

UZASADNIENIE

Powodowie J. i T. małż. P. złożyli w dniu 26 lutego 2016 r. sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 30 grudnia 2015 r. sygn. akt SKO.4141.1700.83.2015.UW zaskarżając je w całości i wnosząc o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...)) w kwocie 173,28 zł i jej aktualizacja począwszy od 2016 r. do kwoty 302,67 zł jest niezasadna.

W uzasadnieniu podano, że nowa wysokość opłaty rocznej została obliczona w sposób nieprawidłowy, a w postępowaniu dowodowym przed organem administracji wystąpiły błędy. Powołano się w szczególności na wadliwość operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, który nie wziął pod uwagę obniżenia atrakcyjności budowlanej działki, a obliczona opłata jest znacząco zawyżona. Nadto zwrócono uwagę, że w postępowaniu dowodowym skarżący wskazali szereg okoliczności faktycznych mających znaczenie dla wyniku postępowania, tj. nakłady poniesione na nieruchomość przez użytkowników wieczystych, które to okoliczności nie zostały wzięte pod uwagę.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), reprezentowany przez radcę prawnego, w odpowiedzi na pozew z dnia 29 września 2015 r. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę M. S. został sporządzony poprawnie, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawcy majątkowego oraz zgodnie z przepisami rozporządzenia z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 ze zm., dalej jako rozporządzenie dot. wyceny), natomiast zarzuty skarżących były niezasadne. Nadto podano, że zgodnie z art. 77 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782, ze zm., dalej jako u.g.n.) przy aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nie bierze się pod uwagę wszelkich nakładów na nieruchomość, a jedynie wymienione w tym przepisie, zaś wymienione przez uczestników wieczystych nakłady nie zaliczały się do wskazanych w treści powołanych przepisów. Powołano się na postanowienie Sądu Najwyższego, w którym przedstawiono stanowisko, że „rozpatrując sprawę sąd w żadne sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium, ani też nie jest nim związany, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej” (postan. z dnia 12.01.2005 r., sygn. I CK 579/04). Zwrócono ponadto uwagę, że na obecnym etapie postępowania kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości, stosowny wniosek dowodowy powinien złożyć użytkownik wieczysty jako zainteresowany podważeniem wyceny stanowiącej podstawę wypowiedzenia opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości, a w razie braku jego inicjatywy proces winien zakończyć się oddaleniem powództwa.

Na rozprawie w dniu 06.06.2016 r. strony wykluczyły możliwość zawarcia ugody. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew, natomiast powodowie, reprezentowani przez adwokata, wnieśli jak w sprzeciwie, zakwestionowali stanowisko pozwanego wywodząc, że ciężar dowodu spoczywa na pozwanym oraz wnieśli o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. i T. małż. P. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 225 m². Właścicielem w/w nieruchomości jest Skarb Państwa.

okoliczności bezsporne

Starosta (...) działając z urzędu w decyzji wydanej w dniu 20.10.2015 r. dokonał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna

nr (...) o pow. 225 m². W przedmiotowej decyzji wypowiedziano dotychczasową opłatę roczną w wysokości 173,28 zł i zaproponowano przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 302,67 zł stanowiącej 3 % wartości nieruchomości ustalonej na podstawie aktualnej opinii szacunkowej rzeczoznawcy majątkowego M. S. z dnia 06.10.2015 r. na kwotę 10.089,00 zł.

okoliczność bezsporna , nadto dowód: uwierzytelniona kopia decyzji z dnia 20.10.2015 r. w sprawie GN. (...).31.2011.GN10 (k. 10), uwierzytelniona kopia operatu szacunkowego inż. M. S. (k. 11 -41)

Powodowie w piśmie z dnia 20.11.2015 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona i podnieśli, że ustalona w operacie szacunkowym wartość działki nie jest realną wartością rynkową przedmiotowej nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 30 grudnia 2015 r. oddaliło wniosek użytkowników wieczystych wskazując, że w świetle art. 77 u.g.n. zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty, a wycena wartości nieruchomości w operacie szacunkowym nastąpiła zgodnie z art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 u.g.n. oraz rozporządzeniem dot. wyceny, natomiast zarzuty zgłoszone przez skarżących okazały się nieuzasadnione.

o koliczności bezsporne

Stan faktyczny w sprawie był bezsporny, a spór między stronami koncentrował się wokół rozkładu ciężaru dowodu w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i zasadności jej aktualizacji.

