

Sygnatura akt XII C 672/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Ławnicy:-

Protokolant: Protokolant sądowy A. M.

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne (...) S.A. z siedzibą w P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala opłatę roczną za rok 2010 i kolejne lata, aż do ponownej aktualizacji, z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa położonych w P. przy ulicy (...) – działki nr (...) – księgi wieczyste (...), w wysokości 58 569 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych).
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 936,23 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.
4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w (...): od powódki 750,70 zł, a od pozwanego 1 093,77 zł tytułem kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

/-/ del. SSR Jan Sterczała

XII C 672/13

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17.12.2009 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. wypowiedział Przedsiębiorstwu Usługowo – Produkcyjnemu (...) w P. dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntów położonych w P., przy ul. (...) - działki nr (...) i zaproponował – począwszy od roku 2010 – stawkę opłaty rocznej w kwocie 115 303,19 zł.

Użytkownik wieczysty złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że opłata jest uzasadniona w innej wysokości. Zakwestionowano prawidłowość wyceny w operacie szacunkowym, powołanym przez Skarb Państwa.

Orzeczeniem z dnia 18 grudnia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w sprawie SKO – UW- (...) uwzględniło odwołanie i ustaliło opłatę roczną za rok 2010 i kolejne lata (do ponownej aktualizacji) w wysokości uprzednio obowiązującej. W uzasadnieniu Kolegium podzieliło zarzuty użytkownika co do poprawności operatu. W konsekwencji ustalono wysokość opłaty na dotychczasowym poziomie.

W ustawowym terminie od orzeczenia Kolegium wniósł Skarb Państwa – Prezydent Miasta P., wnosząc o oddalenie powództwa i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. W uzasadnieniu

stwierdzono między innymi, że nie można zgodzić się z orzeczeniem SKO. W ocenie wnoszącego sprzeciw pozostawienie opłaty na dotychczasowym poziomie jest nieprawidłowe.

W piśmie procesowym z dnia 28 października 2013 r. Skarb Państwa – zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa – podtrzymał swe dotychczasowe stanowisko, w tym wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Powodowa spółka (...) zażądała, by dokonać zwrotu tegoż pisma pozwanego z powołaniem na treść art. 132 § 1 kpc (pismo złożono z odpisem, który to odpis winien zostać przesłany bezpośrednio profesjonalnemu pełnomocnikowi procesowemu strony przeciwnej). Przewodniczący nie zwrócił kwestionowanego pisma strony pozwanej.

Sąd ustalił, co następuje :

Powodowa spółka – Przedsiębiorstwo Usługowo – Produkcyjne (...) spółka akcyjna w P. jest użytkownikiem wieczystym gruntów położonych w P., przy ul. (...) – mapa 26, działki nr (...) o powierzchni 9 268 m<sup>2</sup>. Z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste uiszczala opłatę roczną w kwocie 19 621,92 zł.

Na zlecenie pozwanego, dla celów aktualizacji opłaty, został sporządzony w 2009 r. operat szacunkowy wykonany przez biegłego S. S. (1), który oszacował wartość nieruchomości na kwotę 3 843 440 zł. W konsekwencji pismem z dnia 17 grudnia 2009 r. pozwany wypowiedział powodowej spółce dotychczasową stawkę opłaty, oferując przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 115 303,19 zł (3 % wartości nieruchomości określonej przez biegłego).

W ustawowym terminie, powodowa spółka złożyła w Samorządowym Kolegium Odwoławczym wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona (pismo to następnie stało się pozwem wszczynającym postępowanie sądowe w niniejszej sprawie). Spółka zakwestionowała przede wszystkim prawidłowość operatu biegłego S. S., wskazując na liczne – zdaniem powoda – uchybienia w procesie szacowania.

Jak już była mowa wyżej – Samorządowe Kolegium Odwoławcze, decyzją z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie SKO – UW- (...) uwzględniło odwołanie i określiło opłatę za rok 2010 i następane w wysokości 19 621,92 zł.

W ustawowym terminie sprzeciw od orzeczenia wniósł pozwany Skarb Państwa, co skutkowało utratą mocy orzeczenia Kolegium.

