

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczydłowska
Protokolant:	Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2013 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa Fabryki (...) Spółki Akcyjnej w B.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta B.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...) oznaczonej w operacie ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni 7,1565 ha i (...) o powierzchni 1,5286 ha począwszy od roku 2009 i na lata następne jest zasadna do kwoty 515.181 (pięćset piętnaście tysięcy sto osiemdziesiąt jeden) złotych

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 660 złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

IV. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1320 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 1332 złote tytułem wydatków

VI. nakazuje zwrócić powodowi ze Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 4189 złotych tytułem nadpłaconej opłaty

## UZASADNIENIE

W uzasadnieniu wskazała, iż wypowiedzenie wysokości obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i jednoczesne zaoferowanie przyjęcia nowej opłaty za rok 2009 i lata następne w łącznej kwocie 711.309,69 zł nie może być wyliczone na podstawie operatu szacunkowego, który został sporządzony na zlecenie Prezydenta Miasta w maju 2008 roku. Powódka podnosiła, iż proponowana wysokość opłaty jest rażąco wygórowana, co wynika ze zdecydowanie zawyżonej ceny jednostkowej gruntu przyjętej dla ustalenia tej

opłaty i wyliczonej przez rzeczoznawcę. Przedłożony operat szacunkowy zawierał bowiem wiele nieścisłości, a wręcz sprzeczności, ponadto przy zastosowaniu metody porównawczej wzięto pod uwagę wyłącznie nieruchomości nie spełniające kryterium nieruchomości podobnej. Rzeczoznawca nie określił bowiem, czy podane w metodzie porównawczej wybrane nieruchomości mają uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego /mpzp/. Nie wziął on też pod uwagę, że dla przedmiotowych nieruchomości plany nie są uchwalone. Poza tym rzeczoznawca porównywał w operacie nieruchomości o innej funkcji, powierzchni i przeznaczeniu w mpzp. Żadna z podanych nieruchomości nie spełniła zatem ustawowego wymogu nieruchomości podobnej. Co więcej, w operacie mowa jest o przeznaczeniu nieruchomości porównywanych pod budownictwo mieszkaniowe, zaś nieruchomości powódki zgodnie z uchwałami intencyjnymi przeznaczone mają być pod obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. W operacie stwierdzono też, że fakt zabudowania nieruchomości budynkami „fabrycznymi” jest bez znaczenia, choć z drugiej strony wskazano, że takie nieruchomości mają niższą wartość i są chętniej kupowane. Na podstawie powyższego operatu nie można zatem prawidłowo określić wartości nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. wnosił o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko strona pozwana wskazała, iż zarzuty powódki dotyczą w istocie sporządzonego operatu szacunkowego, w oparciu o który ustalono aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste. Zdaniem pozwanego zarzuty te nie zasługują na uznanie, ponieważ operat został wykonany zgodnie z przepisami prawa, a poczynione w nim ustalenia są logiczne, spójne i konsekwentne, a jako takie stanowią podstawę ustalenia nowej opłaty. Pozwany podniósł też, że wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca, a nie strona umowy użytkowania wieczystego. Poza tym spełnione zostały wszystkie przesłanki do aktualizacji opłaty.

Wyrokiem z dnia 27 września 2011 roku w sprawie o sygn. I C 253/11 Sąd Okręgowy w Białymstoku ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ulicy (...), oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 7,1565 ha i (...) o powierzchni 1,5286 ha za rok 2009 i następne będzie wynosić kwotę 710.085,10 zł; nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.058,10 zł tytułem kosztów sądowych oraz zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie /k. 179/.

Wobec wniesionej przez powodową spółkę apelacji, Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 22 lutego 2012 roku w sprawie I ACa 749/11 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Białymstoku pozostawiając jednocześnie temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W toku niniejszego postępowania obie strony podtrzymały w całości swe wcześniejsze stanowiska.

