

Sygn. akt XXV C 446/23

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2024 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Tomasz Gal

Protokolant: stażysta Adam Darnikowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 stycznia 2024 roku w Warszawie

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

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

o ustalenie

1) ustala, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 5.399 m<sup>2</sup> stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2022 r. kwotę 367.020 zł (trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy dwadzieścia złotych),

2) ustala, że strona powodowa wygrała niniejszy proces w 5,65 %, a strona pozwana wygrała go w 94,35 %, pozostawiając wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

**Sygn. akt XXV C 446/23**

## UZASADNIENIE

W dniu 4 listopada 2021 r. (...) **Spółka z o. o. w W.** wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 5.399 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W. – dokonana pismem z dnia 23 września 2021 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości (k. 88 - 93).

**Skarb Państwa - Prezydent Miasta (...) W.** wniósł o oddalenie powyższego wniosku i ustalenie od 01 stycznia 2022 r. wysokości opłaty rocznej w kwocie wynikającej z wypowiedzenia z dnia 23 września 2021 r. (k. 73).

Orzeczeniem z 21 czerwca 2022 r. w sprawie o sygn. akt(...) **Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.** oddaliło wniosek (...) Spółki z o. o. w W. (k. 71 - 72).

W dniu 22 lipca 2022 r. (...) **Spółka z o. o. w W.** wniosła od powyższego orzeczenia sprzeciw, wskazując, iż orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest prawidłowe i wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 5.399 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W. – dokonana pismem z dnia 23 września 2021 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości (k. 4 - 64).

W odpowiedzi na pozew z dnia 17.04.2023 r. pozwany **Skarb Państwa - Prezydent Miasta (...)W.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Strona pozwana podniosła, iż wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę (...) złotych. Na tej podstawie, zgodnie z umową łączącą strony, dokonując wypowiedzenia obliczono opłatę za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości gruntowej w kwocie 377.714 zł, zachowując przy tym właściwy tryb postępowania wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami (k. 199 i nast.).

**Strony** podtrzymały stanowiska na rozprawie w dniu 8 stycznia 2024 roku.

Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Dla nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 5.399 m<sup>(2)</sup>, Sąd Rejonowy dla Warszawy–Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym (...) spółka z o. o. w W., będąca równocześnie właścicielem budynków posadowionych na spornej nieruchomości gruntowej (bezsporne; wydruk księgi wieczystej nieruchomości - 42 - 43; decyzja – k. 45 - 47, umowa sprzedaży – k. 48 – 52, wypis z rejestru gruntów – k. 44).

Pismem z 23 września 2021 r. Skarb Państwa - Prezydent Miasta (...) W. w W. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, stanowiącej (...) wartości gruntu wskazując, iż nowa opłata będzie wynosić począwszy od dnia 01 stycznia 2022 r. kwotę 377.714,04 złotych. Pismo to zawierało wskazanie podstawy do ustalenia nowej wysokości opłaty, wskazanie stawki procentowej, sumy oszacowania wartości nieruchomości na kwotę (...)zł (bezsporne; pismo zawierające wypowiedzenie – k. 59).

W dniu 4 listopada 2021 r. (...) Spółka z o. o. w W. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...)o powierzchni 5.399 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W. – dokonana pismem z dnia 23 września 2021 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości (k. 88 - 93).

Orzeczeniem z 21 czerwca 2022 r. w sprawie o sygn. akt (...)Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek (...) Spółki z o. o. w W. (k. 71 - 72).

W dniu 22 lipca 2022 r. (...) Spółka z o. o. w W. wniosła od powyższego orzeczenia sprzeciw, wskazując, iż orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest prawidłowe i wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...)o powierzchni 5.399 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W. – dokonana pismem z dnia 23 września 2021 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości (k. 4 - 64).

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu na datę dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła kwotę (...) zł (opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości M. B.- k. 328).

**Sąd dokonał następującej oceny dowodów:**

Podstawę ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie stanowiły powyżej wskazane dokumenty dotyczące procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgromadzone w aktach sprawy. Dokumentacja

ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd również nie znalazł podstaw do kwestionowania jej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, dlatego uznał ją za wiarygodne źródło dowodowe.

Mając na uwadze przedmiot sporu istotnym dowodem w niniejszej sprawie jest dowód z opinii biegłego sądowego za zakresu wyceny nieruchomości. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego M. B. (k. 327 – 344, wyjaśnienia na rozprawie – k.362 v.).

Sąd przyjął tę opinię za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie. Z jej treści wynika, iż przedmiotem analizy sporządzającej opinię były wszystkie czynniki, od których zależy ustalenie prawidłowej wartości spornej nieruchomości. Sposób badań zaprezentowany przez biegłego sądowego wskazuje na prawidłowy tok podejmowania przez niego kolejnych czynności analitycznych. Przedmiotowa opinia jest szczegółowa, logiczna, przekonywująca i wyczerpująca uzasadnione. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł podstaw do jej podważania i przyjął ją w pełni za podstawę do ustalenia stanu faktycznego w zakresie wskazanych powyżej okoliczności faktycznych. Dodatkowo należy podnieść, iż w/w biegły wyczerpująco i przekonująco odniósł się do zarzutów strony powodowej w ramach ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie.

