

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w G.

przeciwko (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. oddała powództwo;

2. ustala, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. numer działki (...) o powierzchni 37.055 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) dokonana wypowiedzeniem (...) z dnia 24 listopada 2017 roku, od którego odwołanie oddalono orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 9 lipca 2015 roku jest zasadna;

3. ustala następującą wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej powyżej w poszczególnych latach:

- w 2018 roku w kwocie 16.674,74 (szesnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt cztery 74/100) złotych;

- w 2019 roku w kwocie 87.314,55 (osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta czternaście 55/100) złotych;

- w 2020 roku oraz w latach następnych w kwocie 157.954,35 (sto pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery 35/100) złotych;

4. zasądza od powoda na rzecz Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

5. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 3.941,37 (trzy tysiące dziewięćset czterdzieści jeden 37/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Tadeusz Trojanowski

UZASADNIENIE

Powód : (...) SA wnosił o ustalenie , że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona (pozew/wniosek w aktach SKO, także k. 260 akt).

Pozwany (...) zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wnosił o oddalenie powództwa w całości (k.50).

Sąd ustalił co następuje :

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. na południe od ulicy (...) - przy ul. (...) - obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 37 055 m² (czyli 3,7055 ha) dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą (...). Powód jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości.

Oświadczeniem woli z 24.11.2017 roku pozwany wypowiedział powodowi jako użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynoszącą dotychczas 8337,37 zł i zaoferował nową opłatę w wysokości 157.954,35 zł podając także sposób jej zapłaty w kolejnych latach (k.253). Dokument wypowiedzenia zawiera sposób obliczenia opłaty oraz pouczenie o możliwości złożenia stosownego wniosku do SKO. Wypowiedzenie nastąpiło w związku ze zmianą wartości nieruchomości, która w dacie wypowiedzenia wynosiła 5.265.145 zł. Aktualizacja opłaty została poprzedzona sporządzeniem operatu szacunkowego.

Wypowiedzenie zostało doręczone powodowi w dniu 29.11.2017 r. Powód wnioskiem z 27.12.2017 r. zakwestionował wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej, zarzucając że ocena stanu techniczno-użytkowego w zakresie poszczególnych cech nieruchomości nie uwzględnia stanu rzeczywistego, zakwestionowano dobór nieruchomości porównawczych. Orzeczeniem SKO w K. oddalono wniosek powoda. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu i cen na dzień 31.12.2017 rok wynosi 5.414.847 złotych (k.158).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty z akt postępowania przed SKO a to: wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z potwierdzeniem odbioru, wniosek do SKO, orzeczenie SKO, operat szacunkowy sporządzony przed wypowiedzeniem (dokumenty w teczce dołączonej do akt sądowych) oraz opinie biegłego A. S. k.87, k.154, k.218 ; wyjaśnienia na rozprawie k.253.

Biegły wyjaśnił kwestię zakresu czasowego badania rynku nieruchomości. Podał, że w celu ustalenia listy transakcji dotyczących nieruchomości podobnych (tabela k.176) zbadał około 20 transakcji dotyczących nieruchomości powyżej i poniżej 1 hektara; wyjaśnił że pominął nieruchomości poniżej 10 000 m² , bo im niższa jest powierzchnia działki tym wyższa jest cena za jeden metr kwadratowy. Z analizy biegłego wynikało, że nie dało się znaleźć nieruchomości podobnych bliżej położonych. Nie należy brać do porównania nieruchomości z innych miast bo te rynki są różne, rozbieżność jest zbyt duża. Przy kryteriach obniżenia ceny z uwagi na położenie w dzielnicy Ł. korekty dokonywane są cechami rynkowymi, jest to wynikiem dokonanej oceny biegłego na podstawie jego wiedzy i doświadczenia wykonywanego zawodu.

Biegły stanowczo i przekonywująco wyjaśnił swoją opinię. Biegły posiada wiadomości specjalne w tym zakresie a strony nie wykazały ostatecznie nieścisłości w opinii, luk w rozumowaniu biegłego ani błędów logicznych. Wobec wątpliwości stron biegły sporządzał kolejne opinie, w której wyjaśniał kwestie przedstawiane przez powoda. Wobec udzielenia odpowiedzi na wszystkie pytania zawarte w piśmie procesowym , opinię biegłego należy uznać za w pełni wyjaśnioną. Biegły przekonywująco wyjaśnił na rozprawie w dniu 2.02.2021 roku wszystkie kwestie podniesione przez powoda w uwagach do ostatniej opinii.

