

Sygn. akt I Ca 532/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wiesław Zachara</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Andrzej Bosak</b> <b>SSO Edward Panek (spr.)</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st. sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz</b>

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2015 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Brzeskiemu

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Brzesku

z dnia 9 października 2014 r., sygn. akt I C 471/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

Sygn. akt I Ca 532/14

## UZASADNIENIE

We wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w B. składającej się z działek ewidencyjnych : nr (...) objętych księgą wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona, strona powodowa - (...) S.A. z siedzibą w K. podniosła, że wypowiedzenie opłaty z dnia 9 grudnia 2013 roku zostało dokonane z naruszeniem przepisów prawa, co musi skutkować przyjęciem, że aktualizacja opłaty była całkowicie nieuzasadniona lub uzasadniona w innej, niższej wysokości.

Składając taki wniosek strona powodowa zarzuciła nieprawidłowości przy sporządzaniu operatu szacunkowego sprowadzające się do :

- braku wystarczającego uzasadnienia wyboru zastosowanej przez rzeczoznawcę metody wyceny,
- braku charakterystyki indywidualnej nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, - błędnego doboru nieruchomości podobnych,
- nieuwzględnienia transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości w roku 2013 , - nieuwzględnienia przy ocenie wartości nieruchomości jej stanu prawnego, - niedołączenia istotnych dokumentów wykorzystanych przy sporządzeniu operatu szacunkowego.

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie z dnia 30 kwietnia 2014 roku , oddalającego wniosek strony powodowej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona , strona powodowa podniosła jedynie, że nie zgadza się z tym orzeczeniem.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana Skarb Państwa – Starosta Brzeski wniósł o jego oddalenie i ustalenie, że opłata z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, składającej się z działek : nr (...) winna wynosić kwotę 47.386,50 zł.

Pozwany podnosił, że wypowiedzenie opłaty rocznej odbyło się zgodnie z obowiązującymi przepisami i w trybie przez te przepisy wyznaczonym, w szczególności opłata za wieczyste użytkowanie została określona na podstawie wartości nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie uregulowanym odpowiednimi aktami wykonawczymi do ustawy. Wobec tego –

w ocenie strony pozwanej - zarzuty podniesione przez stronę powodową w odniesieniu do operatu szacunkowego są nieuzasadnione, bo zarówno wybór metody określania wartości nieruchomości, jak i dobór transakcji przez rzeczoznawcę zostały dokonane właściwie . Operat nie zawierał więc błędów uzasadniających przyjęcie, iż wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste została określona w sposób nieprawidłowy.

Ponadto strona pozwana wskazała , że ciężar dowodu, iż wartość nieruchomości, której dotyczy sprawa, jest inna niż wskazana w operacie szacunkowym spoczywa – zgodnie z art. 6 k.c. - na stronie powodowej , tj. na użytkowniku wieczystym. Wprawdzie strona pozwana złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, ale wniosek ten cofnęła na rozprawie w dniu 25 września 2014 roku .

Sąd Rejonowy w Brzesku wyrokiem z dnia 9 października 2014 roku ( sygn. akt I C 471/14 ) ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za przysługujące stronie powodowej użytkowanie wieczyste działek : nr (...), położonych w B., dokonana przez Starostę Brzeskiego wypowiedzeniem z dnia 9 grudnia 2013 roku , jest nieuzasadniona i zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.030 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

#### Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego poprzedziły następujące ustalenia faktyczne:

Wypowiedzeniem z dnia 9 grudnia 2013 roku Starosta Brzeski – na podstawie art.78-80 w zw. z art. 72 ust 3 pkt. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - wypowiedział stronie powodowej dotychczas obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek : nr (...) położonych w B. i przesłał ofertę nowej wysokości opłaty rocznej wynoszącej 47.386,50 zł – począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku . Według tej oferty, kwota opłaty stanowić miała 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego R. W. na kwotę 1.579.550 zł.

Orzeczeniem z dnia 30 kwietnia 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze Tarnowie oddaliło wniosek strony powodowej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej wymienionych wyżej działek jest nieuzasadniona.

