

Sygn. akt III Ca 1709/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak

Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

SR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty

Protokolant Kamil Cieszkowski

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta R.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 3477/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty SSO Marcin Rak SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 1709/15

UZASADNIENIE

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta R. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 20 października 2014r. Pozwany zaskarżył orzeczenie SKO, w którym organ ten ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą (...) w dotychczasowej wysokości oraz orzekł o zwrocie przez Prezydenta Miasta R. na rzecz użytkownika wieczystego kwoty 5.904 zł za dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż pismem z dnia 26 listopada 2013r. Prezydent Miasta R. wypowiedział powodowi – użytkownikowi wieczystemu wyżej opisanej nieruchomości – wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Jednocześnie została złożona oferta przyjęcia od 1 stycznia 2014r. nowej opłaty rocznej w wysokości 9.967,88 zł, w 2015r. w wysokości 24.417,34 zł, zaś od 2016r. 38.866,80 zł. Nie uznając wypowiedzenia powód złożył wniosek do SKO w K. o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nadto zawarł umowę ze (...) Stowarzyszeniem (...) w

K. o dokonanie oceny operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie pozwanego. W związku z powyższym pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia aktualnej wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej. Nadto pozwany zakwestionował obciążenie go kosztami poniesionymi przez powoda w związku z oceną operatu szacunkowego, podnosząc, iż nie są to koszty postępowania administracyjnego, ponieważ nie zostały poniesione przed SKO w K., ale są to wydatki jednej ze stron z związku z umową cywilną zawartą z organizacją rzeczoznawców.

Powód (...) sp. z o.o. w R. wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości jest nieuzasadniona i utrzymanie opłaty rocznej z tytułu użytkowania w kwocie 4.983,94 zł. Wniósł też o zasądzenie od pozwanego na cze powoda kosztów procesu w tym kosztów poniesionych tytułem sporządzenia oceny operatu szacunkowego w kwocie 5.904 zł. Nadto wniósł o oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, podnosząc, iż skoro operat sporządzony na zlecenie pozwanego został oceniony negatywnie, nie mógł stanowić podstawy do ustalenia wartości nieruchomości oraz do aktualizacji opłaty rocznej. Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego przed Sądem nie byłoby uprawnione, gdyż omijałoby tryb administracyjny. Powód wskazał, iż skoro wartość nieruchomości która stanowi podstawę do aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste może być ustalona tylko na podstawie operatu szacunkowego, to w przypadku negatywnej oceny operatu nie można uznać, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej.

Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zaskarżonym wyrokiem ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w R. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 6610 m kw., dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), w dotychczasowej wysokości; zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód (...) sp. z o.o. w R. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą (...) na podstawie umowy sprzedaży z 10 grudnia 2009r. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości ustalona została na kwotę 4.984 zł. Opłatę ustalono przy przyjęciu wartości nieruchomości 18,85 zł za metr kwadratowy i stawki procentowej w wysokości 4%.

Pismem z dnia 26 listopada 2013r. Prezydent Miasta R. wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z uwagi na wzrost wartości nieruchomości. Nieruchomość została wyceniona przez rzeczoznawcę na kwotę 971.670 zł. W związku z powyższym zaproponowana przez organ administracyjny opłata roczna została określona na kwotę 9.967,88 zł w 2014r., 24.417,34 zł w 2015r. i 38.866,80 zł od 2016r. Użytkownik wieczysty pismem z dnia 23 grudnia 2013r. wniósł do SKO w K. o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, nadto powód zawarł ze (...) Stowarzyszeniem (...) umowę o ocenę operatu szacunkowego będącego podstawą aktualizacji. Komisja Opiniująca (...) orzekła, iż operat szacunkowy będący podstawą wypowiedzenia opłaty rocznej zawiera błędy i jako taki nie może być podstawą dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej. Orzeczeniem z dnia 20 października 2014r. SKO w K. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości w dotychczasowej wysokości i orzekło o zwrocie przez Prezydenta Miasta R. na rzecz powoda poniesionych kosztów oceny operatu w kwocie 5.904 zł.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane przez pozwaną pismem z dnia 26 listopada 2013r. było wypowiedzeniem bezskutecznym, nie spełniało bowiem warunków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na brak operatu szacunkowego będącego podstawą określenia wartości nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 157 u.g.n., jeżeli operat szacunkowy został poddany ocenie prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych i została wobec niego wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że przedwczesne jest powoływanie biegłego rzeczoznawcy w postępowaniu przed Sądem, gdyż pozwany powinien jeszcze raz dokonać wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej i zlecić sporządzenie nowego operatu szacunkowego. Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji ustalił opłatę roczną z tytułu

