

Sygn. akt I C 108/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Paszczyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016r.

sprawy

z powództwa (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. (KRS (...))

przeciwko pozwanemu **Skarbowi Państwa repr. przez Prezydenta Miasta K.**

o ustalenie

1. ustala, że wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez powoda (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. nieruchomości gruntowej, której własność przysługuje pozwanemu Skarbowi Państwa repr. przez Prezydenta Miasta K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,0525ha, położonej w woj. (...), powiat K., gmina K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy uwzględnieniu wartości nieruchomości określonej na dzień 31 grudnia 2015r. na kwotę 125.000,00zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100) i przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej na poziomie 3% (trzy procent), wynosi od dnia 1 stycznia 2016r. 3.750,00zł (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100), która jest płatna w następujący sposób:

- za 2016r. w wysokości 2.320,60zł (dwa tysiące trzysta dwadzieścia złotych 60/100),
- za 2017r. w wysokości 3.035,30zł (trzy tysiące trzydzieści pięć złotych 30/100),
- za 2018r. w wysokości 3.750,00zł (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100),

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. umarza postępowania w zakresie zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji,

4. nakazuje pobrać od powoda (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kaliszu kwotę 85,00zł (osiemdziesiąt pięć złotych 00/100) tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 1.291,52zł (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych 52/100) tytułem części nie uiszczonych wydatków,

5. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa repr. przez Prezydenta Miasta kwotę 625,57zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych 57/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 108/16

UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2015r. powód (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. wniósł do tut. Sądu sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 17 listopada 2015r. w sprawie o nr SKO- (...) dotyczący aktualizacji decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 29 maja 2015r. nr (...). (...)03.0005.2012 IR wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w K. przy ul. (...) oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 0.0525ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

W uzasadnieniu sprzeciwu powód podniósł, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości i wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia, a ponadto wskazał, iż pozwany nie uwzględnił przy aktualizacji opłaty wartości poniesionych przez powoda nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości w łącznej wysokości 165.708,63zł.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa repr. przez Prezydenta Miasta K. wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego i niezasadnego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, iż zaistniały podstawy i warunki do zaktualizowania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a specjalista z zakresu wyceny nieruchomości dokonał prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości przedstawiając w tym zakresie przyczyny wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2016r. powód (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. cofnął sprzeciw w części, tj. w zakresie wniosku o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości o kwotę 107.001,25zł i podtrzymał sprzeciw w pozostałym zakresie, natomiast w piśmie procesowym z dnia 4 października 2016r. powód cofnął sprzeciw w opisanym wyżej zakresie w całości, tj. o dalszą kwotę 58.707,38zł i podtrzymał sprzeciw w pozostałym zakresie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki komandytowej pod firmą (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K..

Powodowi przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w K. przy ul. (...) oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 0.0525ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Z tytułu posiadanego prawa użytkowania wieczystego powoda obciąża obowiązek uiszczania opłaty za korzystania z tego prawa do dnia 31 marca każdego roku.

(okoliczności bezsporne)

Decyzją z dnia 29 maja 2015r. nr (...). (...)03.0005.2012 IR Prezydent Miasta K. wypowiedział z dniem 31 grudnia 2015r. powodowi (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w K. przy ul. (...) oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 0.0525ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) i ustalił z dniem 1 stycznia 2016r. opłatę roczną w wysokości 4.882,86zł płatną za 2016r. w wysokości 2.320,60zł, za 2017r. w wysokości 3.601,73zł i za 2018r. w wysokości 4.882,86zł.

Opłata sprzed nowelizacji wynosiła 1.160,30zł, a dotychczasowa stawka procentowa była ukształtowana na poziomie 3%.

Wartość nieruchomości określono na dzień 31 grudnia 2015r. na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. B. na kwotę 162.762zł.

Odwołanie od powyższej decyzji w ustawowym terminie wywiódł powód (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K., w którym zanegował zasadność aktualizacji, ustaloną wartość nieruchomości, wysokość zaktualizowanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a ponadto podniósł, iż poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość, które nie zostały uwzględnione w procesie aktualizacji.

Orzeczeniem z dnia 17 listopada 2015r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. w sprawie o nr SKO- (...) oddaliło wniosek powoda w całości.

(z akt postępowania administracyjnego: operat szacunkowy, decyzja Prezydenta m. K., odwołania wraz z załącznikami, decyzja SKO)

Wartość rynkowa gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w K. przy ul. (...) oznaczonego jako działka nr (...) o pow. 0.0525ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) według stanu na dzień 31 grudnia 2015r. wynosi 125.000zł.

Wartość rynkowa nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej wynosi 0,00zł.

(opinia biegłego k. 32-64, 76-77)

Sąd uznał za przydatne do ustalenia stanu faktycznego opinie główną i uzupełniającą sporządzone przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. W. albowiem są one pełne, jasne, zrozumiałe, wyczerpujące i kompleksowe oraz wewnętrznie spójne. Biegła w poszczególnych opiniach udzieliła odpowiedzi na wszystkie postawione w tezach dowodowych pytania, sformułowania zawarte w treści opinii pozwalają na zrozumienie wyrażonych w nich ocen i poglądów oraz sposobu dochodzenia do nich, a ponadto biegła przedstawiła metodę badawczą, materiał badawczy, na którym się oparła. Wnioski końcowe opinii są zwięzłe i precyzyjne, a ponadto wnioski opinii są logiczne i znajdują oparcie w przeprowadzonych przez biegłych badaniach i nie budzą zastrzeżeń, co do ich trafności w porównaniu z podanym w opiniach materiałem badawczym.

