

Sygn. akt I C 382/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w J.

o ustalenie

o r z e k a :

I. Ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek: nr (...) o powierzchni 3 967m² położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) oraz nr (...) o powierzchni 1 051 m² położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) jest zasadna w wysokości 10 963,50 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt trzy złote 50/100) z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2015r. wnosi opłatę roczną w wysokości 1 806,40 zł (jeden tysiąc osiemset sześć złotych 40/100), za rok 2016r. wnosi opłatę roczną w wysokości 6 384,95 zł (sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery złote 95/100), za rok 2017 wnosi opłatę roczną w wysokości 10 963,50 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt trzy złote 50/100).

II. Znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

III. Nakazuje zwrócić powodowi Gminie P. kwotę 184,36 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki.

Sygn. akt I C 382/16

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w J. wytoczyła powództwo przeciwko Gminie P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu o nr geod. (...) i (...), o łącznej powierzchni 5018 m⁽²⁾, dokonana przez Burmistrza P. pismem z dnia 27 października 2014 roku, jest nieuzasadniona co do wysokości, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości.

W uzasadnieniu powódka podniosła, iż operat szacunkowy, będący podstawą do aktualizacji opłaty, zawierał błędy i chybienia wynikające z odstępstw od wymogów określonych m.in. przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2014 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które wpłynęły bezpośrednio na określoną wartość nieruchomości, a tym samym nie można uznać jego przydatności do celu, dla

jakiego został wykonany. Nadto powódka podniosła, że Burmistrz P. wbrew treści art. 77 ust. 4, 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną nie zaliczył wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, oraz wartości nakładów poniesionych przez powódkę na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Pozwana Gmina P. w odpowiedzi podniosła, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanej wyżej nieruchomości, dokonana przez Burmistrza P. pismem z dnia 27 października 2015 roku, jest uzasadniona co do wysokości i została przeprowadzona zgodnie z przepisem art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a wysokość zaktualizowanej wartości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych wyżej działek gruntu ustalona została na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę.

Sąd ustalił, co następuje:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w J. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr geod. (...) i (...) o łącznej powierzchni 5018 m⁽²⁾, położonych w P. przy ulicy (...), stanowiących własność Gminy P..

(okoliczności bezsporne)

Oświadczeniem pisemnym z dnia 27 października 2014 roku Burmistrz P. wypowiedział z dniem 31 grudnia 2014 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego wyżej gruntu w dotychczasowej wysokości 903,20 zł i zaoferował przyjęcie opłaty w nowej wysokości 23 334 zł.

Burmistrz P. wskazał, że zaoferowana opłata roczna została ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego z zakresu szacowania nieruchomości, zgodnie z którą wartość nieruchomości wynosi 777 790 zł. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej stanowi 3 % ceny (777 790 zł x 0,03 = 23 334 zł). Zgodnie z art. 77 ust. 2a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania gruntu wyniesie: w roku 2015 - dwukrotność opłaty dotychczasowej, czyli 1 806,40 zł, w 2016 roku - kwotę 12 570,20 zł, zaś poczynając od 2017 roku - opłata roczna będzie równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to jest 23 334 zł.

(dowód: oświadczenie Burmistrza P. z dnia 27.10.2014r. k. 48)

W związku z wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w J. z zachowaniem ustawowego terminu złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości, oraz o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, oraz wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

(dowód: wniosek użytkownika wieczystego k. 36-40)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. orzeczeniem z dnia 6 kwietnia 2016 roku, sygn. akt SKO 720.80.2014, uznało wniosek użytkownika wieczystego za uzasadniony.

Gmina P. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia.

(dowód: odpis orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 6 kwietnia 2016r. k. 7-8; sprzeciw Gminy P. k. 4)

W oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, P. S., Sąd ustalił, iż:

- na dzień 27 października 2014 roku wartość działki o nr geod. (...) wynosi 291 260 zł, zaś działki nr (...) wynosi 94 580 zł,

- na dzień 1 stycznia 2015 roku wartość działki o nr geod. (...) wynosi 275 150 zł, zaś działki nr (...) wynosi 90 300 zł.

Żadne z nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej nie podlegają zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nakłady w postaci dokonania rozbiórki (wyburzenia) budynków handlowych i magazynowych oraz budowli posadowionych na przedmiotowych nieruchomościach nie mają charakteru nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie podlegają zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

(dowód: opinia biegłego sądowego k. 473-568; ustna opinia uzupełniająca biegłego k. 594-)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz. 782 j.t.), 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 (art. 77 ust. 2).

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 (art. 77 ust. 2a).

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3).

Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w art. 77 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 (art. 77 ust. 4). Zasadę tą 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. 77 ust. 6).

Zgodnie z przepisem art. 78 ust. 2 cytowanej ustawy, 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.

