

Sygn. akt: X C 1211/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: -----

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2019 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. D. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w T., stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem z dnia 12 grudnia 2018 r., jest nieuzasadniona

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 30 zł (trzydzieści złotych) zwrotu kosztów procesu;

SSR Katarzyna Malinowska

X C 1211/19

UZASADNIENIE

W dniu 12 grudnia 2018 r. Prezydent Miasta T. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej oraz zaoferował P. D. (2) przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w T. stanowiącej działkę (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...). Nowe zaproponowane kwoty to: 137,46 zł w 2019 r., 195,87 zł w 2020 r. i 254,27 zł od 2021 r.

Od tego wypowiedzenia P. D. (1) się odwołał. Wskazał, iż nie zgadza się z wysokością zaproponowanej opłaty – w szczególności kwestionował poprawność wyceny wartości nieruchomości, która stała się podstawą wymiaru opłaty rocznej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. w dniu 21 marca 2019 r. w sprawie SKO-710-77.2019 ustaliło, że użytkownik wieczysty obowiązany jest do uiszczenia opłaty zaoferowanej przez Prezydenta Miasta T..

Od orzeczenia SKO sprzeciw wniósł P. D. (1) i sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego w Toruniu.

Właściciel nieruchomości – Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. wskazał, iż ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste jest prawidłowe i na poparcie tego powołał się na operat szacunkowy wykonany na jego zlecenie.

Na rozprawie w dniu 17 stycznia 2017 r. powód złożył do akt załącznik do protokołu, w którym szczegółowo i obszernie wskazał zastrzeżenia do operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie pozwanego.

Sąd ustalił, co następuje:

P. D. (1) przysługuje prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) części nieruchomości gruntowej położonej w T. stanowiącej działkę (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...). Pismem z dnia 12 grudnia 2018 r. zaproponowano mu przyjęcie nowej kwoty opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości: 137,46 zł w 2019 r., 195,87 zł w 2020 r. i 254,27 zł od 2021 r.

Nowa wysokość opłaty została ustalona na podstawie wartości nieruchomości w kwocie 487 290 zł wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez niewymienionego z nazwiska rzeczoznawcę majątkowego. Dokument ten nie został załączony ani do akt (...), ani SKO, ani też w postępowaniu sądowym.

Okoliczności bezsporne, nadto dokument (...). (...).2.447.5.2018.KM na k. 11 akt sprawy przesłanej przez Urząd Miasta T. do SKO

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 78 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Zgodnie z art. 80 ust. 1 zd. 1 tej ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wówczas zgodnie z art. 80 ust 2 powołanej ustawy opisany na początku rozważań wniosek zastępuje pozew.

Sprzeciw nie jest środkiem odwoławczym, lecz żądaniem przekazania sprawy na drogę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu od rozstrzygnięcia SKO wywołuje podwójny skutek: po pierwsze, stanowi żądanie przekazania sprawy do sądu powszechnego, po drugie, powoduje utratę mocy orzeczenia SKO.

Utrata mocy orzeczenia kolegium oznacza, że sąd rozpatruje sprawę od początku. Nie jest związany dowodami przeprowadzonymi przez kolegium. Powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe zgodnie z zasadą bezpośredniości.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 września 2009 r.

I CSK 45/09 wskazał, że 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. R. legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszelkich dostępnych środków dowodowych. Nie ulega jednak wątpliwości, że kluczowe znaczenie ma dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Ustalenie zasadniczej okoliczności, tj. wartości przedmiotowej nieruchomości w dacie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, będzie wymagało wiadomości specjalnych. Dla rozstrzygnięcia sprawy przez sąd nie ma znaczenia wartość nieruchomości w dacie wyrokowania, czy też w dacie, od której nowa wysokość opłaty ma obowiązywać. Operat szacunkowy, na podstawie którego dokonano wypowiedzenia, nie może być uznany przez sąd za opinię biegłego. (tak też Tomasz Zawisłak, Postępowanie wywołane sprzeciwem od orzeczenia SKO, w: Iustitia nr 1, 2011 r.). W niniejszej sprawie ma to mniejsze znaczenie, gdyż

dokument ten nie został w niniejszym postępowaniu choćby przedstawiony sądowi. Z akt pozwanego wynika, że został on przekazany do kolegium wraz z innym odwołaniem.

Mając na względzie powyższe rozważania i rozkład ciężaru dowodu, Sąd uznał, iż skoro pozwany nie złożył wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, to nie udowodnił, że podwyżka opłaty była uzasadniona. Pozwany – biorąc pod uwagę niezalążenie wydanego na jego zlecenie operatu szacunkowego – nie przedstawił żadnych dowodów.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku. Biorąc pod uwagę, że pozwany wzywany był do przedstawienia swojego stanowiska w sprawie, a mimo tego nie przedłożył żadnych wniosków dowodowych, Sąd przyjął, że zaszły przesłanki, o jakich mówi art. 148¹ § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na zasądzone koszty składa się 30 zł uiszczonej przez powoda opłaty sądowej.

SSR Katarzyna Malinowska