Rynkowa wartość nieruchomości gruntowej, działki gruntu nr (...), według stanu na dzień dokonania aktualizacji opłaty przez pozwanego w grudniu 2009 r. wynosi 650 200 zł, natomiast wartość nieruchomości, działki gruntu nr (...), według stanu na dzień dokonania aktualizacji przez pozwanego w grudniu 2009 r. wynosi 1 302 100 zł.

Razem wartość nieruchomości wynosiła 1 952 300 zł.

Powyższy stan faktyczny był niesporny co do opisanego wyżej postępowania przesądowego w zakresie aktualizacji opłaty rocznej. Wynikał on również w oczywisty sposób z dokumentów, zgromadzonych w aktach sprawy (k. 1-99). Z kolei wartość nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania, została ustalona na podstawie pisemnej opinii biegłego B. K. (1) (k. 177-239) uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami biegłego (k. 261). Z uwagi na wagę tego dowodu dla ostatecznego rozstrzygnięcia oraz z uwagi na fakt zakwestionowania przez powodową spółkę dopuszczalności przeprowadzenia tegoż dowodu (co znalazło swój wyraz w złożeniu przez powódkę zastrzeżenia do protokołu rozprawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. – k. 261), kwestie związane z dopuszczalnością przeprowadzenia dowodu i z oceną wartości jego wartości dowodowej wymagają krótkiego odrębnego omówienia.

Po pierwsze – bezzasadnie strona powodowa zakwestionowała niedokonanie zwrotu pozwanej pisma przygotowawczego pozwanego z dnia 28.10.2013 r. (k. 151). Jest prawdą, że obowiązująca jest regulacja z art. 132 § 1 kpc, nakazująca stronom reprezentowanym przez profesjonalnych pełnomocników doręczania odpisów pism bezpośrednio i to pod rygorem zwrotu pisma, jednakże nie powinno budzić wątpliwości, iż ów surowy rygor ma miejsce wyłącznie w przypadkach, kiedy strona składająca pismo wie o tym, że przeciwnika reprezentuje

profesjonalny pełnomocnik. Na rozprawie w dniu 10 października 2013 r. pozwany Skarb Państwa nie był prawidłowo reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Prawidłowe zastępstwo strony pozwanej miało miejsce od momentu doręczenia pozwanej – zastępowanej przez Prokuratorię Generalną – zobowiązania sądu, to jest od dnia 18 października 2013 r. Jednakże po doręczeniu zobowiązania podmiot zastępujący Skarb Państwa przed sądem, czyli Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa, nie był poinformowany o ustanowieniu przez stronę przeciwną fachowego pełnomocnika. Tym samym nie można zarzucać pozwanemu, iż pismo procesowe z dnia 28.10.2014 r. zostało wniesione w dwóch egzemplarzach. Pozwany nie miał bowiem informacji o ustanowieniu pełnomocnika, nie mówiąc już nawet o jego personaliach i adresie. Zarzut strony powodowej o rzekomym naruszeniu przez stronę przeciwną nakazu z art. 132 § 1 kpc był więc całkowicie nieuzasadniony. Oprócz tego jeszcze trzeba z całą stanowczością stwierdzić i podkreślić, iż strona pozwana w kwestionowanym piśmie jedynie podtrzymała zgłoszony już w sprzeciwie od orzeczenia SKO wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Gdyby nawet zatem założyć teoretycznie, iż pismo podlegało zwrotowi, to i tak wniosek o dowód z opinii biegłego i tak został zgłoszony skutecznie w sprzeciwie od orzeczenia SKO. Skuteczności wniosku rzecz jasna nie przekreśla fakt, iż sprzeciw nie został wniesiony przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. W chwili wnoszenia sprzeciwu nie toczyło się jeszcze postępowanie przed Sądem Okręgowym w (...), tak więc zastępstwo – na tymże etapie wnoszenia sprzeciwu – przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego K. R., było skuteczne, a wniosek dowodowy zawarty w sprzeciwie był również zgłoszony prawidłowo.