#### ***Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:***

Bezspornym jest, iż powódka Fabryka (...) Spółka Akcyjna w B. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej numerami geodezyjnymi (...). Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste ustalona w 2004 roku wynosiła 137.050,88 zł /k. 366/.

W związku z powyższym powódka pismem z dnia 26 września 2008 roku złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. zastępujący pozew wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości. Na poparcie swojego żądania przedstawiła szereg zarzutów do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowiącego podstawę zwiększenia wspomnianej opłaty, co zostało już opisane na wstępie /k. 14 – 15/.

Orzeczeniem z dnia 19 stycznia 2011 roku znak: (...)Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. wniosek powyższy oddaliło /k. 8 – 11/.

Od powyższego orzeczenia powódka Fabryka (...) Spółka Akcyjna w B. pismem z dnia 01 lutego 2011 roku złożyła sprzeciw domagając się ustalenia wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości za nieuzasadnione motywując to wskazaną wyżej argumentacją. Dodatkowo wskazała, iż SKO w B. nie wyznaczyło terminu rozprawy i nie wezwało strony do składania wniosków dowodowych, przez co pozbawiono stronę możliwości składania wyjaśnienia i zgłaszania żądań. Tym samym organ ten dopuścił się naruszenia art. 7 kpa /k. 3 – 6/.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ustalenie należnych opłat następuje in concreto w umowie o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego. Należy je, więc spełniać okresowo, a w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie podwyższone.

Podstawą do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest wartość nieruchomości gruntowej oraz stawka procentowa, określona różnie w zależności od celu, na jaki w użytkowanie wieczyste została przekazana nieruchomość.

Zgodnie z art. 67 ww. ustawy wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Po myśli zaś art. 77 ust. 1 ww. ustawy wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Dla skuteczności aktualizacji opłat rocznych konieczne jest zastosowanie procedury z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia reguluje przepis art. 78 i 80 ww. ustawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 października 1997 roku /II CKN 281/97 OSNC 1998 r. zesz. 4 poz. 65/ wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ukształtowany został, jako spór ustalający.

W przedmiotowej sprawie nie było kwestionowane, iż doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), której użytkownikiem wieczystym jest powodowa spółka. Kwestią sporną pozostawała natomiast wartość nieruchomości, a przez to wysokość ustalonej przez pozwanego opłaty.

Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość tę zgodnie z art. 150 ustawy o gosp. nieruch. uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 152 ww. ustawy sposoby określenia wartości, stanowiące podejście do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym ustawodawca wyróżnia podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe lub mieszane. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy czym następnie wartość tę koryguje się w zależności od wskazanych w dalszej części art. 153 ust. 1 ww. ustawy przesłanek.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7.VII.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 22 ww. rozporządzenia dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, a tę określa się w podejściu porównawczym. Oznacza się, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z dwóch metod: porównania parami lub analizy statystycznej rynku, przy czym zgodnie z przywołanym wyżej przepisem stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie

nieruchomości, rodzaj, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

W przedmiotowej sprawie Sąd dysponował operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego opracowanym dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która stanowiła podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty /k. 29 – 52/.

Zgodnie z opinią tego biegłego, wartość nieruchomości o nr. geodezyjnym (...) wynosi 14.241.435 zł, zaś nieruchomości o nr. geodezyjnym (...) wynosi 2.827.910 zł /k. 268 – 294/. Zastrzeżenia do opinii zgłosił jednakże pozwany wskazując, że zgodnie ze stanowiskiem biegłego na datę opracowania brak jest aktualnego mpzp. Tymczasem zgodnie z ustaleniami wynikającymi ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta B., zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej nr (...)z dnia 29 listopada 1999 roku oraz Uchwałą nr (...)z 30 czerwca 2003 roku, wyceniane działki położone są na terenie obszaru obiektów handlowych o sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> kt. II o szczególnych walorach architektonicznych, z wykluczeniem budowy hipermarketów oraz obszarów zabudowy przemieszanej. Biegły przyjął zaś do porównania nieruchomości małej powierzchni, o innym przeznaczeniu i położeniu.

