

Sygn. akt I C 1101/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2017 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa

(...) DEVELOPER Sp. z o.o. Spółka komandytowa w K.

przeciwko:

Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.

o:

ustalenie

orzeka:

w sprawie I C 1101/16

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa -Prezydenta Miasta T., a będącej w użytkowaniu wieczystym (...) DEVELOPER Sp. z o.o. Spółka komandytowa w K., położonej w T. przy ul. (...), działka nr (...) o obszarze 0,5046 ha, zapisanej w księdze wieczystej Kw (...) jest uzasadniona w innej wysokości i ustala, iż opłata roczna począwszy od dnia 1 stycznia 2016r. wynosić będzie 37.212 zł (trzydzieści siedem tysięcy dwieście dwanaście złotych);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.525,80 zł (dwa tysiące pięćset dwadzieścia pięć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 658 zł (sześćset pięćdziesiąt osiem złotych) tytułem nieuiszczonych wydatków;

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 164,50 zł (sto sześćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

w sprawie I C 1107/16

I. umarza postępowanie;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 822,50 zł (osiemset dwadzieścia dwa złote pięćdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sygn. akt I C 1101/16

UZASADNIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1774 ze zm.) – dalej ustawa, przekazało sprzeciw (...) Developer Sp. z o.o. Sp. komandytowa w K. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 lipca 2016. w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w T. przy Żółkiewskiego 30A, dojazd do ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 7.272 m², dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Orzeczenie SKO w myśl art. 80 ust. 3 ustawy, na skutek wniesienia sprzeciwu w terminie utraciło moc. W myśl art. 80 ust. 2 ustawy wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew.

Powód wniósł o ustalenie, że opłata roczna jest nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej, niższej, wysokości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że rzeczoznawca dokonując wyceny nie wziął pod uwagę, że na dzień wyceny 2 listopada 2015r. w księdze wieczystej widniała jedynie działka (...), działki (...) zostały oznaczone jako wchodzące w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Działka na dzień wyceny nie miała dostępu do drogi publicznej, albowiem ustanowione służebności gruntowe nie zapewniają jej w rzeczywistości bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość może stanowić jedynie dopełnienie innych nieruchomości.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 1101/16.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1774 ze zm.) – dalej ustawa, przekazało sprzeciw (...) Developer Sp. z o.o. Sp. komandytowa w K. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 lipca 2016. w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w T. przy Żółkiewskiego 30B, 30C, oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 7.518 m², dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Orzeczenie SKO w myśl art. 80 ust. 3 ustawy, na skutek wniesienia sprzeciwu w terminie utraciło moc. W myśl art. 80 ust. 2 ustawy wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew.

Powód wniósł o ustalenie, że opłata roczna jest nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej wysokości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że rzeczoznawca dokonując wyceny nie wziął pod uwagę, że na dzień wyceny 2 listopada 2015r. w księdze wieczystej widniały działki (...) (nie tylko działki (...)), przy czym działki (...) są wąskimi pasami z dostępem do drogi publicznej. Działka ma nieforemny kształt, a do porównania cen rzeczoznawca przyjął nieruchomość przy ul. (...), która ma foremny kształt.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 1107/16.

Postanowieniem z dnia 2 września 2016r. na podstawie art. 219 k.p.c. Sąd połączył sprawę I C 1107/16 ze sprawą I C 1101/16 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 1101/16.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. wniósł o odrzucenie pozwu, albowiem jako stronę pozwaną powód wskazał Prezydenta Miasta T., który nie ma zdolności sądowej.

W dalszej kolejności pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wartość nieruchomości i wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Podstawa wyceny był operat szacunkowy. Zarzuty powoda są nieuzasadnione i gołosłowne, nie zostały poparte żadnymi dowodami.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 23 listopada 2016r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu.

Pismem z dnia 31 marca 2017r. powód cofnął pozew w części ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie ustalenia, że dokonana wypowiedzeniem z dnia 25 listopada 2015r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) jest niezasadna w całości.

Pismem z dnia 30 marca 2017r. pozwany wniósł o przyznanie zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), dojazd do ul. (...), oznaczonej jako działka (...), obręb 56 o powierzchni 0,5046 ha, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) jest Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T..

Działki nr (...) zostały odłączone od nieruchomości na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 16 lipca 2015r. i przeniesione do księgi wieczystej Kw nr (...).

Bezsporne.

