

Sygn. akt: I C 943/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Karwowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Szpanowska-Bartkowska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2013 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z o.o. z siedzibą w J.**

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna należna od powoda (...) Spółki z o.o. z siedzibą w J. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 6913 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...), poczynwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 164.310,- zł (sto sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta dziesięć złotych) i jest płatna za rok pierwszy w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. w kwocie 23.406,04 zł (dwadzieścia trzy tysiące czterysta sześć złotych 4/100), za drugi rok w kwocie 93.858,02 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt osiem złotych 2/100), a w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie 164.310 zł wynikającej z aktualizacji (sto sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta dziesięć złotych).

II. W pozostałej części oddala powództwo.

III. Zasądza od powoda na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. w J. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 6.913 m², dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta G. z dniem 23 listopada 2010 r. nr WS-III- (...), zawierającym ofertę nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 182.710,59 zł poczynwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. - jest nieuzasadniona. Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia powództwa w takim kształcie - wniósł o ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest uzasadniona w innej wysokości. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, iż właściciel nieruchomości Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. nie wykazał tego, by doszło do zmiany wartości wskazanej działki, a w konsekwencji by istniała podstawa do zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W operacie szacunkowym, stanowiącym podstawę do ustalenia zaktualizowanej opłaty na rok 2011 w kwocie 182.710,59 zł przyjęto zawyżoną wartość przedmiotowej nieruchomości. Przyjęto bowiem

niewłaściwy dobór nieruchomości podobnych (nie wskazując żadnych cech i opisu porównywanych nieruchomości). Nie uwzględniono przy tym również ustanowionych na niej nieodpłatnych służebności gruntowych.

Nadto zarzucił, iż wypowiedzenie obarczone było uchybieniem formalnym, albowiem wnioskodawca nie został powiadomiony o wszczęciu postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie pozwu i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż operat szacunkowy, na podstawie którego dokonano aktualizacji opłaty rocznej - został sporządzony prawidłowo. Argumentacja powoda nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 6.913 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). (...) Spółka z o.o. w J. na mocy umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 31 sierpnia 2004 r. nabył udziały w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości od Skarbu Państwa, stając się tym samym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki w udziale 1/1 do dnia 5 grudnia 2070 r. Nieruchomość została przeznaczona na cele prowadzenia działalności handlowej. Zabudowana została budynkiem parterowym o funkcji handlowej, a pozostały teren przeznaczony został na parking. Opłata roczna za prawo użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 11.703,02 zł, przy ustalonej stawce procentowej 3%.

Dowód: akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego 5501/10,

W dniu 23 listopada 2010 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...). Nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu ustalona została od dnia 1 stycznia 2011 r. na kwotę 182.710,59 zł, przy uwzględnieniu 3 % stawki (3 % x 6.090.353 zł). Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, w którym ustalono wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 6.090.353 zł.

Dowód: akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego 5501/10,

(...) sp. z o.o. z siedzibą w J. złożył w dniu 21 grudnia 2010 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w orzeczeniu z dnia 22 maja 2012 r. w sprawie sygn. akt 5501/10 orzekło w przedmiocie oddalenia wniosku.

Dowód: akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego 5501/10,

Od powyższego orzeczenia powód wniósł w dniu 14 czerwca 2012 r. sprzeciw domagając się przekazania sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na miejsca położenia nieruchomości.

Dowód: sprzeciw od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. k. 4-6

Wartość rynkowa działki położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 6913 m² wynosi 5.477.000 zł.

Dowód: pisemna opinia biegłego sądowego w formie operatu szacunkowego J. I. k. 38-57,

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy w postaci szeregu dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony i nie wzbudzała uzasadnionych wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Dodatkowo Sąd oparł się również w swych ustaleniach o akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt 5501/10. Dokumentom urzędowym Sąd dał wiarę co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Za podstawę poczynionych w przedmiotowej sprawie ustaleń Sąd wziął również dowód z pisemnej opinii - biegłego sądowego specjalisty do spraw wyceny nieruchomości J. I.. Zakres wiedzy specjalnej, który był potrzebny do dokładnej oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy wykraczał bowiem w sposób znaczny poza ogólnodostępną wiedzę i doświadczenie życiowe, które posiadał Sąd. W związku z powyższym, jedynie biegły mógł w rzetelny sposób odpowiedzieć na kluczowe w sprawie pytania, co do ustalenia wartości nieruchomości gruntowej, położonej w G. przy ul. (...). W ocenie Sądu, przedstawiony w sprawie operat szacunkowy jest wyczerpujący, bezstronny i jednoznaczny, a przy tym został sporządzony w odpowiedniej formie. Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż przedstawiony operat nie był kwestionowany przez strony Sąd w pełni podzielił wnioski w nim zawarte.

Jednocześnie Sąd na podstawie 227 k.p.c. oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii Komisji (...), uznając, iż dowód ten nie miał dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 6.913 m², położonej w G., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...) była uzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości.