Biegły J. J., ustosunkowując się do powyższych zarzutów, zaznaczył, iż w opinii wskazał na przyjęcie do analizy działek spełniających kryteria wymienione w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość porównywalną ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania. Biegły powołał się też na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 maja 2012 roku, zgodnie z którym w kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy /II CSK 369/11/. Biegły wskazał też, że dołączając mapy wszystkich nieruchomości przyjętych do wyliczenia ceny średniej, można ustalić dodatkowe cechy, które co prawda nie są cechami wiodącymi, niemniej jednak umożliwiają wyrobienie odpowiedniego poglądu na stan nieruchomości. Dodatkowo biegły podkreślił, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, opłatę za użytkowanie wieczyste ustala się wg stanu z daty zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Biegły wyraźnie zaś podał, że wyceniane działki oznaczone są jako tereny przemysłowe, a zatem wskazywanie przez pozwanego, że jest to teren, który winien uwzględniać zapis o szczególnych walorach architektonicznych ma się nijak do stanu z daty zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. W tej dacie zaś tereny usługowo – produkcyjne i rzemieślnicze obejmowały kategorię terenów przemysłowych, przy czym obecnie w B. nie ma w Studium uwarunkowań terenów pod zabudowę przemysłową. W tej kategorii w Studium wskazane są tereny przemysłowe obejmujące zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną i rzemieślniczą, a zatem wyceniając działki, które w dacie zawierania umowy o użytkowanie wieczyste stanowiły tereny przemysłowe obecnie do porównań przyjmuje się teren o podobnym użytkowaniu, co jest zgodne z art. 4 pkt 16 ustawy. Biegły uznał natomiast za słuszny zarzut, iż do porównań przyjął dwie nieruchomości bez uwidocznienia wyliczeń prawa użytkowania wieczystego. Z tego względu uzupełnił on wykaz o dwie umowy sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę i odpowiadających zarówno co do okresu obrotu rynkowego, jak i cech odpowiadających art. 4 pkt 16 ustawy. Zgodnie z opinią biegłego, wartość nieruchomości o nr. geodezyjnym (...) wynosi 14.335.185 zł, zaś nieruchomości o nr. geodezyjnym (...) wynosi 2.837.540 zł /k. 314 – 319/.

Mając na uwadze treść powyższej opinii, Sąd uznał za konieczne dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy z wyjaśnieniem, dlaczego zebrane dane o transakcjach sugerują, iż cena 1 m<sup>2</sup> o większym obszarze jest niższa od ceny 1 m<sup>2</sup> działek mniejszych w sytuacji, gdy biegły przyjął wyższe współczynniki korygujące dla działek większych. Skutkowało to tym, że wyceniona działka o większej powierzchni przy identycznych cechach pozostałych miała wyższą cenę jednostką (tabela opisująca cechy rynkowe i wynik końcowy kalkulacji, k. 4-5 opinii uzupełniającej).

W pisemnej opinii uzupełniającej biegły – szeroko motywując swe wnioski – wskazał, iż zmiany współczynników nie miały wpływu na cenę 1 m<sup>2</sup> gruntów wycenianych w stosunku do opinii podstawowej, bo zarówno opinia podstawowa, jak i uzupełniająca opierają się na rynku. Nie ma wpływu na cenę, czy wśród 11 przyjętych do porównania działek są dwie działki z użytkowaniem wieczystym, czy też przyjęcie do wyliczeń ceny średniej innych działek z rynku odpowiadających art. 4 pkt 16 ustawy jako podobnych. Odnosząc się zaś do stanowiska pozwanego, wyrażonego

