

Sygn. akt XVI C 1318/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla W. M.w W. Wydział XVI Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR Ewa Suhecka - Bartnik

Protokolant: Anna Zembrowska- Stańczak

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2016 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie wysokości opłaty od użytkowania wieczystego

1. Ustala, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. o powierzchni 1000 (jednego tysiąca) m<sup>2</sup>, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)obręb (...), dokonana wypowiedzeniem nr (...). (...). (...).2012. (...) z dnia 10 grudnia 2012 roku jest nieuzasadniona;

2. Zasądza od pozwanego m. st. W. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę (...) (sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

(...)

**Sygn. akt XVI C 1318/16**

## UZASADNIENIE

W dniu 10 stycznia 2013 roku (data prezentaty) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. datowany na dzień 8 stycznia 2013 roku wniosek w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami o ustalenie, iż dokonana pismem Zarządu D. M. m. st. W. z dnia 10 grudnia 2012 roku aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wskazano, iż wnioskodawca nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w dniu 31 marca 2011 roku, a jego wartość została ustalona w oparciu o wycenę dokonaną w dniu 20 października 2011 roku, tak więc nie upłynął 3-letni termin warunkujący dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Nadto podniesiono, iż operat szacunkowy określający rynkową wartość nieruchomości sporządzony na potrzebę kwestionowanej aktualizacji zawiera na tyle poważne wady merytoryczne, iż nie może być podstawą do ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (k. 41-46).

Po rozpoznaniu powyższego wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 1 grudnia 2015 roku oddaliło powyższy wniosek i ustaliło, że wobec skutecznego wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości opłata roczna od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosi 147 966,30 zł (k. 27-28).

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 30 grudnia 2015 roku wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. Wobec powyższego, stosownie do treści art. 80 ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zdanie drugie ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 1 grudnia 2015 roku utraciło moc, zaś wniosek złożony w dniu 10 stycznia 2013 roku zastąpił w niniejszej sprawie pozew (k. 2-5).

W piśmie przygotowawczym z dnia 17 maja 2016 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wskazała, iż w wyniku przejęcia (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. stała się następcą prawnym strony powodowej w niniejszej sprawie (k. 105-106).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 czerwca 2016 roku strona pozwana m.st. W. wniosła o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 88 996,80, ewentualnie wniosła o ustalenie, iż dokonanie przez pozwaną przedmiotowego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej było bezskuteczne. Wniosła także o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu stwierdziła, iż wypowiedzenie opłaty rocznej nastąpiło na skutek błędu systemu informatycznego polegającego na nieodpowiednim filtrowaniu nieruchomości przeznaczonych do procesu aktualizacji, przyznając okoliczności i twierdzenia podniesione w pozwie. Wskazała, iż przedmiotowe wypowiedzenie nie wywołało zatem skutków prawnych i powódka powinna uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości, tj. 88 996,80 zł (k. 124-125).

W piśmie procesowym z dnia 16 sierpnia 2016 roku powódka w całości podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, iż błąd systemu informatycznego obsługiwane i kontrolowane przez pozwanego nie jest okolicznością usprawiedliwiającą w niniejszej sprawie. Odnośnie kosztów procesu wskazała, iż to pozwany powinien zwrócić je w całości na rzecz powódki, argumentując, iż złożenie wniosku z dnia 8 stycznia 2013 roku, a następnie sprzeciwu od orzeczenia SKO było konieczne, gdyż w przeciwnym razie kwestionowana aktualizacja odniosłaby skutek i powódkę obowiązywałaby opłata roczna w wysokości 147 966,30 zł (k. 134-135).

Na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2016 roku strony podtrzymały stanowiska w sprawie (k. 138-138v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na podstawie uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 22 grudnia 2015 roku połączyła się ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. poprzez jej przejęcie wraz z całym jej majątkiem.

(dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS – k. 108-112)

Użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu(...)o powierzchni 1000 m<sup>((2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), była (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., a obecnie jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Nieruchomość ta stanowi własność Miasta S. W..

(okoliczności bezsporne, nadto: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 51-53v., wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 54-55)

Pismem nr (...). (...). (...).2012. (...) z dnia 10 grudnia 2012 roku m. st. W. wypowiedziało (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty rocznej. Pismo to zawierało równocześnie ofertę nowej opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 roku w wysokości 147 966,30 zł, stanowiącej 3% aktualnej wartości nieruchomości.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej – k. 57-58)

Podstawę ustalenia przez m. st. W. nowej wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy, sporządzony w dniu 5 grudnia 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 4 932 210 zł.

(dowód: operat szacunkowy z dnia 5 grudnia 2012 roku wraz z załącznikami – k. 63-87)

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2012 roku wynosiła 88 996,80 zł. Została ona ustalona na podstawie zleconej przez m. st. W. wyceny przedmiotowej nieruchomości wykonanej w dniu 20 października 2011 roku na kwotę 2 966 560 zł.

(okoliczność bezsporna, nadto: pismo z dnia 11 grudnia 2011 r. – k. 56-56v.)

Wskutek wniosku złożonego w dniu 10 stycznia 2013 roku przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. toczyło się po sygn. akt X/1655/Po/13 postępowanie administracyjne o ustalenie, iż dokonana pismem Zarządu D. M. m. st. W. z dnia 10 grudnia 2012 roku aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(dowód: wniosek z dnia 8 stycznia 2013 r. – k. 41-46)

M. st. W. swoje stanowisko w powyższej sprawie zawarło w piśmie z dnia 13 kwietnia 2015 roku, wnosząc o uznanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ww. wypowiedzenia za bezskuteczne, wobec dokonania aktualizacji opłaty rocznej przed upływem terminu 3 lat, wskazanego w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: pismo z dnia 13 kwietnia 2015 r. - k. 31)

Po przeprowadzeniu w dniu 20 kwietnia 2015 roku rozprawy, na którą mimo prawidłowego zawiadomienia w imieniu m.st. W. nikt się nie stawił, wobec czego nie została zawarta między stronami ugoda, Samorządowe Kolegium Odwoławcze, orzeczeniem z dnia 1 grudnia 2015 roku oddaliło wniosek (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Tym samym ustaliło jednocześnie, iż od dnia 1 stycznia 2013 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi jak w wypowiedzeniu z dnia 10 grudnia 2012 roku.