W motywach do tego orzeczenia podano, że postępowanie przeprowadzone w sprawie nie wykazało uchybień formalnych, zaś ocena operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, nie wykazała żadnych nieprawidłowości. Rzeczoznawca dokonał wyceny zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a wnioskodawca (strona powodowa) nie przedstawił dowodu, że wartość nieruchomości jest inna. Ponadto w operacie przedłożonym przez Starostę Powiatu uwzględnione zostały wszystkie czynniki, wskazywane przez wnioskodawcę, a wpływające na wartość nieruchomości.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy dokonał na podstawie dokumentów w postaci akt postępowania administracyjnego, związanego

z wypowiedzeniem stronie powodowej opłaty, w tym akt postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Tarnowie.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie podstawowe znaczenie miało zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu w zakresie dotyczącym przesłanek uzasadniających aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przez powodową spółkę. Zgodnie bowiem z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jest to przepis o charakterze materialno –prawnym, który określa rozkład ciężaru dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie ma przy tym znaczenia, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium. Ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym – procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Występowanie przesłanek aktualizacji może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu sądowym. Sąd Rejonowy zauważył, że takie stanowisko jest powszechnie akceptowane w orzecznictwie i w doktrynie

Sąd Rejonowy podniósł dalej, że wykazanie okoliczności uzasadniających zmianę opłaty za użytkowanie wieczyste, wynikającą ze zmiany wartości tej nieruchomości może w postępowaniu sądowym nastąpić tylko poprzez wydanie opinii przez biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Operat szacunkowy wykonany na zlecenie Starosty przez rzeczoznawcę majątkowego jest dokumentem prywatnym,

a w związku z jego zakwestionowaniem przez stronę powodową, jedynym wiarygodnym dowodem wartości nieruchomości mógł być tylko dowód z opinii biegłego sądowego. W rozpatrywanej sprawie wniosek o dopuszczenie dowodu

z opinii biegłego sądowego, zgłoszony przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew, został następnie cofnięty.

W konkluzji Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro stroną pozwaną obciążał ciężar dowodu co do wzrostu wartości nieruchomości, a brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z urzędu, to należało przyjąć, że Skarb Państwa - Starosta Brzeski nie udowodnił wzrostu wartości nieruchomości do poziomu uzasadniającego nową, proponowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że ciężar dowodu spoczywa na Skarbie Państwa – Staroście Brzeskim.

Formułując tej treści zarzut apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działek : nr (...) na poziomie 47.386,50 zł. Skarżący domagał się również zasądzenia na swoją rzecz od strony powodowej kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu skarżący zaprezentował pogląd, iż postępowanie sądowe w przedmiocie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest samodzielnym postępowaniem z gatunku postępowań o ustalenie, stąd też to użytkownik wieczysty winien wykazać, na jakim – jego zdaniem – poziomie stawka ta powinna być ustalona. Świadczy o tym według skarżącego , choćby podanie jako wartości przedmiotu sporu różnicy pomiędzy stawką określoną przez Skarb Państwa, a stawką, która zdaniem powoda winna być uznana jako obowiązująca. Tak więc to powód ma interes w tym, by stawka została ustalona na poziomie niższym, od określonej w wypowiedzeniu.

Zdaniem autora apelacji, skoro inicjatorem postępowania jest nie Skarb Państwa, lecz użytkownik wieczysty, który dąży do uzyskania korzystnych dla siebie skutków prawnych w postaci ustalenia wartości nieruchomości na poziomie niższym, od przyjętego w postępowaniu administracyjnym ( co z kolei rzutować ma na obniżenie opłaty rocznej ) , to właśnie ten podmiot powinien wykazać fakty, z których wywodzi określone skutki prawne. Faktem, który należało wykazać, była zaś wartość nieruchomości, podlegająca ustaleniu za pomocą opinii biegłego sądowego.

W uznaniu apelującego wniosek o przeprowadzenie takiego dowodu winna złożyć strona powodowa .

Apelujący zwrócił uwagę na to, że Sąd Rejonowy nie wyjaśnił, na jakiej podstawie faktycznej oparł swoje ustalenie, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadna.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa domagała się jej oddalenia w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W ocenie strony powodowej, pozwany w swojej apelacji pominął treść art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przesądza kwestię ciężaru dowodu w tak zwanym postępowaniu aktualizacyjnym. Strona pozwana podzieliła stanowisko Sądu I instancji, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie na przestrzeni całego postępowania, zarówno przed samorządowym kolegium odwoławczym, jak i przed właściwym sądem.

### ***Sąd Okręgowy rozważył, co następuje:***

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podstawowym zagadnieniem, które miało przesądzające dla wyniku niniejszej sprawy znaczenie, była kwestia rozkładu ciężaru dowodu w zakresie wykazania przesłanek, uzasadniających aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego .

Strona pozwana - powołując się na zarzut naruszenia art. 6 k.c. - zakwestionowała stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu wzrostu wartości nieruchomości, uzasadniającego dokonanie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, obciąża właściwy organ ( właściciela nieruchomości ) .

