

*Sygn. akt XVI C 797/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 roku

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

W składzie następującym:

Przewodniczący : SSR Ewa Suhecka- Bartnik

Protokolant : Katarzyna Iwanicka

Po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2015 roku w W.

na rozprawie

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

przeciwko miastu stołecznemu W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda M. R.

o ustalenie wysokości opłaty od użytkowania wieczystego

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz pozwanego miasta stołecznego W. kwotę 600 (sześciuset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. nakazuje pobrać od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 136 (sto trzydzieści sześć) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu;

4. nakazuje pobrać od interwenienta ubocznego M. R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 30 (trzydziestu) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od interwencji ubocznej.

(...)

Sygn. akt XVI C 797/12

## UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 27 listopada 2008 roku, skierowanym do m. st. W., (...) Sp. z o.o., powołując się na zmianę wartości przedmiotowej nieruchomości, złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku. Jednocześnie wniosła o ustalenie nowej stawki opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2009 roku, w wysokości 7155 zł. (pismo z dnia 27 listopada 2008 r. – k. 67)

W dniu 11 grudnia 2009 roku (według daty prezentaty) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., wobec zgody Zarządu D. M. m. st. W. na aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie wynikającej z wypowiedzenia z dnia 27 listopada 2008 roku, złożyła do (...)w W. wnioski w trybie art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), o powierzchni 620 m<sup>((2))</sup>wynosi 7155 zł (wniosek – k. 46).

M. st. W. wniosło o oddalenie powyższego wniosku, wskazując, iż operat szacunkowy sporządzony na zlecenie (...) Sp. z o.o., na którym ww. spółka opiera żądanie aktualizacji opłaty rocznej, nie spełnia wymogów określonych przepisami prawa (stanowisko m. st. W. – k. 42).

Po rozpoznaniu powyższego wniosku (...)w W. orzeczeniem z dnia 30 czerwca 2011 roku uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez (...) Sp. z o.o. za skuteczne i ustaliło od dnia 1 stycznia 2009 roku nową wysokość opłaty rocznej na 7155 zł (k. 4-5).

M. st. W. w dniu 11 sierpnia 2011 roku wniosło sprzeciw od powyższego orzeczenia (k. 2-2v.). Wobec powyższego, stosownie do treści art. 80 ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zdanie drugie ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzeczenie (...) w W. z dnia 30 czerwca 2011 roku utraciło moc, zaś powyżej wymienione pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 27 listopada 2008 roku zastąpiło w niniejszej sprawie pozew.

W piśmie procesowy z dnia 6 sierpnia 2012 roku zatytułowanym „załącznik do protokołu” strona powodowa podniosła m.in., iż podpisany pod ww. sprzeciwem zastępca burmistrza D. M. m. st. W. nie jest właściwym organem do podejmowania decyzji w zakresie przedmiotowej nieruchomości w imieniu jej właściciela, tj. m. st. W.. Ponadto powodowa spółka wskazała, iż nie jest już użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości, gdyż prawo to zostało zbyte na rzecz prezesa zarządu tej spółki – M. R. (pismo procesowe strony powodowej – k. 63-64).

W piśmie z dnia 14 sierpnia 2013 roku strona pozwana wniosła oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowej wysokości, ustalonej uchwałą pozwanego oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniosła, iż powódka nie wykazała przesłanek aktualizacji ww. opłaty, a przedłożony przez nią na tę okoliczność operat szacunkowy, stanowiący dokument prywatny, został sporządzony niezgodnie z ustawowymi wymogami. Ponadto wniosła o powiadomienie o toczącej się sprawie M. R., nabywcy prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, w celu ewentualnego podjęcia przez niego interwencji po stronie powodowej (pismo procesowe strony pozwanej – k. 111-112).

W piśmie datowanym na dzień 19 sierpnia 2013 roku strona powodowa, kwestionując skuteczność sprzeciwu m. st. W. z dnia 11 sierpnia 2011 roku, wniosła o odrzucenie tego sprzeciwu. Z ostrożności procesowej, w razie nieuwzględnienia ww. wniosku, wniosła o umorzenie postępowania ze względu na zbyte przez (...) Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, ewentualnie o ustalenie opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2009 roku w wysokości 7155 zł (pismo procesowe strony powodowej – k. 125-127).