wieczystego użytkowania nieruchomości w dotychczasowej wysokości, zasądając na rzecz powoda 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie to w całości zaskarżył pozwany, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że jeżeli operat szacunkowy został poddany ocenie prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych i została wobec niego wydana ocena negatywna, to przedwczesnym jest powoływanie biegłego rzeczoznawcy w sprawie, w postępowaniu przed Sądem. Ponadto zarzucił naruszenie przepisów postępowania cywilnego, a to art. 233 k.p.c. mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku polegający na błędnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez pominięcie dowodu opinii biegłego sądowego.

Sąd Odwoławczy zważył co następuje.

Apelacja pozwanego nie mogła odnieść skutku.

Sąd I instancji zastosował prawidłową podstawę prawną rozstrzygnięcia, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonane ustalenia faktyczne zakresie ustalonym przez Sąd Rejonowy składające się na podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe, znajdują swoją podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i spójny.

Dlatego też ustalenia faktyczne Sądu I instancji, Sąd Odwoławczy przyjął w całości jako własne.

Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa i okoliczności podniesione przez skarżącego w apelacji, oceny tej nie niweczą.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego objętego regulacją art. 233 k.p.c., stwierdzić należy, że stanowiska zaprezentowanego w apelacji w zasadzie nie można uznać jako zarzut, lecz polemikę z ustaleniami zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu Odwoławczego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające wyłącznie przekonanie skarżącego o innej niż przyjął Sąd Rejonowy wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, a z takim sformułowaniem treści apelacji mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

W świetle prawidłowo dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych

w sprawie, zastosowanie prawa materialnego stanowiącego podstawę zaskarżonego orzeczenia,

w ocenie Sądu Odwoławczego jest prawidłowe.

Niezasadne są zarzuty apelującego odnoszące się do naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, iż wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane przez pozwanego pismem z dnia 26 listopada 2013r. było wypowiedzeniem bezskutecznym, gdyż nie spełniało warunków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, z uwagi na brak operatu szacunkowego będącego podstawą określenia wartości nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli operat szacunkowy został poddany ocenie prawidłowości sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców

majątkowych i została wobec niego wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. W niniejszej sprawie Komisja Opiniująca (...) Stowarzyszenia (...) orzekła, iż operat szacunkowy będący podstawą wypowiedzenia opłaty rocznej zawiera błędy i nie może być podstawą dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej. Mając na uwadze powyższe, pozwany powinien dokonać wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej po uprzednim zleceniu i sporządzeniu przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, gdyż przedmiotowe wypowiedzenie warunków umowy wieczystego użytkowania nie zostało oparte na ustaleniu wartości nieruchomości, wobec braku operatu szacunkowego. W związku z tym prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że powoływanie biegłego sądowego jest przedwczesne.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozostałe podniesione w apelacji zarzuty mają charakter czysto polemiczny i sprowadzają się do negowania właściwej oceny i ustaleń Sądu meriti, przeciwstawiając im własne oceny i wnioski, które w żadnym razie nie mogą podważyć trafności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Reasumując, z uwagi na powyższe argumenty, Sąd Okręgowy na zasadzie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uznając ją za bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu w zw. z § 6 ust.4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR(del.) Joanna Łukasińska – Kanty SSO Marcin Rak SSO Krystyna Hadryś