Zdaniem Sądu taka ocena opinii w/w biegłego czyniła bezprzedmiotowym dalsze prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji Sąd pominął wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego (trzeciego) biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości (k. 363). Mając na uwadze wnioski płynące z opinii, której Sąd dał wiarę, należy uznać, iż dopuszczenie kolejnych dowodów z opinii biegłych byłoby niezasadne i prowadzące jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia czasu trwania niniejszego postępowania. Należy podkreślić, iż sam fakt niezadowolenia strony powodowej ze sporządzonej już opinii nie stanowi o potrzebie powołania nowego biegłego (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5.08.1999 r., I PKN 20/999, OSNAPiUS 2000/22/807). Przyjęcie odmiennego poglądu oznaczałoby, iż należy przeprowadzić dowody z wszystkich możliwych biegłych aż do momentu kiedy przestaną być kwestionowane przez stronę. Zdaniem Sądu takiego sposobu rozumowania nie można zaakceptować.

Sąd pominął jako podstawę ustaleń faktycznych operaty szacunkowe przedstawione przez powódkę (k. 21 i nast.) i przez pozwanego (k. 78 i nast.). W odniesieniu do tych operatów należy podnieść, iż posiadają one niski walor dowodowy, albowiem stanowią jedynie dokumenty prywatne w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego przedstawione przez strony procesu pozostające w sporze. W konsekwencji dokumenty te nie mogły stanowić wiarygodnego źródła dowodowego, w istocie należy je uznać za twierdzenia stron co do wartości przedmiotowej nieruchomości.

Sąd pominął także jako podstawę ustaleń faktycznych opinię biegłego sądowego M. D. (k. 263 i nast.), uznając ten dowód za niewiarygodny, albowiem opinia biegłego sądowego M. B. jest opinią bardziej szczegółową oraz przedstawia wybór nieruchomości porównawczych, które cechami są bardziej podobne do nieruchomości podlegającej wycenie.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

#### ***Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.***

W niniejszej sprawie powódka wystąpiła o ustalenie, iż wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadnione tudzież, że jest uzasadnione w innej niższej wysokości.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, iż w związku z wniesieniem sprzeciwu stosownie do treści art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciło moc, a zgodnie z art. 80 ust. 2 tej ustawy złożony wniosek zastąpił pozew.

Stosownie do treści art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprawa przekazana do Sądu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze jest rozpoznawana w procesie jako powództwo o ustalenie na podstawie art. 189

kpc. Odmienne stanowiska stron przedstawione już w postępowaniu przesądowym wskazują w sposób jednoznaczny, iż powódka posiada interes prawny w wystąpieniu do Sądu z niniejszym powództwem.

Wobec faktu, iż podstawa do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wartością samej nieruchomości gruntowej Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Powyższe ustalenia wymagają bowiem wiedzy specjalistycznej, której Sąd nie posiada.

Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego zostały zawarte już w uprzedniej części niniejszego uzasadnienia i prowadzą one do następujących wniosków:

Otóż powództwo o ustalenie, iż dokonane wypowiedzenie jest nieuzasadnione lub że jest uzasadnione w innej niższej wysokości podlega uwzględnieniu częściowo. Stanowisko powyższe stanowi następstwo poczynionych powyżej ustaleń, iż zastosowana przez pozwanego w przedmiotowym wypowiedzeniu stawka (...) zł za 1 m<sup>2</sup> była stawką wyższą niż stawka rynkowa.

Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, iż rynkowa stawka za 1 m<sup>2</sup> dla spornej nieruchomości wynosi (...) zł (opinia biegłego sądowego M. B. – k. 343). W konsekwencji stosując tę stawkę wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości powinna wynosić kwotę 367.020 zł (...)

Zestawienie przedstawionych powyżej wartości prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż powódka ma częściowo rację żądając ustalenia, iż podwyżka była nieuzasadniona. Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, iż pozwany dokonując wypowiedzenia wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zastosował podwyżkę wyższą niż powinien był to uczynić mając na uwadze rynkową wartość, która stanowi podstawę do obliczenia wysokości opłaty rocznej.

W tym stanie rzeczy Sąd znalazł podstawy do uwzględnienia powództwa o ustalenie, iż wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było nieuzasadnione ponad kwotę opłaty rocznej w wysokości 367.020 złotych. Konsekwencją tego stanu rzeczy jest ustalenie wysokości opłaty rocznej co do nieruchomości na tym poziomie.

Konsekwencją rozstrzygnięcia w przedmiocie żądań pozwu było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu, w tym o kosztach zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 100 kpc. Sąd zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, albowiem strona powodowa wygrała go jedynie w części.

Pozwany wygrał spór w zakresie 94,35 %, a powódka wygrała go w zakresie 5,65 %.

Należy zaznaczyć, iż podwyżka opłaty rocznej okazała się uzasadniona o kwotę 178.860 zł ((367.020 zł - ustalona przez Sąd wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej – 188.160 zł - wysokość opłaty rocznej przed przedmiotową podwyżką) = 178.860 zł), a pozwany podjął próbę podwyższenia tej opłaty o kwotę 189.554,04 zł ((377.714,04 zł - wysokość opłaty rocznej wynikająca z przedmiotowej aktualizacji – 188.160 zł - wysokość opłaty rocznej przed przedmiotową podwyżką) = 189.554,04 zł). Zestawienie kwoty, o którą pozwany chciał podwyższyć opłatę roczną (189.554,04 zł) z kwotą, o którą pozwany dokonał tej podwyżki w uzasadniony sposób (178.860 zł) prowadzi do wniosku, iż pozwany dokonał uzasadnionej podwyżki opłaty rocznej w zakresie 94,35 %.

Na podstawie art. 108 kpc Sąd pozostawił wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.