

Sygn. akt I C 102/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Janina Furczoń
Protokolant:	st. prot. sąd. Joanna Grzeszczak

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu (...) w N.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w K. n/D obejmującej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) dla której Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...), wynosi 28.840,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy osiemset czterdzieści złotych 00/100);

II. Znosi koszty postępowania pomiędzy stronami.

SSR Janina Furczoń

Sygn. akt I C 102/16

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Przedsiębiorstwo Usług (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością składając sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. z dnia 22.01.2016 r. domagała się uznania bezzasadności podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki będącej własnością Skarbu Państwa położonej w K. n/D oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), ustalającego wartość opłaty rocznej w wysokości 43.320,00 zł i wskazywała, że jest ona nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości oraz zasądzenia na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu użytkownik wieczysty wskazał na to, że wyliczenie wartości szacunkowej działki będącej przedmiotem użytkowania wieczystego zostało dokonane na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego w której wartość nieruchomości została zawyżona. Ponadto w opinii znajdowały się liczne błędy polegające na tym, że rzeczoznawca przyjął do porównania transakcje dotyczące nieruchomości podobnych o powierzchni zbliżonej do powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Dodatkowo wskazał na przyjęcie przez rzeczoznawcę powierzchni nieruchomości wynoszącej 24 861 m<sup>2</sup> która nie odpowiada stanowi faktycznemu, bowiem zgodnie z operatem ewidencji gruntów i budynków powierzchnia działki oznaczonej numerem (...) wynosi 24 322 m<sup>2</sup> i w związku

z tym jest mniejsza od przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego operat szacunkowy. W ocenie składającego sprzeciw, przy braku możliwości wskazania nieruchomości podobnych do wycenianej, rzeczoznawca winien był przyjąć ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości. W operacie rzeczoznawca zawęził rynek nieruchomości do rynku lokalnego.

Pełnomocnik strony pozwanej Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) w odpowiedzi na pozew wniósł o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w K. n/D, składająca się z dz. ewid. (...), o pow. 24 322 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy w Nowym T. prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...) wynosi 42.393,25 zł. Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że pismem z dnia 24.08.2015 r., strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, która była ustalona w kwocie 16.229,26 zł z powodu wzrostu wartości

.

Pismem procesowym w z dnia 13.08.2013 r. pełnomocnik powoda poinformował o zmianie nazwy strony powodowej w związku z wstąpieniem (...) Sp. z o.o. W. w ogół praw i obowiązków (...) Sp. z o.o. w T. na podstawie art. 494 k.s.h.

Po złożeniu opinii przez biegłego sądowego pełnomocnik strony powodowej (...) Sp. z o.o. w W. sprecyzował żądanie w ten sposób, że wniósł o ustalenie przez Sąd wysokości opłaty rocznej w tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w sprzeciwie począwszy od 1.01.2013 r. w kwocie stanowiącej 3% wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego sądowego tj. w kwocie 28.687,62 zł rocznie.

Pełnomocnik strony pozwanej złożył pismo procesowe podtrzymując żądanie oddalenia powództwa, które ze względów formalnych zostało zwrócone zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 5.12.2013 r.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Niespornym w sprawie jest, że właściciel Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) pismem z dnia 9.08.2012 r. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...) położonych w N. i zaoferował z dniem 1.01.2013 r. przyjęcie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu w wysokości 32.613,75 zł co stanowiło 3% wartości rynkowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 16.07.2012 r. w miejsce opłaty rocznej wynoszącej 22.289,40 zł.

Na potrzeby postępowania, które toczyło się w trybie administracyjnym operat szacunkowy sporządził rzeczoznawca majątkowy R. Ś..

(dowód – operat szacunkowy z dnia 16.07.2012 r. k. 84-88)

Użytkownik wieczysty złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. wniosek o ustalenie bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej, które orzeczeniem z dnia 15.11.2012 r. wniosek oddaliło ustalając wysokość opłaty rocznej zgodnie z ofertą zawartą w wypowiedzeniu Starosty (...) w wysokości 32.613,75 zł obowiązującej od 1.01.2013 r.

Starosta (...) w piśmie z dnia 8.11.2012 r. kierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego podniósł to, że za zasadnością wypowiedzenia przemawia fakt, że ostatnia aktualizacja opłaty była dokonana w 1992 r. a następnie w 2006 r.