Pismem z dnia 25 listopada 2015r., sygn. (...).P.6843/0016/12/51/15, działający z upoważnienia Prezydenta Miasta T. Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w T. wypowiedział (...) Developer Sp. z o.o. Sp. komandytowa w K. dotychczasową opłatę roczną w kwocie 30.847,82 zł i zaoferował od 1 stycznia 2016r. nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntów Skarbu Państwa w kwocie 46.249,92 zł., co stanowiło 3% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość nieruchomości na kwotę 1.541.664 zł.

Bezsporne.

Dokonując wyceny rzeczoznawca nie uwzględnił, że działki nr (...) zostały odłączone od nieruchomości na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 16 lipca 2015r. i przeniesione do księgi wieczystej Kw nr (...).

Bezsporne.

(...) Developer Sp. z o.o. Sp. komandytowa w K. złożyła wniosek o ustalenie, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej niższej wysokości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 7 lipca 2016r., sygn. SKO-710-76/15 oddaliło wniosek (...) Developer Sp. z o.o. Sp. komandytowa w K.. W uzasadnieniu organ administracyjny wskazał, że postępowanie administracyjne w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi zasadami i w oparciu o prawidłowo sporządzony operat szacunkowy. Wszystkie negatywne cechy nieruchomości wymienione przez użytkownika wieczystego zostały uwzględnione i wpłynęły one na

zmniejszenie wartości gruntu. SKO nie odniosło się do zarzutu, że dokonując wyceny rzeczoznawca nie uwzględnił, że działki nr (...) zostały odłączone i przeniesione do księgi wieczystej Kw nr (...).

Bezsporne.

Nieruchomość będąca przedmiotem spory mieści się w T. przy ul. (...), dojazd do ul. (...), działka (...), obręb 56 o powierzchni 0,5046 ha. Przeznaczona jest pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nadto dopuszczalne są drogi wewnętrzne, zieleń urządzona i izolacyjna, infrastruktura techniczna. Nieruchomość wykorzystywana jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość ma korzystne położenie, odległość do ratusza wynosi ok 2,5 km. W otoczeniu jest bardzo dogodny układ komunikacyjny, łatwo można wyjechać na trasy do W., B., O., do autostrady (...). W sąsiedztwie działa największa w rejonie galeria usługowo – handlowa C.. Mniej korzystnie przedstawia się dostęp do szkół, przedszkoli i kościoła. Nieruchomość ma regularny kształt. Wartość nieruchomości obniża: brak w sąsiedztwie zieleni i terenów rekreacji, sąsiedztwo obiektów przemysłowych i składowych, sąsiedztwo dróg z bardzo intensywnym ruchem samochodowym i tramwajowym, utrudnione dojście i dojazd, zjazd na nieruchomość podlega rygorom organizacji ruchu. Połączenie z drogą publiczną wykonywane jest poprzez działkę (...) – w użytkowaniu wieczystym powoda. Nieruchomość położona jest w terenie o pełnym dostępie do infrastruktury technicznej, niezbędnej do wykonania zabudowy wielorodzinnej

Wartość nieruchomości wynosi 1.240.400 zł

Dowód: opinia biegłego k. 96-110v

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne istotne dla niniejszego postępowania Sąd ustalił na podstawie zgodnych oświadczeń stron, przedłożonych dokumentów, opinii biegłego oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu, albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami tworzyły dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości.

Kwestia sporna w niniejszym postępowaniu sprowadzała się ostatecznie do ustalenia wartości spornej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi Kw nr (...), co przekładało się na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność wartości spornej nieruchomości, ponieważ rozstrzygnięcie problemu wymagało wiadomości specjalnych.

Wyjaśnić należy, iż przepis art. 278 § 1 k.p.c. uprawnia Sąd do wezwania jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Sąd nie jest związany opinią biegłych i ocenia ją na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Ocenę opinii biegłych odróżniają jednak szczególne kryteria. Stanowią je: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłych, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonej w niej wniosków. Przedmiotem opinii nie jest bowiem przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na podstawie kryteriów prawdy i fałszu. Nie chodzi tu bowiem o kwestię wiarygodności lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości zawartego w opinii i jej uzasadnieniu rozumowania. Sąd ocenia dowód z opinii biegłego nie tylko przez pryzmat jej wniosków końcowych, ale również w oparciu o dokumentację, na podstawie której została wydana.

W przedmiotowej sprawie Sąd uznał za przekonującą opinię biegłego, ponieważ była ona logiczna i spójna oraz udzielała w wystarczającym stopniu odpowiedzi na pytanie ujęte w tezie postanowienia dopuszczającego ten dowód.

