

Sygn. XXV C 1486/12

ODPIK



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Janina Dąbrowiecka

Protokolant: protokolant sądowy stażysta Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2014 r. w Warszawie
sprawy z powództwa

Spółdzielni Mieszkaniowej "Kiwerska" w Warszawie
przeciwko

Miastu Stołecznemu Warszawa

o ustalenie

1. ustala opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3 z obrębu 7-04-02 zabudowaną budynkami przy ul. Kiwerskiej 14, ul. Kiwerskiej 16 i Podleśnej 7 o powierzchni 8 183 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW WA1M/00175537/4 obowiązującą w dniu 31 grudnia 2009r.

2. zasądza od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej " Kiwerska" w Warszawie kwotę 8 987 zł (osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.



Ma on być opłacony w całości
Za opłatą sądową w całości
Warszawa, dnia 28.04.14

↓
Sędzią wyznaczonym jest

UZASADNIENIE

Zastępującym pozew wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (k. 41), strona powodowa – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie wniosła o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla działek ewidencyjnych nr 3 obręb 7-04-02 położonej w Warszawie przy ul. Kiwerskiej 12, 14 i 16 w Warszawie, wypowiedziana pismem z dnia 14 września 2009 roku przez Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy jest nieuzasadniona, albowiem powyższe wypowiedzenie zostało podjęte przez nieuprawniony organ i w związku z tym zostało to dokonane z naruszeniem prawa.

Ponadto powódka zakwestionowała wysokość opłaty rocznej opartej na wycenie wykonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

W odpowiedzi na pozew pozwany – Miasto Stołeczne Warszawa (k.13) podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, co do kwestii ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej i wniósł o oddalenie wniosku o ustalenie niezasadności podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W ocenie pozwanego Zarząd Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy był organem uprawnionym do wypowiedzania wysokości opłaty i składania oferty nowej opłaty albowiem Rada miasta Stołecznego Warszawy Uchwała Nr XLVI/1422/2008 z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie przekazania dzielnicom m. st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m. st. Warszawy w § 7 ust. 1 uchwały przekazała dzielnicom prawo do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 14 września 2009 roku Zarząd Dzielnicy Bielany wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Kiwerskiej nr 12, 14 i 16 z obrębu 7-04-03 ustalając nową wysokość opłaty rocznej, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010 roku. Nowa wysokość opłaty miała wynosić 1% wartości gruntu, tj. 135.873,80 zł, która została ustalona w oparciu o wycenę nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 25 lutego 2009 roku (k. 10).

W dniu 20 października 2009 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wypowiedzianej pismem z dnia 14 września 2009 jest nieuzasadniona (k. 41).

Orzeczeniem z dnia 10 maja 2010 roku samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (dalej jako SKO), ustaliło w oparciu o art. 79 ust. 3 oraz art. 78 ust. 1 u.g.n., bezskuteczność wypowiedzenia i jednocześnie ustaliło, że strony wiąże opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu w wysokości jak w 2009 roku (bezsporne). W ocenie SKO wypowiedzenia dokonał Zarząd Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy, który nie jest organem właściwym w rozumieniu art. 4 ust. 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami bowiem w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości stanowiącej własność gminy m. st. Warszawy – właściwym organem jest Prezydent m. st. Warszawy. Stwierdzono, iż nie sposób uznać uchwały Zarządu Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy, podjętej na podstawie uchwały Rady m. st. Warszawy, za wypowiedzenie dokonane przez Prezydenta m. st. Warszawy. Zdaniem Kolegium, przedmiotowa uchwała została bowiem wyraźnie podjęta przez kolegialny organ – Zarząd Dzielnicy, w którego skład wchodzi Burmistrz.

W dniu 14 czerwca 2011 roku Zarząd dzielnicy Bielany m. st. Warszawy wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 10 maja 2011 (k. 2). Podniesiono, że SKO w ogóle nie zainteresował się podstawą prawną, będącą delegacją dla Rady gminy do podejmowania uchwał upoważniających organy jednostek i podmiotów, o których mowa w art. 9 ust. 1 a także organ wykonawczy jednostki pomocniczej do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie uprzednio powołanych dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do swojej wiarygodności i stanowiły pełnowartościowy materiał dowodowy, za pomocą którego Sąd dokonał rekonstrukcji stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się w zasadzie do rozważenia kwestii, czy wypowiedzenie zostało dokonane przez właściwy organ, który był należycie reprezentowany a w konsekwencji do ustalenia zasadności i skuteczności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Złożony przez powódkę wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona zastępował pozew w niniejszym postępowaniu (art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 u.n.g.). Wniesienie skargi do SKO otworzyło drogę sądową do ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i spowodowało przekazanie sprawy do sądu powszechnego.