(dowód: protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 r. – k. 29-30; orzeczenie z dnia 1 grudnia 2015 r. – k. 27-28)

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., któremu doręczono ww. orzeczenie w dniu 16 grudnia 2015 roku, w dniu 29 grudnia 2015 roku skutecznie złożył sprzeciw od rzeczonego orzeczenia.

(dowód: sprzeciw – k. 2-5; koperta – k. 24; potwierdzenie odbioru – k. 25)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie była przez strony kwestionowana.

Niektóre okoliczności w niniejszej sprawie zostały uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane (229 k.p.c.), bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Stosownie do przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 – j.t.; dalej także jako „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 tej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości.

Jak natomiast stanowi przepis art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Za nieruchomości gruntowe inne niż wymienione w pkt 1-4a stawka ta wynosi 3% ceny.

Przy tym co do zasady, zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od dnia 9 października 2011 roku, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W niniejszej sprawie stan faktyczny i prawny był w zasadzie poza sporem. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew i w dalszym toku procesu nie zaprzeczyła okolicznościom i twierdzeniom powołanym w pozwie przez powódkę. Bezspornym było zatem, iż operat szacunkowy z dnia 5 grudnia 2012 roku, w oparciu o który pozwany ustalił nową wysokość opłaty, był obarczony wadami dyskwalifikującymi go jako podstawę do określenia wysokości rzeczowej opłaty. Co więcej, strona pozwana przyznała, iż wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zostało dokonane w sposób nieprawidłowy, gdyż nastąpiło wbrew treści cytowanego art. 77 ust. 1 u.g.n. Jak wynika bowiem bezspornie z akt sprawy, dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości została ustalona pismem pozwanego z dnia 11 grudnia 2011 roku w oparciu o wycenę wartości tej nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 20 października 2011 roku i obowiązywała od dnia 1 stycznia 2012 roku. Kwestionowana aktualizacja wysokości opłaty rocznej została natomiast dokonana wypowiedzeniem z dnia 10 grudnia 2012 roku, a więc niewątpliwie przed upływem terminu 3 lat zakreślonego w art. 77 ust. 1 u.g.n.

W świetle powyższego żądanie strony powodowej ustalenia, iż ww. aktualizacja była nieuzasadniona, zasługiwało w całości na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z ustanowioną w tym przepisie zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Za stronę przegrywającą proces w niniejszej sprawie uznać należało pozwanego, gdyż powództwo zostało w punkcie 1. wyroku w całości uwzględnione. Na zasądzoną z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6566 zł składa się opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 2949 zł, opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa – 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym – 3600 zł, którego wysokość Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

W tym miejscu wyjaśnić należy, iż w ocenie Sądu nie było podstaw do uwzględnienia wniosku strony pozwanej o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu na podstawie art. 103 k.p.c., jak również w oparciu o art. 101 k.p.c.

Wskazania wymaga bowiem, iż to dokonanie przez pozwanego wadliwego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, spowodowało złożenie przez powódkę wniosku o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. (dalej także jako (...)) bezzasadności aktualizacji rzeczowej opłaty, a w dalszej konsekwencji wszczęcie procesu przed tutejszym Sądem. Przy tym bez znaczenia dla odpowiedzialności za wynik procesu i ciężaru poniesienia jego kosztów, pozostawała okoliczność, na którą powołała się strona pozwana, iż jeszcze na etapie postępowania przed SKO pozwany przyznał, iż aktualizacja została dokonana nieprawidłowo. Samo złożenie pisma, zawierającego powyższe stanowisko, nie gwarantowało bowiem powódce pozytywnego dla niej rozstrzygnięcia sprawy. Wskazać należy, iż pozwany następnie nie stawiał się na wyznaczoną przez SKO na dzień 20 kwietnia 2015 roku rozprawę. Powyższe, jak trafnie argumentowała powódka, uniemożliwiło zawarcie przez strony ewentualnej ugody i tym samym uniknięcie wydania przez SKO orzeczenia oddalającego wniosek powódki. Zgodnie z art. 79 ust. 3 u.g.n. kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody, a jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o

oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Jak wynika niespornie z protokołu przeprowadzonej przez SKO rozprawy z dnia 20 kwietnia 2015 roku, wobec nieobecności pozwanej, SKO stwierdziło, że do ugody nie doszło i wydało orzeczenie niekorzystne dla powódki. W konsekwencji w celu usunięcia tego orzeczenia z obrotu powstała konieczność złożenia przez powódkę sprzeciwu i skierowanie sprawy do rozpoznania przez tutejszy Sąd.

Mając na względzie powyższe, nie sposób było uznać, iż koszty niniejszego procesu zostały w jakimkolwiek stopniu wywołane niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniem powódki, a tym samym, iż zaistniał powód do obciążenia jej kosztami postępowania. Jednocześnie, raz jeszcze należy podkreślić, w ocenie Sądu brak było przesłanek do nieobciążania kosztami procesu strony pozwanej, jako tej która dała powód do wytoczenia przeciwko niej powództwa i sprawę ostatecznie przegrała.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie 2. sentencji wyroku.

(...)

Z/(...)