Z kolei zgodnie z art. 80 ust. 1, 2 i 3 cytowanej ustawy, 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. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Celem postępowania przed Sądem jest ustalenie, czy czynność prawna w postaci dokonanej przez Burmistrza P. aktualizacji opłaty, tj. wypowiedzenia dotychczasowej i przedstawienia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej jego własność, jest czynnością skuteczną, ewentualnie ustalenia nowej opłaty w wysokości innej, niż zaoferowana przez Burmistrza P..

Niniejszy spór o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego rozpatrywany jest jako powództwo z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą Sąd powinien określić. Natomiast w razie, gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części.

Celem weryfikacji opłaty ustalonej przez Burmistrza P. w pisemnym wypowiedzeniu z dnia 27 października 2014 roku, a także w celu ustalenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na przedmiotową nieruchomość (wyszczególnionych w postanowieniu dowodowym k. 456), konieczne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, o co też wniosły obie strony.

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości, P. S., w sporządzonej przez siebie opinii stwierdził, że:

- według stanu na dzień 27 października 2014 roku wartość działki o nr geod. (...) wynosi 291 260 zł, zaś działki nr (...) wynosi 94 580 zł,

- według stanu na dzień 1 stycznia 2015 roku wartość działki o nr geod. (...) wynosi 275 150 zł, zaś działki nr (...) wynosi 90 300 zł.

Ustalona przez biegłego wartość nieruchomości nie była kwestionowana przez strony.

Odnosząc się natomiast do kwestii nakładów biegły stwierdził, że:

1. żadne z nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę na przedmiotowej nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznej nie podlegają zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2. nakłady w postaci dokonania rozbiórki (wyburzenia) budynków handlowych i magazynowych oraz budowli posadowionych na przedmiotowej nieruchomości nie mają charakteru nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie podlegają zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Nakłady wskazane przez użytkownika nie wpływają na cechy techniczno-użytkowe gruntu i noszą cechy nakładów użytecznych, dokonywanych w celu ulepszenia rzeczy lub zwiększenia jej funkcjonalności, których poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej. Użytkownik czyni je bowiem zgodnie z własnymi potrzebami, we własnym, nie zaś właściciela interesie, sam z nich korzysta i je zużywa. Nie zwiększają one majątku właściciela, gdyż nie podnoszą rynkowej wartości nieruchomości, z drugiej zaś strony nie wpływają na wysokość opłat za użytkowanie wieczyste.

Szczegółowe uzasadnienie powyższego stanowiska biegłego zawarte jest w opinii (k. 525-545). Na rozprawie w dniu 28 listopada 2017 roku biegły P. S. podtrzymał swoją opinię oraz rzeczowo ustosunkował się do zarzutów strony powodowej (k. 594-594v).

Sąd w pełni podziela opinię podstawową i ustną uzupełniającą biegłego, bowiem spełniały one stawiane im wymogi, odzwierciedlały staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadały w sposób wyczerpujący,

stanowczy i zrozumiwały na postawione pytania, a przytoczona na ich uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca. Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Opinie sporządzone zostały zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej: o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii uzupełniającej biegłego P. S., o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, budownictwa i kosztorysowania robót budowlanych oraz o zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Budownictw (...) w W. na okoliczność zgodności i prawidłowości opinii biegłego P. S., albowiem zdaniem Sądu przedmiotowe dowody nie przyczynią się do wyjaśnienia sprawy powodując zwłokę w postępowaniu i zbędne koszty po stronie powódki.

Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest uzasadnione, jednak w innej wysokości niż to zostało ustalone przez pozwaną.

Wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień 01.01.2015r., od którego nowa opłata ma obowiązywać, wyniosła łącznie 365 450 zł (275 150 zł + 90 300 zł), a obliczona od tej wartości opłata roczna to 10 963,50 zł (365 450 x 3%). Ustalona w wyniku aktualizacji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej przez powódkę dotychczas opłaty rocznej, co wskazuje na konieczność zastosowania w sprawie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do treści cytowanego wyżej art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty – powódka – za 2015 rok wnosi opłatę roczną w wysokości 1 806,40 zł (903,20 zł x 2), za 2016 rok wnosi opłatę roczną w wysokości 2 477,11 zł (10 963,50 zł – 1 806,40 zł = 9 157,10 zł : 2 = 4 578,55 zł + 1 806,40 zł), natomiast za 2017 rok wnosi opłatę roczną równą kwocie wynikającej z aktualizacji tj. w wysokości 10 963,50 zł (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie III CZP 110/12, L.).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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, poz. 1349 ze zm.) i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2 366 zł, na którą składa się: 232 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 34 zł tytułem zwrotu opłaty od udzielonych pełnomocnictw i 1 500 zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.