Na rozprawie w dniu 18 września 2013 roku Sąd postanowił zawiadomić M. R. o toczącym się postępowaniu i możliwości przystąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (protokół rozprawy z dnia 18 września 2013 r. – k. 134).

W piśmie z dnia 30 września 2013 roku M. R. oświadczył o przystąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie (...) Sp. z o.o. Przedstawiając swoje stanowisko w sprawie, w szczególności zarzucił nieskuteczność sprzeciwu od orzeczenia (...)w W. z dnia 30 czerwca 2011 roku i stwierdził, że orzeczenie to nie utraciło mocy prawnej. Zarzucił także niedopuszczalność drogi sądowej w niniejszym postępowaniu, wnosząc o odrzucenie pozwu (interwencja uboczna – k. 139-141).

Na rozprawie w dniu 25 października 2013 roku strona pozwana podtrzymała stanowisko w sprawie, wskazując, iż to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia zmiany wartości nieruchomości, a tym samym złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w tym zakresie. Oświadczyła ponadto, iż sprzeciw od orzeczenia (...)w W. został wniesiony prawidłowo, w związku z czym utraciło ono moc. Interwenient uboczny przyznał, iż to na użytkowniku wieczystym spoczywa inicjatywa dowodowa w powyższym zakresie, stwierdzając jednocześnie,

iż aktualna wartość nieruchomości została wykazana za pomocą przedłożonego już operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę (protokół rozprawy z dnia 25 października 2013 r. – k. 143-144).

W piśmie z dnia 9 maja 2014 roku interwenient uboczny M. R. podtrzymał stanowisko w sprawie, argumentując jak poprzednio. Nadto wskazał, iż ww. sprzeciw został złożony z uchybieniem terminu. To samo stanowisko M. R., zarówno jako przedstawiciel powodowej spółki, jak i interwenient uboczny, zaprezentował w kolejnych pismach z dnia 15 grudnia 2014 roku oraz dnia 8 stycznia 2015 roku (pisma procesowe – k. 195-197, 285-287, 298).

Na rozprawie w dniu 9 stycznia 2015 roku M. R., pouczony, że w przypadku niedopuszczalności drogi sądowej, Sąd władny będzie do wydania postanowienia o odrzuceniu pozwu, podtrzymał podniesione dotychczas zarzuty. Strona pozwana, twierdząc jak dotychczas, wniosła nadto o zasądzenie kosztów procesu od interwenienta ubocznego (protokół rozprawy z dnia 9 stycznia 2015 r. – k. 299-300)

Sąd prawomocnym postanowieniem wydanym na ww. rozprawie oddalił zarzut niedopuszczalności drogi sądowej i odmówił odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. (postanowienie – k. 302).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności z dnia 12 stycznia 2007 roku, zawartej formie aktu notarialnego nr rep. (...)sporządzonego przez notariusza J. K., była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), o powierzchni 620 m<sup>((2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność Miasta S. W..

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 32-34, 72-74)

Pismem z dnia 8 listopada 2007 roku m. st. W. wypowiedziało (...) Sp. z o.o. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty rocznej, ustalając nową stawkę opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2008 roku, w wysokości 9866,70 zł.

(dowód: pismo z dnia 8 listopada 2007 r. – k. 68)

Pismem z dnia 27 listopada 2008 roku, skierowanym do m. st. W., (...) Sp. z o.o., powołując się na zmianę wartości przedmiotowej nieruchomości, złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku. Jednocześnie wniosła o ustalenie nowej stawki opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2009 roku, w wysokości 7155 zł.

(dowód: pismo z dnia 27 listopada 2008 r. – k. 67)

Podstawę zaproponowanej przez (...) Sp. z o.o. wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy, sporządzony w dniu 4 listopada 2008 roku przez rzeczoznawcę majątkowego B. S., który dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 715 480 zł.