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1 u.g.n. 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. Aby dokonać aktualizacji tych opłat, organ reprezentujący właściciela gruntu powinien w jego imieniu złożyć użytkownikowi wieczystemu na piśmie wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej wraz z propozycją wysokości nowej opłaty. Wypowiedzenie i propozycja dotyczą tylko wysokości opłaty, a nie mogą zmieniać stawki procentowej tej opłaty.

Podstawowym zarzutem powódki przeciw wypowiedzeniom opłat z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek, była bezskuteczność wypowiedzenia z powodu jego błędnego dokonania. Przez „właściwy organ”, o którym mowa w przepisach art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n., należy rozumieć, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, jednostkę reprezentującą Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami, którą, zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n. jest starosta (w myśl art. 4 pkt 9b1 przepis art. 11 ust. 1 u.g.n. stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu), a jeżeli nieruchomość jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ tej jednostki powołany do jej reprezentowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami; zgodnie art. 11 ust. 1 u.g.n. jest nim jej organ wykonawczy; według art. 11a ust. 3 w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), takim organem gminy jest m.in. prezydent miasta. W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniany „właściwy organ” powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego. Skoro użytkowanie wieczyste może powstać tylko na nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego, to za tę

osobę prawną, także w zakresie tego stosunku prawnego, muszą działać jej organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie (art. 38 k.c.). Należy przyjąć, że pojęcie „właściwy organ” użyte przez ustawodawcę w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 oraz art. 81 ust. 1 u.g.n. oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Czynności organu muszą być identyfikowane z działaniem samego właściciela nieruchomości, co trzeba odnieść także do czynności podejmowanych przez użytkownika wieczystego przeciwko „właściwemu organowi” za osobę właściciela nieruchomości.

Na podstawie art. 11 ust. 1 u.g.n., organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze. Brzmienie art. 12 u.g.n. wskazuje, że organy te dokonują czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami nie jako samodzielne podmioty w obrocie cywilnym, ale „za Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego”. Starosta nie ma wprawdzie ustrojowo statusu „organu” Skarbu Państwa, ale w sprawach gospodarowania nieruchomościami, a ponadto w postępowaniach sądowych wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami występuje za tę osobę prawną (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 roku, I CKN 448/01, nie publ.). Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Ten sam obowiązek trzeba odnieść do każdego innego oświadczenia składanego w ramach trybu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stworzonego w art. 78-81 u.g.n. Użytkownik wieczysty, który nie godzi się na zaproponowaną stawkę składa do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o aktualizację opłaty przeciwko tej osobie prawnej, za którą konkretny organ złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że oświadczenie o wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości Zarząd Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy w imieniu własnym a nie w imieniu Prezydenta m. st. Warszawy. Oświadczenie zatem zostało podpisane przez kolegialny organ-zarząd dzielnicy, w którego skład wchodzi Burmistrz. Bark jest natomiast

jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż podpis Burmistrza w istocie stanowi czynność pełnomocnika Prezydenta m. st. Warszawy. Każde wypowiedzenie powinni zawierać wyraźne wskazanie, iż dokonywane jest z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, co umożliwi przeprowadzenie weryfikacji udzielonego pełnomocnictwa oraz sprawdzenie, czy do dokonania czynności konieczne jest współdziałanie z inną osobą.

W konsekwencji powyższego Sąd uznał iż wypowiedzenie opłaty tych czasowej dokonane pismem z dnia 14 września 2009 roku jest nieskuteczne i strony wiąże opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu jak w roku 2009r.

Materiał procesowy (fakty i dowody) zebrane w postępowaniu cywilnym stanowią podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy (art. 328 § 2 k.p.c.). Gromadzenie materiału procesowego należy do stron procesu. W myśl art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. W aktualnym stanie prawnym istotne znaczenie ma aktywność stron w przedstawianiu materiału procesowego - ciężar dowodu w znaczeniu formalnym, subiektywnym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 roku, I CSK 426/07, Lex nr 465919). Działalność stron jest jednoznacznie ukierunkowana. Mają przedstawiać tylko te fakty, z których wywodzą korzystne dla siebie skutki prawne. To sformułowanie nawiązuje wprost do treści art. 6 k.c. (ciężar dowodu w znaczeniu materialnym, obiektywnym).