(dowód – akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego SKO-GN-4160-148/12, SKO-SP-421-9/12)

Działki ewidencyjne (...) w całości stanowią użytek Bi. Działka ewidencyjna (...) stanowi użytek Bz. Wszystkie działki znajdują się w strefie pośredniej N. przy ul. (...) w zachodniej części miasta, z tym, że cztery pierwsze

działki stanowią jeden kompleks o pow. 6.000 m<sup>2</sup>. Działka ewidencyjna (...) położona jest odrębnie w odległości ok. 50 m od kompleksu. Działki znajdują się przy jednej z głównych ulic miasta w sąsiedztwie terenów komercyjnych (centra handlowe, obiekty magazynowe, produkcyjne, usługowe). Mankamentem lokalizacyjnym ograniczającym możliwości swobodnego zagospodarowania działek jest sąsiedztwo torów kolejowych z tym, że zarówno kompleks działek jak i działka (...) mają bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej N.-C.. Działka (...) zabudowana jest obiektem zabytkowym, natomiast pozostałe działki za wyjątkiem (...) są zabudowane budynkami niepodlegającymi szacowaniu. Działka ewidencyjna (...) jest niezabudowana. Wszystkie działki są działkami uzbrojonymi z dostępem do instalacji wodnej, kanalizacyjnej, energetycznej i teletechnicznej. Teren będący przedmiotem wyceny jest położony w jednostce oznaczonej jako teren zabudowy produkcyjnej i usług zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta. Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste decyzją Wojewody (...) z przeznaczeniem na funkcjonowanie przedsiębiorstwa gazowego.

Biegły sądowy przy ustalaniu wartości nieruchomości zastosował metodę porównawczego wprowadzając korekty ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości porównawczej.

Wartość rynkowa kompleksu działek oznaczonych numerami ewid. (...), (...), (...) i (...) wynosi 628.620,00 zł a wartość rynkowa działki ewid. (...) wynosi 327.634,00 zł. Łącznie wartość rynkowa wszystkich działek będących przedmiotem szacowania wynosi 956.254,00 zł.

(dowód – opinia rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego M. M. k. 30-54)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanej wyżej opinii biegłego sądowego oraz akt postępowania prowadzonego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w N..

Opinię biegłego sądowego M. M. Sąd podzielił w całości, ponieważ nie budziła wątpliwości, co do fachowości i zawierała wszelkie elementy, które pozwalały Sądowi na dokonanie oceny tak, co do przyjętej przez biegłego metody wyliczenia wartości rynkowej jak też prawidłowości wyciągniętych wniosków. Opinię biegłej sądowej należy ocenić jako pełną i logiczną.

Do opinii tej nie zostały zgłoszone zarzuty zarówno przez stronę powodową jak też pozwaną.

### ***Mając powyższe na względzie Sąd zważył, co następuje:***

Żądanie strony powodowej sprecyzowane w piśmie procesowym z dnia 5.11.2013 r. (k. 83) zasługuje na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 71.1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr. 102 poz. 651 z późn. zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej – w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w wysokości 3% ceny (art. 72.1 pkt. 5 powołanej wyżej ustawy).

Zgodnie z art. 77.1 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej.

Przechodząc na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że aktualizacja opłaty rocznej nastąpiła zgodnie z obowiązującymi przepisami, ponieważ jak wynika z niekwestionowanego przez powoda pisma Starosty (...)

kierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ostatnia aktualizacja opłaty była dokonana w 2006 r. Użytkownik wieczysty nie kwestionował potrzeby dokonania aktualizacji opłaty rocznej z urzędu a jedynie wnosił zarzuty dotyczące wyliczenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.

Po sporządzeniu opinii przez rzeczoznawcę majątkowego – biegłą sądową – pełnomocnik wnoszącego sprzeciw nie wniósł zarzutów do złożonej opinii i wskazanej w niej wartości rynkowej działek będących przedmiotem szacowania wnosząc o ustalenie opłaty rocznej w wysokości 3% wartości rynkowej nieruchomości wyliczonej przez biegłą sądową.

Pełnomocnik strony pozwanej również nie wniósł żadnych zarzutów do opinii biegłej sądowej, tak w zakresie zastosowanej metody wyliczeń, jak i uwzględnionych korekt ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości porównawczej i w związku z tym należało ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa obejmującej działki ewid. oznaczone numerami (...), (...), (...), (...) i (...) objęte KW NS 1T (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu, Wydział V Ksiąg Wieczystych w kwocie 28.687,62 zł (3% z kwoty 956.254,00 zł).

Na zasadzie art. 100 k.p.c. Sąd zniósł koszty postępowania pomiędzy stronami, biorąc pod uwagę to, że strona pozwana ponosiła koszty wykonania operatu szacunkowego, będącego podstawą zaoferowanej opłaty rocznej w piśmie wypowiedającym dotychczasową jej wysokość, natomiast strona powodowa ponosiła koszty związane z wydaniem opinii przez biegłą sądową. Obie strony korzystały z pomocy profesjonalnych pełnomocników. W pozwie użytkownik wieczysty wnosił o to by wysokość opłaty rocznej była ustalona w kwocie 26.091 ,00 zł zaś pełnomocnik strony pozwanej domagał się ustalenia wysokości opłaty rocznej w kwocie proponowanej w wypowiedzeniu. Sąd ustalił wysokość opłaty uwzględniając wartość rynkową nieruchomości wyliczoną przez biegłą sądową. Sprecyzowanie żądania nastąpiła po wydaniu opinii przez biegłą sądową, co uzasadnia przyjęcie podstaw do zastosowania art.100 kpc .

O pozostałych kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 113.1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 90 poz. 594 z późn. zm.).

SSR Janina Furczoń