(dowód: operat szacunkowy z dnia 4 listopada 2008 roku wraz z załącznikami – k. 12-37)

Uchwałą nr (...)z dnia 28 października 2009 roku Zarząd D. M. m. st. W., działając na podstawie uchwały (...)Rady m. st. W. z dnia 18 grudnia 2008 roku, odmówił zgody na wnioskowaną przez (...) Sp. z o.o. aktualizację wysokości opłaty rocznej ze względu na okoliczność, iż przedłożony przez spółkę operat szacunkowy z dnia 4 listopada 2008 roku nie spełnia wymogów określonych przepisami prawa.

(dowód: uchwała z dnia 28 października 2009 r. – k. 117)

W piśmie z dnia 30 listopada 2009 roku Zarząd D. M. m. st. W. poinformował (...) Sp. z o.o. o wyrażonej w ww. uchwale odmowie aktualizacji wysokości opłaty rocznej.

(dowód: pismo z dnia 30 listopada 2009 r. – k. 11-11v.)

Na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i własności budynku z dnia 30 grudnia 2011 roku, zawartej formie aktu notarialnego nr rep. (...)sporządzonego przez notariusza J. K., prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zostało zbyte przez (...) Sp. z o.o. na rzecz M. R..

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 72-74; umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i własności budynku z dnia 30 grudnia 2011 r. – k. 113-116)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powyższych dokumentów i ich kopii złożonych w niniejszej sprawie, które uznał za wiarygodne. Co więcej, ich prawdziwość nie była kwestionowana także przez strony. Okazały się one przy tym wystarczające do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wskazać należy, iż strona powodowa odnośnie kwestii wykazania wartości przedmiotowej nieruchomości powoływała się na sporządzoną na swoje zlecenie opinię rzeczoznawcy majątkowego (k. 12-37). W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem prywatna opinia biegłego – choćby był nim biegły sądowy – sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych nie może być traktowana jako dowód w postępowaniu sądowym. Stanowi ona jedynie umotywowane stanowisko strony. Jeżeli jednak strona przedkłada taką opinię do akt z intencją uznania za dowód w sprawie, można ją potraktować co najwyżej jako dokument prywatny (art. 245 k.p.c.), stanowiący dowód tego, że osoba podpisująca złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Nie korzysta ona natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2007 r., II CSK 77/07, M.Prawn. 2007/11/587 LEX nr 259067; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r. I CSK 199/09, Lex nr 570114; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2011 r., V CSK 382/10, LEX nr 864025). Tak też potraktował Sąd rzeczoną opinię.

Podobnie podstawy ustalenia wartości nieruchomości nie mogło stanowić postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 lutego 2013 roku wydane w sprawie sygn. akt XXIV C 523/12 ustalające wartość przedmiotu zaskarżenia w sprawie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego (k. 208) podobnie podstawy ustaleń w tym zakresie nie mógł stanowić protokół rozprawy w tej sprawie z dnia 26 września 2012 roku i wydane w jego toku postanowienie ustalające wartość przedmiotu sporu (k. 289-290), jako że wskazane postanowienia w tym względzie nie korzystały z rozszerzonej prawomocności z mocy art. 365 k.p.c. i 366 k.p.c. Zauważenia wymaga także, iż postanowienia te pochodzą z 2012 i 2013 roku, tymczasem wycena nieruchomości na potrzeby sprawy niniejszej winna zostać dokonana według cen na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Podkreślenia wymaga, iż strona powodowa została w wykonaniu zarządzenia z dnia 02 kwietnia 2014 roku pouczona, iż opinia prywatna stanowi li tylko dokument prywatny i nie ma mocy dowodowej równej opinii biegłego w procesie sądowym. (zarządzenie k. 170, pismo przewodnie k. 172, zpo k. 192). W wykonaniu zarządzenia z dnia 04 listopada 2014 roku (k. 270) pouczono interwenienta ubocznego i powoda o treści art. 6 k.c. i 232 k.p.c. oraz o spoczywającym na powodowej spółce ciężarze wykazania, iż nastąpiła zmiana wartości gruntu uzasadniająca roszczenie o aktualizację opłaty rocznej od użytkowania wieczystego. (zpo k. 295, 297) W piśmie z dnia 15 grudnia 2014 roku M. R. w imieniu własnym i powodowej spółki oświadczył, że wartość nieruchomości została między nim a pozwanym prawomocnie ustalona w sprawie XXV C 523/12, załączając na dowód protokół rozprawy z dnia 26 września 2012 roku, jednak z powyżej wskazanych powodów argumentacja ta nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wskazać jednocześnie należy, iż wydania orzeczenia w niniejszej sprawie nie hamowało złożenie pisma procesowego przez stronę pozwaną i brak doręczenia odpisu tego pisma stronie powodowej i interwenientowi ubocznemu. Stwierdzić trzeba bowiem, iż pismo to nie wniosło nic nowego do sprawy, stanowiło powtórzenie dotychczasowego