Na wstępie rozważań warto przypomnieć , że opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest świadczeniem cywilnoprawnym, bez względu na źródła powstania użytkowania wieczystego. Sam sposób aktualizacji takich opłat regulują jednak przepisy pozakodeksowe, to jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej zwana jako u.g.n.). Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 tej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji dokonuje się z urzędu albo – w przypadkach oznaczonych w art. 81 u.g.n. – na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Do aktualizacji opłaty rocznej, czyli do zmiany jej stawki, dochodzi na podstawie oświadczeń stron stosunku użytkowania

wieczystego, a w razie braku zgody pomiędzy nimi, jej wysokość kształtuje orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego lub Sądu (por. uchwałę Sądu Naj. z dnia 23 czerwca 2005 roku, III CZP 37/05, OSNC z 2006 roku, nr 5, poz. 82). Zgodnie bowiem z art. 78 ust. 2 i 3 u.g.n. użytkownik może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. Z kolei w świetle art. 80 ust. 2 ustawy, w razie wniesienia sprzeciwu od wydanego w jego następstwie orzeczenia Kolegium – wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew.

W wywołanym przez sprzeciw postępowaniu cywilnym zadaniem Sądu jest weryfikacja przesłanek aktualizacji opłaty, zastosowanych przez organ wypowiadający dotychczasową opłatę. Przy takich uwarunkowaniach podstawowe znacznie zyskuje zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu w zakresie dotyczącym przesłanek, uzasadniających aktualizację rocznej opłaty.

Sąd Odwoławczy nie podziela argumentacji skarżącego, zawartej w apelacji, jakoby ciężar ten spoczywał na użytkowniku wieczystym, a nie – jak przyjął Sąd I instancji – na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Kwestionowane przez autora apelacji stanowisko Sądu I instancji znajduje swoje usprawiedliwienie w treści art. 78 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej zwanej u.g.n.). Zgodnie z tym przepisem, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie, przez który należy rozumieć właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Na tle wykładni powołanego przepisu w orzecznictwie sądowym ukształtował się jednolity – przywołany już przez Sąd I instancji pogląd – zgodnie z którym, 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. 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. Ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym (zob. wyroki Sądu Naj.: z dnia 23 września 2009 roku, I CSK 45/09, Lex nr 530615 oraz z dnia 7 kwietnia 2011 roku, IV CSK 427/10, Lex nr 1111023).

Sąd Odwoławczy pogląd powyższy podziela, podobnie jak to uczynił we wcześniejszej sprawie, toczącej się z udziałem tych samych stron, zakończony wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 2 lutego 2011 roku ( sygn. akt I Ca 398/11 ).

W przywołanych wcześniej orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazał, że wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych, dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym. Ustalenie wartości nieruchomości wymaga jednak zasięgnięcia wiadomości specjalnych, a zatem w postępowaniu określenie tej wartości nastąpić powinno na podstawie odpowiedniej opinii biegłego – rzeczoznawcy.

Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że przedłożony przez stronę pozwaną i zakwestionowany przez jej przeciwnika procesowy operat szacunkowy, wykonany na zlecenie Starosty, należy traktować jedynie jako dokument prywatny. Prywatne ekspertyzy, opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem należy traktować, w razie przyjęcia ich przez Sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, Sąd powinien według zasad unormowanych w kodeksie postępowania cywilnego dopuścić dowód z opinii biegłego (por. wyrok Sądu Naj. z dnia 12 kwietnia 2002 roku, I CKN 92/00, Lex nr 53932).

Jedynym wiarygodnym dowodem, pozwalającym na ustalenie wartości nieruchomości, mógł być zatem w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego sądowego. W związku z tym, że – jak wskazano powyżej – ciężar dowodu wykazania

wzrostu wartości gruntu obciążał stronę pozwaną, do niej właśnie należała inicjatywa dowodowa w omawianym zakresie. Nie było zaś podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych z urzędu (art. 232 k.p.c.). Strona pozwana na rozprawie

w dniu 9 października 2014 roku cofnęła zgłoszony w odpowiedzi na sprzeciw wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, działając tym samym na własne ryzyko, ze wszystkimi konsekwencjami procesowymi.

Skoro więc strona pozwana nie udowodniła wzrostu wartości nieruchomości do poziomu uzasadniającego nową, proponowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, to Sąd I instancji trafnie uznał, iż aktualizacja tej opłaty była nieuzasadniona.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego strony powodowej, Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.