Autentyczność przedstawionych przez powodów i pozwanego dokumentów nie była kwestionowana przez strony, jak również nie wywołała żadnych uzasadnionych wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowiły one dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenie zawarte w ich treści. W związku z powyższym Sąd w całości uwzględnił je przy odtwarzaniu stanu faktycznego. Fakt niekwestionowania przez strony treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił nadto na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej. Do sprawy przedłożono również uwierzytelnione kopie decyzji wydanych w postępowaniu administracyjnym. Jako dokumenty urzędowe zgodnie z dyspozycją art. 244 § 1 i 2 k.p.c. stanowiły dowód tego, co zostało w nich w sposób urzędowy zaświadczone.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do art. 77 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zasadą jest więc dokonywanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego co najwyżej raz na trzy lata, o ile zmieni się wartość nieruchomości. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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 rocznej, 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. Zasady, o których mowa powyżej stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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. W myśl art. 78 ust. 3 zd. 2 powołanej ustawy ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnym utrwalony jest pogląd, że określony w cytowanym przepisie ciężar dowodu obejmuje zarówno fazę postępowania administracyjnego, jak i fazę procesu o ustalenie przed Sądem. Stanowisko takie zostało zaprezentowane przez Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 23 września 2009 r., w którym zwrócono uwagę, że w art. 78 ust. 3 u.g.n., gdzie mowa o „właściwym organie” chodzi o „właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, mimo jurydycznej nieściśłości tego przepisu (verba legis: "właściwy organ"). Jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego". Zaznaczono jednocześnie, iż „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.). R. legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzeba ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym” (sygn. I CSK 45/09, publ. LEX nr 530615). W uzasadnieniu tego wyroku podzielono zapatrywanie sądów rozpoznających sprawę, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu jest dokumentem prywatnym oraz że w postępowaniu przed Sądem brak podstaw do przeprowadzania dowodu z opinii biegłego z urzędu, a „skoro właściciel gruntów wskazywał na nieprzydatność procesową dowodu z opinii biegłego (eksponując walor dowodowy tzw. operatu szacunkowego i innych dowodów, w tym - zgłaszanych w postępowaniu administracyjnym), to działał jednak na własne ryzyko ze wszystkimi konsekwencjami procesowymi”. Prezentowane stanowisko zostało przez Sąd Najwyższy podtrzymane w wyroku z dnia 19.11.2015 r., na który powoływała się strona powodowa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że stanowisko powodów o powinności wykazania zmiany wartości nieruchomości uzasadniającej aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przez właściciela nieruchomości jest słuszne. Nie sposób natomiast zgodzić się z zapatrywaniem strony pozwanej, że to na powodach spoczywa ciężar podważenia wyceny sporządzonej na zlecenie Starosty Powiatowego w W.. Jak pozwany sam zaznaczył w odpowiedzi na pozew, postępowanie przed Sądem ma charakter samodzielny, Sąd nie jest związany stanowiskiem, ani ustaleniami poczynionymi przez Starostę i Samorządowe Kolegium Odwoławcze, stąd operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. ma walor wyłącznie dokumentu prywatnego, analogicznie jak wszelkie inne ekspertyzy sporządzane w procesach na zlecenie samych zainteresowanych stron. W sytuacji, kiedy użytkownicy wieczystości nieruchomości kwestionowali wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę powołanego przez Starostę, to na pozwanym, spoczywał ciężar wykazania, że wartość rynkowa nieruchomości wzrosła. Wymaga podkreślenia – w nawiązaniu do zarzutów podniesionych przez powodów, że nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego ma powierzchnię zaledwie 225 m², podczas gdy wszelkie inne brane pod uwagę przez rzeczoznawcę transakcje dot. gruntów aktywizacji gospodarczej odnosiły się do działek o powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m² (str. 20 i 21 operatu). Powodowie powoływali się na ograniczone możliwości zabudowy z uwagi na właściwości terenu działki, ale również jej wielkość – a co za tym idzie możliwość budowy różnych obiektów przeznaczonych pod działalność gospodarczą - znacząco odbiega od nieruchomości przyjętych do porównania. W konsekwencji w niniejszym procesie nie sposób było bezkrytycznie przyjąć, że wycena wartości nieruchomości w przedmiotowym operacie odpowiadała wartości rynkowej, a strona pozwana nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie odrębnego dowodu z opinii biegłego powołanego przez Sąd. Bierność właściciela nieruchomości w tym zakresie, w myśl powołanego art. 78 ust. 3 u.g.n. skutkuje niewykazaniem, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Nadto przy aktualizacji opłaty rocznej nie uwzględniono żadnych nakładów na nieruchomość poniesionych przez małżonków P., choć w toku sprawy pełnomocnik powodów przedstawił informacje o budowie uzbrojenia i urządzania terenu, a w myśl art. 77 ust. 4 u.g.n. należy uwzględniać wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji

Uznając, że istnienie przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nie zostało wykazane, Sąd w pkt 1 wyroku uznał ją niezasadną oraz przyjął, że powodowie winni regulować od 2016 r. opłatę roczną w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 173,28 zł.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i obciążono nimi pozwanego jako stronę, która przegrała spór, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty poniesione przez powodów składała się opłata sądowa stosunkowa w kwocie minimalnej 30,00 zł (nadpłatę w wysokości dodatkowych 30 zł zwrócono odrębnym postanowieniem) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120,00 zł obliczone na podstawie § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1348 ze zm.) wraz z opłatami skarbowymi od dokumentów pełnomocnictwa – 34 zł, uznając za uzasadnione wydatki związane z ustanowieniem jednego pełnomocnika oraz pełnomocnictwa substytucyjnego; charakter sprawy, stopień jej skomplikowania oraz zakres czynności podjętych przez fachowego pełnomocnika nie dawały podstaw do przyznania zwrotu opłat skarbowych od trzech pełnomocnictw (jak w pkt 2 wyroku).

SSR Katarzyna Szymczewska

ZARZĄDZENIE

Proszę:

- 1) odnotować w kontrolce uzasadnień : po terminie – usprawiedliwione (urlop),
- 2) orzeczenie wraz z uzasadnieniem przeznaczone do anonimizacji i opublikowania zgodnie z kartą kwalifikacyjną poniżej;
- 3) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawcom:
 - pełnomocnikowi pozwanego r. pr. I. N.,
 - pełnomocnikowi powodów adw. T. G.;
- 4) za 14 dni od doręczenia lub z apelacją.

W., dnia 11 lipca 2016 r.

SSR Katarzyna Szymczewska

KARTA KWALIFIKACYJNA ORZECZENIA

- 1) sygn. akt I C 350/16;
- 2) wyrok z dnia **10.06.2016r.**;
- 3) hasło tematyczne orzeczenia: **ustalenie**;
- 4) podstawa prawna orzeczenia: **art. 77 i art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami**;
- 5) istotność orzeczenia: **2**;
- 6) teza orzeczenia – nietezowane.

SSR Katarzyna Szymczewska