Nie można także pominąć tego, że sporządzona została przez osobę posiadającą niepodważalną wiedzę dotyczącą dziedziny objętej zakresem przedmiotowym opinii. Biegły posiadał zatem wystarczającą wiedzę i doświadczenie, by móc w prawidłowy sposób odpowiedzieć na pytanie zawarte w tezie dowodowej. Należy też podkreślić, że biegły wskazał na podstawie jakiej metody przeprowadził opinię i wyjaśnił dlaczego zastosował właśnie tę metodę. Biegły uwzględnił również to, że działki nr (...) zostały odłączone i przeniesione do księgi wieczystej Kw nr (...). Nadto żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłego.

Tym samym Sąd odrzucił wnioski zawarte w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby postępowania administracyjnego, albowiem rzeczoznawca nie wziął pod uwagę tego, że działki nr (...) zostały odłączone i przeniesione do księgi wieczystej Kw nr (...). Gdyby rzeczoznawca uwzględnił tę okoliczność, wówczas jego wycena mogła kształtować się inaczej, wartość nieruchomości mogła być ustalona na niższą kwotę i może powód by jej nie kwestionował.

Przechodząc na grunt rozważań prawnych, należy wskazać, że podstawą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Należy podkreślić, że Sąd rozpoznający sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (patrz. wyrok SN z dnia 18 września 2003r., I CK 66/02, OSNC 2004/11/177). Oznacza to, że jeżeli Sąd uzna, iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu jest nieuzasadniona (wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) Sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości. Jeżeli uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona to oddala powództwo. Jeżeli natomiast uzna, że podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowana w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu wysokość zaktualizowanej opłaty jest uzasadniona w mniejszej wysokości. Biegły ustalił wartość nieruchomości na kwotę 1.240.400 zł. Wysokość zaktualizowanej opłaty wynosi zatem 37.212 zł (1.240.400 zł x 3%).

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 189 k.p.c. i art. 77 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczono jak w pkt. I wyroku, oddalając powództwo w pozostałej części.

W tym miejscu należy wskazać, że na poczet dowodu z opinii biegłego powód uiścił zaliczkę w kwocie 2.000 zł. Biegły sporządził dwie opinie, pierwsza dotyczącą nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), drugą dla nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Łączny koszt opinii wyniósł 3.645,18 zł, z czego kwota 1.645,18 zł została wypłacona biegłemu tymczasowo ze Skarbu Państwa.

Z uwagi na to, że rozstrzygnięcie dla obu nieruchomości było inne, Sąd przy rozliczaniu wydatków związanych z opiniami biegłego koszt ich sporządzenia podzielił na pół, przyjmując, że dla każdej nieruchomości koszt sporządzenia opinii wyniósł po 1.822,50 zł (1.000 zł z zaliczki, 822,50 zł tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu)

O kosztach procesu (dot. nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)) Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w myśl zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powód wygrał sprawę w 20%. Pozwany wygrał w 80%. W skład kosztów poniesionych przez powoda wchodzi: wynagrodzenie pełnomocnika 4.800 zł, opłata od pozwu 771 zł, zaliczka na biegłego w kwocie 1.000 zł, co daje kwotę 6.571 zł. Koszty poniesione przez pozwanego to wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800 zł.

Powód wygrał w 20%, zatem należy mu się od pozwanego kwota 1.314,20 zł (6.571 zł x 20 %). Pozwany wygrał w 80 %, zatem należy mu się od powoda 3.840 zł (4.800 zł x 80%). Różnica ww. kwot jest równa kwocie 2.525,80 zł, orzeczoną w pkt. III wyroku (sygn.. akt I C 1101/16).

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2014. poz. 1025 ze zm.) Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 658 zł tytułem nieuiszczonych wydatków (poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Toruniu wydatki związane z wypłatą biegłemu wynagrodzenia za sporządzenie opinii w sprawie).

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2014. poz. 1025 ze zm.) Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 164,50 zł tytułem nieuiszczonych wydatków (poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Toruniu wydatki związane z wypłatą biegłemu wynagrodzenia za sporządzenie opinii w sprawie). – Skarb Państwa zwolniony jest od uiszczania opłat sądowych, nie jest zwolniony od ponoszenia wydatków.

Sąd umorzy postępowanie w sprawie I C 1107/17 dotyczącej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (art. 355 k.p.c. w z art. 203 k.p.c.)

Z uwagi na to, że powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia już w toku procesu (po sporządzeniu opinii przez biegłego) Sąd uznał, że powoda należy uznać za stronę, która przegrała proces w tej części i winien zwrócić pozwanemu koszty procesu na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800zł.

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2014. poz. 1025 ze zm.) Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 822,50 zł tytułem nieuiszczonych wydatków (poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Toruniu, wydatki związane z wypłatą biegłemu wynagrodzenia za sporządzenie opinii w sprawie).