Powód kwestionując wysokość nowej opłaty podniósł przede wszystkim, iż operat szacunkowy, na którym opierał się pozwany został sporządzony w sposób nieprawidłowy, dlatego też nie mógł stanowić podstawy do ustalenia wartości nieruchomości, a w konsekwencji do podwyższenia tej opłaty. Jednocześnie powoływał się na możliwość rozłożenia nowej opłaty na raty zgodnie z 77 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 ze zm.).

Przechodząc do rozważań materialnoprawnych wskazać na wstępie należy art. 238 k.c., który stanowi, iż wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie zaś z uzupełniającym ten przepis art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 ze zm.) - za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Obecnie w orzecznictwie i w doktrynie nie budzi wątpliwości cywilnoprawny charakter opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Uznaje się ją za rodzaj ekwiwalentu za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Skoro więc są one ustalane jako określony procent od wartości nieruchomości, to ich wysokość powinna być uzależniona od aktualnej wartości tej nieruchomości. Stąd też istnieje potrzeba aktualizacji opłat w przypadku zmiany wartości nieruchomości, zwłaszcza, że ze względu na długi okres użytkowania wieczystego zmiany wartości nieruchomości w tym okresie są nieuniknione.

Szczegółowe regulacje dotyczące ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego o charakterze bezwzględnie obowiązującym znajdują się w art. 71-81 u.g.n. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). W konsekwencji aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania może mieć miejsce z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jak również z uwagi na zmianę wartości nieruchomości.

Taka sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie. W dniu 23 listopada 2010 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. (...). Nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu ustalona

została od dnia 1 stycznia 2011 r. na kwotę 182.710,59 zł, przy uwzględnieniu 3 % stawki (3 % x 6.090.353 zł). Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, w którym ustalono wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 6.090.353 zł.

Zgodnie z 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2). Wniosek ten składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3).

Dalszy tryb postępowania określa art. 80 u.g.n. stanowiąc, że 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 użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Przy wypowiedzeniu opłaty rocznej przez właściciela nieruchomości, ustawa ta w art. 78 ust. 3 uregulowała ciężar dowodu jedynie w zakresie postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym. Wyłącznie zatem w tej fazie postępowania ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji spoczywa na właściwym organie, tutaj Prezydencie Miasta G.. W zakresie natomiast postępowania przed sądem powszechnym uznać należy, iż zastosowanie ma ogólna reguła rozkładu ciężaru dowodu. Znajdują zatem zastosowanie art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., które stanowią, że strony mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Za przyjęciem, że to na powódzie spoczywa ciężar dowodu w sprawie przemawia w pierwszym rzędzie sformułowanie żądania pozwu oraz fakt, że to użytkownik wieczysty po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia SKO staje się powodem w sprawie, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Nie powinno budzić zatem wątpliwości, iż udowodnienie tego faktu leży po stronie powodowej i powinien - kwestionując dokonane przez pozwanego wypowiedzenie opłaty rocznej - wykazać, że nie zaistniały przesłanki przewidziane w ustawie do dokonania tej czynności prawnej.

W ocenie Sądu, strona powodowa wykazała w niniejszym postępowaniu, iż aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości niż wskazał to pozwany. Podstawą przyjętych ustaleń była opinia biegłej sądowej specjalisty do spraw wyceny nieruchomości J. I., z której wynikało, iż wartość rynkowa działki położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 6913 m² na chwilę wypowiedzenia wynosiła 5.477.000 zł. Zatem wartość ta była niższa niż wskazana przez pozwanego w spornym wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, gdzie określono ją na 6.090.353 zł. Sąd w pełni podzielił ustalenia faktyczne w zakresie wartości nieruchomości na chwilę wypowiedzenia przez pozwanego stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o wnioski wskazanej wyżej opinii biegłej sądowej. Co bowiem istotne strony procesu nie wnosiły o powołanie innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości ani nie kwestionowały przedstawionej opinii. Sąd również nie znalazł podstaw do kwestionowania jej rzetelności czy fachowości.

Jednocześnie, Sąd miał na uwadze treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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. Pozostała kwota 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. Mimo iż przepis ten został wprowadzony do ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem 9

października 2011 roku, zgodnie z art. 4 ustawy z 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 roku, nr 187, poz. 1110) należy go stosować również w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania powyższego przepisu, albowiem zaktualizowana przez pozwanego opłata przewyższała parokrotnie dotychczas obowiązującą stawkę.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. (III CZP 110/12, lex nr 1276512) w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. Tekst Dz.U. z 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd na mocy art. 238 k.c., w zw. z art. 71, art. 77, art. 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. ul. (...), działka oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 6913 m², której właścicielem jest pozwany Skarb Państwa, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 164.310 zł przy przyjęciu wartości całej nieruchomości na kwotę 5.477.000 zł i wysokości stawki procentowej równej 3%, płatną za rok pierwszy w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. w kwocie 23.406,04 zł, za drugi rok w kwocie 93.858,02 zł (stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki), opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie 164.310 zł wynikającej z aktualizacji (suma opłaty w drugim roku i połowa nadwyżki).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.99 i 100 k.p.c. zasądając na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.