w piśmie z dnia 09 listopada 2012 roku, biegły podkreślił, iż niezasadnym jest powoływanie się na Studium uwarunkowań. J. J. podtrzymał swe wcześniejsze wnioski, iż o przeznaczeniu nieruchomości dla celów wyliczeń opłaty decyduje data jej przekazania w użytkowanie wieczyste. Natomiast jeżeli użytkownik wieczysty chciałby przeznaczyć przedmiotowy teren do celów określonych w planach miejscowych, to może tego dokonać po uiszczeniu renty planistycznej, wynoszącej do 50 % wzrostu wartości nieruchomości /k. 339 – 342/. Na rozprawie w dniu 08 lutego 2013 roku biegły J. J. po raz kolejny podkreślił, iż o przeznaczeniu nieruchomości dla celów wyliczeń opłaty decyduje data jej przekazania w użytkowanie wieczyste. Dodał przy tym, iż wybór nieruchomości do porównań wynikał z tego, iż musiały to być nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym. W konkluzji, przedstawiając bardzo wnikliwie uzasadnienie swego stanowiska, podtrzymał swe wcześniejsze wnioski /e-protokół z dnia 08 lutego 2013 roku, 00:01:47 – 00:22:04/.

Sąd uznał, iż opinie sporządzone przez biegłego, jako opracowane w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługują na obdarzenie ich walorem wiarygodności. Poddają się one bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku (tak m.in. postanowienie SN z dn.07.11.2000 roku, OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98). Biegły w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślić należy, iż biegły jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i wieloletnie doświadczenie oraz wysokie kwalifikacje, a sporządzone przez siebie opinie sformułował na podstawie akt sprawy, a także oględzin nieruchomości, szkicu działek, informacji z mpzp, ksiąg wieczystych, aktów notarialnych z okresu 2 lat poprzedzających wycenę, a także własnej bazy danych rzeczoznawców. Tym samym Sąd w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłego. Na szczególną uwagę zasługuje też fakt, iż biegły, przyjmując opis procedury szacowania nieruchomości podejściem porównawczym – metodą korygowania średniej – szeroko umotywował jakie nieruchomości uznał za podobne z uwzględnieniem kryteriów wymienionych w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również aktów wykonawczych do tej ustawy, a nawet najnowszego orzecznictwa SN w tym zakresie. Trudno też pominąć, iż równie dokładnie odniósł się do zarzutów pozwanego do swej opinii, nie uchylając się od przyznania racji stronie, ale także uzasadniając swe wnioski w oparciu o wymienione wyżej podstawy. W związku z tym Sąd – wbrew stanowisku pozwanego – nie widział konieczności dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, bowiem nie ulega wątpliwości, iż samo niezadowolenie strony z treści opinii i wniosków biegłego nie uzasadnia jeszcze uwzględnienia wniosku o dopuszczenie kolejnej opinii. Wszystkie zarzuty pozwanego zostały zaś racjonalnie i wnikliwie wyjaśnione.

Oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości składającej się z dwóch działek w łącznej kwocie 17.172.725 zł dała podstawy do ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu 3% stawki opłaty na łączną kwotę 515.181 zł.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Koszty sądowe podlegały na mocy art. 100 kpc stosunkowemu rozdzieleniu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Należy przy tym zauważyć, że wartość przedmiotu sporu stanowiła różnica pomiędzy opłatą ustaloną przez pozwanego /711.309,69 zł/, a opłatą żadaną przez powódkę /137.050,88/, co zamykało się w kwocie 574.258,81 zł. Po stronie spółki powstała zatem nadpłata opłaty od pozwu. W związku z tym, iż powódka wygrała sprawę w 33,3 %, zasądzone od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta B. na jej rzecz kwotę 660 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych w oparciu o § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1348 ze zm./ . Jednocześnie zasądzone od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.320 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Sąd nakazał też pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 1.332 zł tytułem nieuiszczonych wydatków oraz zwrócić powódce ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 4.189 zł tytułem nadpłaconej opłaty.