konsekwentnie zajmowanego i wyartykułowanego w uprzednio złożonych pismach i wypowiedziach na rozprawach stanowiska pozwanego w niniejszej sprawie.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, jako nieudowodnione, podlegało w całości oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, iż powódka oraz interwenient uboczny M. R. w toku procesu podnosili zarzut braku drogi sądowej, powołując się w szczególności na złożenie sprzeciwu z dnia 11 sierpnia 2011 roku po terminie oraz na brak umocowania osoby, która złożyła sprzeciw do działania w imieniu właściciela przedmiotowej nieruchomości m. st. W.. Sąd, wobec ustalenia, iż sprzeciw został wniesiony przez osobę prawidłowo umocowaną oraz w przepisany ustawowo terminie, prawomocnym postanowieniem wydanym w niniejszej sprawie w dniu 9 stycznia 2015 roku oddalił powyższy zarzut niedopuszczalności drogi sądowej i odmówił odrzucenia pozwu na tej podstawie.

Przechodząc do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, wskazać należy, iż stosownie do przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 – j.t.) 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 4 ustawy, 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 oddane na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1 % ceny.

Jak wynikało z treści obowiązującego w dacie złożenia wniosku z dnia 27 listopada 2008 roku art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 -j.t zwana dalej u.g.n.) użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty. W razie odmowy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 79 i art. 80 stosuje się odpowiednio. Zgodnie z ust. 2 cytowanego artykułu ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

Z mocy art. 80 ust. 1- 3 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (ust. 1). Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (ust. 2). W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (ust. 3).

W niniejszej sprawie strona powodowa złożyła pismo z dnia 27 listopada 2008 roku w którym zażądała dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a wobec odmowy przez pozwanego uwzględnienia owej aktualizacji, złożyła do (...)w W. stosowny wniosek w trybie powyżej cytowanego art. 81 ust. 1 u.g.n. o ustalenie, iż opłata ta od dnia 1 stycznia 2009 roku winna wynosić 7155 zł. O czym była już mowa wcześniej, m. st. W. skutecznie wniosło sprzeciw od orzeczenia (...) w tym przedmiocie, wobec czego stosownie do treści art. 80 ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zd. 2 u.g.n. orzeczenie (...)w W. utraciło moc, zaś ww. wniosek powódki z dnia 27 listopada 2008 roku zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

W tym miejscu wskazać należy, iż istota przedmiotowego sporu sprowadzała się do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), o powierzchni 620 m<sup>2</sup> położoną w W. przy ul. (...). Wartość ta, zgodnie z powołanym wyżej przepisem art. 72 u.g.n., stanowi bowiem podstawę ustalenia zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż to na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania przesłanek aktualizacji ww. opłaty – tj. zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości – zarówno w postępowaniu przed (...), jak i w niniejszym procesie. Zgodnie bowiem z cytowanym już art. 81 ust. 2 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Zgodnie natomiast z art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. strony procesu obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontradiktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6–7, poz. 76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku, II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113). Niedochowanie powyższych obowiązków skutkuje ryzykiem przegrania procesu przez stronę, którą obciążał ciężar wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Skoro zatem strona powodowa oraz występujący po jej stronie interwenient uboczny twierdzili, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 715 480 zł, to powinni byli tę okoliczność udowodnić.

