

Sygn. akt I C 932/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 17 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Marta Ładzińska**

Protokolant: Paulina Poręba

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. C.**

przeciwko **Gminie K. – Burmistrzowi Miasta K.**

o ustalenie

I. powództwo oddać,

II. zasądzić od powoda W. C. na rzecz strony pozwanej Gminy K. – Burmistrza Miasta K. kwotę 60,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

UZASADNIENIE

W. C. w trybie art. 80 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.) pismem z dnia 07.01.2012r. (k-20) - stanowiącym pozew, wniósł przeciwko Gminie K. reprezentowanej przez Burmistrza K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), ustalona wypowiedzeniem Burmistrza K. w wysokości 102,54 zł jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

Powód w uzasadnieniu wskazał, iż nie zgadza się z wyliczeniami operatu szacunkowego rzeczoznawcy. W toku rozprawy administracyjnej przed SKO wywodził, że dotychczasowa opłata obowiązuje go od (...). Podał, że wg niego roczna opłata winna wynosić 82,47zł, tj. o 50% więcej niż poprzednio. Pismem z dnia 24.03.2012r.(k-3) wskazał, iż w przypadku innych działek położonych w tym samym obrębie, zastosowano inne stawki, a nadto w okresie ostatnich dwóch lat zmalała sprzedaż działek.

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Jeleniej Górze z dnia 06.03.2012 r. oddalono wniosek W. C.. Kolegium swoje orzeczenie oparło na operacie szacunkowym, uznając ustaloną przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości za prawidłowo ustaloną. Kolegium wskazało, iż rzeczoznawca majątkowa zastosowała w toku wyceny metodę porównawczą i metodę porównania parami. W procesie wyceny uwzględniła nadto cechy rynkowe, mające wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dla których określiła procentowe wagi tych cech oraz poziomy tych cech rynkowych, takie jak lokalizację ogólną, lokalizację szczegółową, przeznaczenie, wielkość działki, uzbrojenie, ukształtowanie, kształt i obciążenia oraz dojazd. Rzeczoznawca ustaliła cenę m2 wycenianej nieruchomości na kwotę 122,49 zł.

Kolegium uznało, że brak jest podstaw do zakwestionowania wartości nieruchomości gruntowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sygn. akt IC 932/12

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 22.08.2012r. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w K. o pow. 0,455m², stanowiącej działkę nr (...) obręb (...) jest strona pozwana - Gmina K., a użytkownikiem wieczystym od 2002 r. jest powód W. C.. Powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu w 18,40 % oraz właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...).

(dowód: bezsporne)

Pismem z dnia 09 grudnia 2011r. Burmistrz K. działający w imieniu Gminy K. wypowiedział W. C. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, w kwocie 54,98 zł z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w udziale 18,40 %, położonej w K. przy ul. (...), w granicach działki nr (...), o powierzchni 455 m², oferując jednocześnie przyjęcie od dnia 01 stycznia 2012r. nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 102,54 zł, przy uwzględnieniu stawki opłaty rocznej w wysokości 1 %. Ustalenia opłaty w nowej wysokości organ dokonał w oparciu o wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 11.07.2011r. w wysokości 55.730 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej stanowi 1% ceny udziału powoda tj. 55 730 zł x 18,40% x 1%.

(dowód: bezsporne, wypowiedzenie z dnia 09.12.2012r., k – 29-31)

Od niniejszego podwyższenia opłaty powód odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.. Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 06.03.2012 r. oddalono wniosek W. C..

(dowód: bezsporne)

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) o pow. (...) oznaczonej jako (...), dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi na dzień 09.12.2011r. 55 730 zł przy przyjęciu ceny za 1m² w wysokości 122,49 zł.

(dowód: operat szacunkowy rzeczoznawcy, k – 32-47)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo W. C. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na podstawie przepisu art. 77 i nast. Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. nr 187 poz. 1110):

art. 77. ust. 1 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności

dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Art. 78. 1. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. 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 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Art. 79. 1. Wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Podlega on opłacie skarbowej.

2. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku.

3. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.

4. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

5. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

6. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat skarbowych od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wniosek, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów i opłat od właściwego organu.

7. Do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Do postępowania, o którym mowa wyżej, stosuje się również przepisy o opłatach i kosztach.

8. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

9. Orzeczenie lub ugoda, której kolegium nadało klauzulę wykonalności, podlegają wykonaniu w drodze egzekucji sądowej.

informacje o jednostce

Art. 80. 1. Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

4. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

W niniejszym postępowaniu bezsporny był fakt wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, zastosowana stawka procentowa oraz uznanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze opłaty za uzasadnioną.

Powód kwestionował nie sam fakt dokonania wypowiedzenia i ustalenia nowej opłaty, lecz jedynie jej wysokość, a to ze względu na negowanie wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił jednak swoich twierdzeń odnośnie wartości przedmiotowej nieruchomości. Dlatego też Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenia pozwanej, iż wartość nieruchomości wynosi 55730 zł i mając na uwadze zasady dowodzenia wynikające z k.p.c., uznał, iż powód nie dowiódł, by wartość nieruchomości była inna niż ustalona przez rzeczoznawcę w toku postępowania przedsądowego.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Zgodnie z zasadą kontradyktoryjności ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one, a nie sąd są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania i one wreszcie ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (por. m.in. uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6–7, poz. 76, z glosą A. Zielińskiego, Palestra 1998, nr 1–2, s. 204; wyrok SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 grudnia 1997 r.)

Powód został przez Sąd pouczony o treści art. 6 k.c., który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła z art. 6 k.c. ma znaczenie w sytuacji, gdy istotne fakty nie zostaną

udowodnione. Konsekwencje procesowe tego ponosi strona, na której ciężar dowodu spoczywał (tak: H. Dolecki, komentarz LEX 2011).

W toku postępowania powód nie złożył wniosków dowodowych mających na celu ustalenie kwestionowanej wartości nieruchomości, nie wskazał nadto, jaka w jego ocenie jest owa wartość.

W szczególności nie mają takiego waloru złożone przez powoda dokumenty w postaci zaproszenia Burmistrza K. do uczestnictwa w przetargach oraz wykazu planowanych dochodów Gminy K. w roku (...) z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Po pierwsze wskazują one na ceny nieruchomości położonych co prawda w K., ale o innych właściwościach niż nieruchomość powoda, ponadto – wskazane w nich ceny są jedynie cenami wywoławczymi. Dodatkowo wskazać należy, iż złożone przez powoda informacje o przetargach dotyczą przetargów z (...) i (...) natomiast wartość przedmiotowej nieruchomości istotna dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie dotyczyła (...). Sam powód deklarował, że w okresie ostatnich 2 lat ceny nieruchomości stale obniżają się, tym samym przyjąć można - zgodnie z poglądem powoda – że ceny nieruchomości z (...) są wyższe niż z (...) i (...).

Tym samym nie można było uznać, że dokumenty złożone przez powoda są miarodajne i mające znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Ponadto także w niniejszych informacjach szereg nieruchomości ma ceny wywoławcze za 1m² wyższe niż ustalona w operacie szacunkowym wartość 1m² przedmiotowej nieruchomości – 130 zł, 153 zł.

Zwrócić uwagę nadto należy, iż wskazane wyżej wnioski dowodowe nie stanowią w swojej istocie dowodu na wskazaną przez powoda tezę, tj. nie dowodzą wartości przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...), a ewentualnie wskazują na wartość innych nieruchomości położonych w K.. Z tego względu Sąd owe wnioski dowodowe oddalił.

W związku z powyższym, jako że powód nie udowodnił swoich twierdzeń odnośnie wartości przedmiotowej nieruchomości, Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenia pozwanej i ustalił, że wartość nieruchomości wynosi 55 730 zł. Sąd oparł się na dokumentach zebranych w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a w szczególności na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkową B. Z..

Tym samym, przyjmując wartość przedmiotowej nieruchomości wynikającą a operatu szacunkowego za prawidłową, wynoszącą 55 730 zł, Sąd ustalił, że opłata w kwocie 102,54 zł została naliczona w sposób prawidłowy, tj. biorąc pod uwagę udział powoda w użytkowaniu wieczystym równy 18,40% i niekwestionowaną stawkę 1%.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. w związku z § 6 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 (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) albowiem powód w całości postępowanie przegrał.