Autorytet instytucji biegłego przemawia za daniem mu wiary w zakresie wypowiedzi z jego specjalizacji. Proces nie jest grą losową, w której wnioskuje się o kolejne opinie biegłych w nadziei , że któraś z opinii będzie korzystna dla strony. Opinia nie musi przekonać strony, wystarczy, że będzie przekonywująca dla sądu.

Biegły wyczerpująco wypowiedział się w przedmiocie zarzutów dotyczących lokalizacji nieruchomości podobnych. W tej sytuacji nie było celowe dalej idące postępowanie dowodowe. Złożone, skorygowane i wyjaśnione opinie były dla Sądu przekonujące i mogły stać się podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Zarzuty powoda do opinii okazały się nieuzasadnione. Powództwo jest zatem nieuzasadnione.

Do aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste mają zasady określone w art.77-81 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Zasada jest, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art.77 ust 1 ustawy). Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły normy zawarte a art.77 ust.1 i ust.3 ustawy oraz art.72 ust.3 pkt 5 ustawy.

Obowiązkiem sądu jest nie tylko stwierdzenie, czy wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było uzasadnione, ale także- w sytuacji kiedy jest ono uzasadnione- ustalenie wysokości tej opłaty (uzasadnienie uchwały SN z 23.06.2005 r., III CZP37/05 oraz wyrok SN z 18.09.2003 r., I CK 66/02). Oznaczając opłatę sąd może orzekać tylko w granicach wynikających ze stanowisk stron.

W niniejszej sprawie okolicznością sporna pozostawała jedynie wartość przedmiotowej nieruchomości. Z opinii biegłego- skorygowanej w toku procesu- wynika, że wartość rynkowa nieruchomości na datę aktualizacji przewyższa wartość ustaloną w operacie dla potrzeb aktualizacji. W tej sytuacji wobec stanowisk stron, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej zgodną z wypowiedzeniem dokonany przez pozwanego. W wypowiedzeniu tym zastosowano także mechanizm z art. 77 ust.2 a ugn wyjaśniony w wyroku SO W Gdańsku z 30.10.2013 r. ;XVC 389/13.

Wobec powyższego powództwo oddalono(w pkt 1 wyroku). Rozpoznawana sprawa ma specyficzny charakter, co wpływa na strukturę orzeczenia. Ustalenie, iż aktualizacja dokonana przez pozwanego i ustalenie wysokości opłaty rocznej za poszczególne lata oznacza, iż sprzeciw powoda od orzeczenia SKO, oddalającego wniosek powoda o ustalenie, iż aktualizacja wyceny prawa wieczystego użytkowania jest niezasadna, nie został uwzględniony, co jest równoznaczne z oddaleniem powództwa. Z powyższych względów, kierując się koniecznością zagwarantowania powodowi ewentualnego substratu zaskarżenia zamieszczono rozstrzygnięcie o oddaleniu powództwa.

W pkt 2 wyroku zawarto wyrzeczenie, że –zgodne z ustaleniami- że dokonana aktualizacja jest zasadna.

Powszechnie przyjmuje się, że orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, Sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. uchwała SN z dnia 30.03.2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, Nr 12, poz.138; wyrok SN z dnia 21.02.2013 r. IV CSK 430/12.

Mając powyższe na uwadze w pkt 3 wyroku ustalono wysokość opłaty zbieżnie z treścią wypowiedzenia (...)z dnia 24 listopada 2017 roku.

O kosztach procesu (pkt 4 wyroku) postanowiono na zasadzie art.98 kpc. zasądzając od powoda na rzecz PG RP kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej.

O kosztach sądowych (pkt 5 wyroku) orzeczono na zasadzie art.113ust.1 uoks biorąc pod uwagę wynik sprawy, koszty te to koszty związane z zasięgnięciem opinii biegłego sądowego.