Oceniany przez Sąd przez pryzmat przydatności do ustalenia stanu faktycznego dokument w żaden sposób nie narusza przepisów art. 149 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015.1774– j.t. ze zm.) oraz rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 04.207.2109 ze zm.), a podnoszone przez stronę pozwaną okoliczności stanowią jedynie polemikę z prawidłowo i właściwie sporządzonym dokumentem i nie stanowią podstawy do reformacji albo odrzucenia czy to w całości lub w części tak przeprowadzonej w postępowaniu rozpoznawczym czynności procesowej.

Biegła w sposób fachowy i rzeczowy ustosunkowała się również do wszystkich zarzutów skierowanych przez stronę pozwaną w stosunku do opinii wypowiadając się szczegółowo w obszarze każdego zastrzeżenia odwołując się przy tym do dokumentarnego materiału dowodowego oraz reguł postępowania przy sporządzaniu takiego typu operatu.

Z tych samych co wskazanych powyżej względów Sąd odmówił przydatności do ustalenia stanu faktycznego operatu sporządzonego przez stronę pozwaną w toku postępowania administracyjnego traktując go na gruncie przedmiotowej sprawy jako dokument prywatny.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Na podstawie art. 232 § 1 kc grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i

osobom prawnym., natomiast na podstawie art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Stosownie do treści art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 2015.1774–j.t. ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, natomiast na podstawie art. 71 ust. 4 zd. 1 cyt. ustawy opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Uiszczanie opłaty rocznej ma niewątpliwie charakter cywilnoprawny, a sposób jej ustalania i aktualizacji regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Treść tych przepisów pozwala stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu skarbowego lub gminnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Wynikający z art. 238 kc obowiązek uiszczenia opłaty rocznej jest ściśle związany z czasem trwania użytkowania wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego, a więc podmiot, któremu prawo to w danym okresie przysługuje.

Obowiązek uiszczania określonej corocznej kwoty z tytułu użytkowania wieczystego powstaje z datą złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Jest to konsekwencja powstania użytkowania wieczystego.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu (art. 238 kc) – por. wyrok SN z dnia 12 lutego 2014r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 284/13, opubl. LEX nr 1436178, wyrok s.apel. z dnia 9 października 2008r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 245/08, opubl. Wspólnota (...), wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie o sygn. akt I CSK 244/08, opubl. OSNC-ZD 2009/3/82, wyrok SN z dnia 4 lutego 2005r. w sprawie o sygn. akt I CK 512/04, opubl. LEX nr 394484, wyrok SN z dnia 27 listopada 2003r. w sprawie o sygn. akt I CK 316/02, opubl. LEX nr 1129606.

W art. 77 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 2015.1774– j.t. ze zm.) przyjęto tryb aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, którego zasadniczą przesłanką jest zmiana wartości nieruchomości. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a art. 77 w/w ustawy, 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.

Aktualizacja opłaty rocznej ma na celu urealnienie jej wysokości w odniesieniu do aktualnych wartości nieruchomości.

Podstawą aktualizacji jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego) z zachowaniem wymagań przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015.1774– j.t. ze zm.) oraz rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 04.207.2109 ze zm.).

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 (por. art. 77 ust. 2a w/w ustawy).

Biorąc pod uwagę zaistnienie podstaw i warunków oraz przesłanek faktycznych i prawnych do dokonania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Sąd ustalił, że wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez powoda (...) Sp. z o.o. Sp. k. z/s w K. nieruchomości gruntowej, której własność przysługuje

pozwanemu Skarbowi Państwa repr. przez Prezydenta Miasta K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,0525ha, położonej w woj. (...), powiat K., gmina K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy uwzględnieniu wartości nieruchomości określonej na dzień 31 grudnia 2015r. na kwotę 125.000,00zł i przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej na poziomie 3%, wynosi od dnia 1 stycznia 2016r. 3.750,00zł, która jest płatna za 2016r. w wysokości 2.320,60zł, za 2017r. w wysokości 3.035,30zł i za 2018r. w wysokości 3.750,00zł oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Z uwagi na oświadczenie procesowe powoda o cofnięciu sprzeciwu w części Sąd na podstawie art. 355 § 1 kpc umorzył postępowania w zakresie zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji

O kosztach procesu w związku z częściowym uwzględnieniem powództwa orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc w z art. 98 § 1 - 3 kpc i art. 100 kpc oraz § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.) oraz w oparciu o treść art. 13 ust. 1 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2016.623 – j.t. ze zm.), przy czym uznano, że wartość przedmiotu sporu stanowi różnica pomiędzy dotychczasową wysokością opłaty za użytkowanie wieczyste, tj. 1.160,30zł, a wartością zaktualizowaną 4.882,86zł i art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2016.1827 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.