Oceniając zaś wartość dowodową opinii biegłego, sąd uznał, iż opinia została sporządzona w sposób kompetentny i fachowy. Prawdą jest, że strona pozwana (Skarb Państwa) sformułował pod adresem opinii wiele uwag i zastrzeżeń w złożonym piśmie procesowym, jednakże w ocenie sądu biegły wszystkie wątpliwości wyjaśnił w sposób przekonujący podczas przesłuchania przed sądem. Należy stwierdzić, iż końcowej przydatności opinii nie może przekreślać to, iż możliwe było (np. przy pomocy odmiennej metody szacowania) uzyskanie innego wyniku szacowania od ustalonego przez biegłego. Opinia miała na celu oszacowanie nieruchomości, a więc nie określenie ceny w jedyny słuszny sposób, lecz maksymalne zbliżenie się do możliwych do uzyskania cen rynkowych szacowanych nieruchomości. Opinia nie zawierała błędów rzeczowych, czy też rachunkowych, zatem podane przez biegłego wartości stanowiły dla sądu podstawę do końcowych ustaleń w sprawie.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo (wniosek spółki (...) z dnia 20.01.2009 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona) okazało się zasadne w części.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe w ocenie sądu potwierdza co do zasady stanowisko pozwanego, iż w odniesieniu do nieruchomości powódki zaszły przesłanki do aktualizacji opłaty.

Od ostatniej aktualizacji do roku 2009 nastąpiła istotna zmiana wartości nieruchomości. W konsekwencji – co do zasady – stanowisko pozwanego w przedmiocie wypowiedzenia starej stawki opłaty i zaproponowania stawki zaktualizowanej, było trafne.

Jednoznacznie wynika to z opinii biegłego B. K..

Podwyższenie stawki okazało się jednak uzasadnione jedynie w części, to jest do kwoty, stanowiącej 3 % wartości nieruchomości, ustalonej przez biegłego, to jest do kwoty 58 569 zł. Z tego też względu sąd ustalił wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na tym właśnie poziomie, począwszy od roku 2010 r., do kolejnej aktualizacji.

W pozostałym natomiast zakresie powództwo spółki (...) (to jest w części, w jakiej żądano obniżenia opłaty do stawki dotychczas obowiązującej), powództwo należało oddalić.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia stanowią przepisy art. 77 ust. 1 i 3 . ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz U Nr 518 z 2014 r.)

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 100 kpc. Sporna była kwota stanowiąca różnicę między stawką zaproponowaną powodowi przez pozwanego (115 303,19 zł) a stawką dotychczasową (19 621,92 zł), czyli kwota 95 681,27 zł. Sąd dokonał podwyższenia opłaty z kwoty 19 621,92 zł do kwoty 58 569 zł, czyli o 38 847,08 zł. Powód przegrał zatem proces w ok. 40,7 % (38 847,08/95 681,27) i w takim też zakresie powinien ponieść koszty procesu. Odpowiednio – pozwany przegrał proces w ok. 59,3 %.

Poniesionymi kosztami procesu przez strony były : opłata od pozwu zapłacona przez powoda 4 785 zł (k. 141) oraz koszty zastępstwa procesowego 3 617 zł. Pozwany poniósł z kolei zaliczkę na koszty dowodu z opinii biegłego 3 000 zł (k. 170) oraz koszty zastępstwa procesowego 3 600 zł. Razem poniesione koszty procesu wyniosły więc 15 002 zł. Po dokonaniu stosunkowego rozdziału kosztów procesu w proporcjach 40,7/59,3 okazało się, że strona pozwana powinna zapłacić powodowi z tytułu zwrotu kosztów procesu kwotę 1 936,23 zł. Wówczas każda ze stron zostanie w końcowym rozliczeniu obciążona kosztami procesu w takiej części, w jakiej przegrała proces. W identycznych proporcjach zarządzono ściąganie od stron nieuiszczonych wydatków (razem 1 844,47 zł – w tymże zakresie zaliczka pozwanego okazała się niewystarczająca), związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego (750, (...),77), na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR (del.) Jan Sterczała