Ciężar dowodu w znaczeniu materialnym (obiektywnym) wskazuje, która strona poniesie negatywne skutki, gdy sąd uzna określone twierdzenia za nieudowodnione. Jest to zasadnicza funkcja reguły ciężaru dowodu, która pozwala merytorycznie rozstrzygnąć sprawę cywilną, także wtedy, gdy sądowi nie udało się wyjaśnić stanu faktycznego sprawy.

Sąd Najwyższy charakteryzując treść art. 232 k.p.c., stwierdził, że na sędzie rozpoznającym sprawę nie spoczywa powinność zarządzania dochodzeń mających na celu uzupełnienie i wyjaśnienie twierdzeń stron oraz poszukiwanie dowodów na ich udowodnienie. Do sądu nie należy przeprowadzanie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne - art. 6 k.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z

dnia 11 lipca 2001 roku, V CKN 406/00, Lex nr 52321, z dnia 12 kwietnia 2000 roku, IV CKN 22/00, Lex nr 52438). W związku z tym naruszenie przez sąd art. 232 k.p.c. zdanie drugie może nastąpić tylko wyjątkowo, gdy z materiałów sprawy wynika, że dopuszczenie z urzędu dowodów było szczególnie uzasadnione lub oczywiste (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1998 roku, I PKN 194/98, OSNP 1999, nr 13, poz. 425).

Przedstawiony w toku postępowania operat szacunkowy, sporządzony na zlecenie Urzędu m.st. Warszawy (k. 39-56) nie jest opinią biegłego w rozumieniu k.p.c., a jedynie tzw. opinią prywatną, która w procesie cywilnym może zostać wzięta pod uwagę jedynie jako forma przedstawienia twierdzeń strony.

Operat szacunkowy nie jest dowodem z opinii biegłego a tylko taki zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. mógł stanowić podstawę ustalenia nowej ceny przedmiotowych nieruchomości. Zgodnie z w/w przepisem w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii.

Operat szacunkowy nie może stanowić dowodu potwierdzającego wzrost ceny przedmiotowych nieruchomości albowiem jako rodzaj prywatnej ekspertyzy opracowywanej na zlecenie strony, przed lub w toku postępowania, należy go traktować, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2011 roku, VI ACa 1160/10, LEX nr 818164).

Pozwany w niniejszej sprawie chcąc dowodzić, iż wzrost wartości nieruchomości, uwzględniony w operacie z dnia 25 lutego 2009 roku faktycznie nastąpił, powinien wnioskować o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na stwierdzenie w/w okoliczności. Nie uczyniwszy tego, nie wykazał słuszności swoich twierdzeń. Podkreślić należy, iż zgodnie z wyrażonymi powyżej poglądami, na pozwanego spoczywał ciężar udowodnienia wysuwanych przez siebie twierdzeń. Wobec niewywiązania się ze wskazanego obowiązku, pozwany nie wykazał zasadności wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości albowiem nie udowodnił wzrostu ich ceny.

Podkreślić należy, iż konieczność wyjaśnienia i przytoczenia podstawy faktycznej wyroku nie nakłada na sąd obowiązku poszukiwania dowodów, ponieważ obciąża on obie strony według reguł określonych w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. w związku z art. 3 k.p.c. Wobec powyższego to na pozwanym a nie na sądzie ciążyła inicjatywa dowodowa, a przy

bezczywności pozwanego, sąd znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu mającego wykazać prawdziwość podnoszonych przez pozwanego twierdzeń.

O kosztach Sąd orzekł w trybie art. 98 k.p.c., obciążając nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą proces. Na koszty procesu składała się opłata od pozwu w wysokości 5.387 zł oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej – 3600zł. Przy obliczaniu wynagrodzenia pełnomocnika zastosować należało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 z 2002 r., poz. 1349 z późn. zm.).

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w wyroku.



W oryginale podpisany przez
Złoty...
Warszawa, dnia 25.12.14

...
Eli... ..