***Tymczasem na poparcie swoich twierdzeń powoływali się oni jedynie na treść operatu szacunkowego z dnia 4 listopada 2008 roku, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie powódki. Jak wskazano już wcześniej, prywatna opinia rzeczoznawcy, jako dokument prywatny, nie korzysta jednak z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń o wartości nieruchomości. Twierdzenia te mogłyby się wprawdzie stać podstawą ustalenia tej wartości w razie ich przyznania (art. 229 k.p.c.) albo braku zaprzeczenia przez stronę pozwaną (art. 230 k.p.c.). Strona pozwana konsekwentnie w toku całego procesu, a nawet jeszcze wcześniej – na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym – kwestionowała rzeczony operat i zawarte w nim wnioski. W konsekwencji wobec obowiązywania w postępowaniu sądowym cywilnym zasady bezpośredniości dowodzenia, na co Sąd zwracał uwagę stronie pozwanej i interwenientowi ubocznemu w toku procesu, nie mógł on stanowić podstawy do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a tym samym i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.***

Z tych względów strona powodowa, jak i interwenient uboczny po jej stronie występujący, w celu wykazania swych twierdzeń, powinna była złożyć w szczególności wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który pozwoliłby Sądowi ustalić rzeczywistą wartość przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym pozwem. Jednakże, mimo że to na niej – raz jeszcze należy podkreślić – spoczywał ciężar wykazania powyższej okoliczności, strona powodowa zaniechała inicjatywy dowodowej w tym zakresie, co rodziło dla niej negatywne skutki procesowe. Uznać należało bowiem, iż roszczenie strony powodowej nie zostało udowodnione.

W tym stanie rzeczy pozew o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej mającej obowiązywać od 01 stycznia 2009 roku z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości podlegał oddaleniu.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Nadmienić należy, iż tak zbycie nieruchomości przez powodowa spółkę na rzecz interwenienta ubocznego w toku procedury aktualizacyjnej wobec treści art. 192 pkt 3 k.p.c. czy postępowanie o rozwiązanie umowy o użytkowania wieczystego, w której wydane rozstrzygnięcie ma charakter konstytutywny, nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia wydanego w niniejszej sprawie oraz na uznanie istnienia legitymacji czynnej powodowej spółki w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, iż wniosek- pozew dotyczył ustalenia wysokości opłaty od użytkowania wieczystego od dnia 01 stycznia 2009 roku, a zatem obejmował niewątpliwie okres, w którym powodowa spółka była użytkownikiem wieczystym nieruchomości. W konsekwencji wyrok wydany w przedmiotowej sprawie miał wpływ na określenie wysokości zobowiązań finansowych z tytułu opłaty od użytkowania wieczystego powodowej spółki wobec pozwanego miasta (...) W. za okres gdy była jej użytkownikiem wieczystym, jak również w oparciu o treść art. 192 pkt 3 k.p.c. na

ustalenie wysokości świadczenia z tego tytułu należnego od nabywcy udziału- interwenienta ubocznego za okres od dnia nabycia prawa użytkowania wieczystego do dnia rozwiązania umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu w niniejszej sprawie stanowił art. 98 k.p.c. ustanawiający zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Stroną przegrywającą proces w niniejszej sprawie była powódka, gdyż powództwo zostało w punkcie 1. wskazanego wyroku w całości oddalone. Na kwotę kosztów procesu należnych stronie pozwanej od powódki składała się kwota kosztów zastępstwa procesowego świadczonego na rzecz pozwanego przez radcę prawnego w wysokości 600 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 2 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.).

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 2. wyroku.

***W punkcie 3. wyroku na podstawie art. 10 w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1 oraz art. 83 ust. 2 i art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 – j.t.) Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 136 zł tytułem niewiszczonej opłaty od pozwu.***

***Nadto w punkcie 4. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 107 k.p.c. i w zw. z art. 10 w zw. z art. 3 ust 2 pkt 6 oraz art. 83 ust. 2 i art. 113 ww. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od interwenienta ubocznego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 30 zł tytułem niewiszczonej opłaty od interwencji ubocznej.***

(...)

## ZARZĄDZENIE

(...)