podwyższenia jej o kwotę 141.035,61 zł.

Podlegające zwróceniu przez powoda koszty procesu w rozumieniu art. 98 k.p.c. i przepisów związkowych stanowią sumę kwot 3.600 zł i 2.056,21 zł.

Kwota 3.600 zł stanowi koszt zastępstwa procesowego zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 99 k.p.c. oraz przepisami wykonawczymi obowiązującymi w chwili wszczęcia postępowania i podlega zasądzeniu od powoda rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, która wykonywała w imieniu pozwanego obowiązkowe zastępstwo procesowe przez odpowiedniego radcę.

Kwota 2.056,21 zł, stanowi poniesione przez pozwanego koszty sądowe (dowody uiszczenia odpowiednich zaliczek – k. 222 oraz k. 432) na poczet odpowiednich czynności dowodowych, zgodnie z postanowieniami Sądu Okręgowego z dnia 18 września 2015 r. (k. 363) oraz dnia 19 listopada 2015 r. (k. 415).

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy obciążył przegranego powoda obowiązkiem poniesienia kosztów sądowych, stanowiących niepokryte zaliczkami wydatki na wynagrodzenie biegłej K. D. (2), zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 10 września 2015 r. (k. 359 i n.).

Przed oddaleniem przez Sąd Okręgowy wniosku powoda o wystąpienie do odpowiedniej organizacji na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powód wpłacił na rachunek Sądu Okręgowego zaliczkę w sumie 14.760 zł (kwota 5.000 zł – k. 484 i kwota 9.760 zł – k. 519) na poczet takiej czynności dowodowej. Jako że wnioskowana czynność nie została przeprowadzona wskutek oddalenia odpowiedniego wniosku, Sąd Okręgowy zwrócił powodowi pobraną w tym celu zaliczkę.

Z tych przyczyn i na podstawie przywołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

1) (...)

2) (...)

(...)