

Sygnatura akt I C 282/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pleszew, dnia 9 maja 2023 r.

Sąd Rejonowy w Pleszewie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Zielińska

Protokolant: Aneta Biskup

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2023 r. w Pleszewie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w J.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

oddala powództwo,

zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w J. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

nakazuje pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pleszewie kwoty 4.781,49 zł (cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden złotych 49/100) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

Anna Zielińska

Sygn. akt: I C 282/21

UZASADNIENIE

Orzeczeniem z dnia 29 marca 2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło w całości wnioszek (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w J. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawarta w wypowiedzeniu złożonym przez Starostę (...) z dnia 2 grudnia 2020 r. jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Sprzeciw od tego orzeczenia wniósł (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w J. jednocześnie wnosząc o przekazanie sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Sprzeciw wraz z aktami sprawy administracyjnej został przekazany Sądowi Rejonowemu w Pleszewie w dniu 24 maja 2021 r. W tej sytuacji funkcję pozwu pełni złożony uprzednio do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie stosownie do art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. tj. z dnia 11 stycznia 2023 r. poz. 344 ze zm.).

We wniosku o ustalenie (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w J. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej jako działki o numerach (...) dla której Sąd Rejonowy w Pleszewie prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana pismem z dnia 2 grudnia 2020 r. jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości i wniósł o przyznanie kosztów postępowania.

Zakwestionował zasadność i skuteczność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, zarzucając że aktualizacji dokonano w oparciu o zaważoną wartość nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu stanowiska wskazał, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została zaktualizowana na skutek wzrostu wartości nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działki o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Pleszewie prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste powodowi (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w J..

(niesporne)

Rzeczoznawca majątkowy I. S. działając na zlecenie Starosty (...) oszacowała wartość nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) na dzień 18 grudnia 2019 r. na kwotę 1.357.579,00 zł.

(dowód: operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych (zabudowanych) wykonany w celu aktualizacji opłaty z tytułu u.w. w aktach administracyjnych koperta k. 9, 12)

Pismem z dnia 2 grudnia 2020 r. skierowanym do (...) sp. z o.o. sp.k. Starosta (...) dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił z dniem 1 sierpnia 2021 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki (...) ark. mapy (...) pow. 0,8647 ha, obręb Miasto P. w następującej wysokości: 40.727,37 zł. Opłatę ustalono jako 3% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W treści wypowiedzenia wskazano, że opłata roczna w zaktualizowanej wysokości obowiązuje od 1 stycznia 2021 r. i płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry na konto Starostwa Powiatowego w P..

Pismem z dnia 12 stycznia 2021 r. skierowanym do (...) sp. z o.o. sp.k. Starosta (...) sprostował z urzędu oczywistą omyłkę w piśmie z dnia 2 grudnia 2020 r. w ten sposób że w wersji 11 od góry w miejsce daty „1 sierpnia 2021 r.” wpisał „1 stycznia 2021 r.”.

(dowód: wypowiedzenie i pismo Starosty (...) k. 41, 42 i w aktach administracyjnych koperta k. 9, 12)

Rynkowa wartość prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,8647 ha, obejmującej pięć działek o numerach ewidencyjnych (...) położonej w P. przy ulicy (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) według jej stanu i cen na dzień 1 stycznia 2021 r. wynosi 1.560.000,00 zł. Aktualna na dzień 20 czerwca 2022 r. rynkowa wartość prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,8647 ha, obejmującej pięć działek o numerach ewidencyjnych (...) położonej w P. przy ulicy (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wynosi 2.354.600 zł.

(dowód: opinia biegłego koperta k. 86, k. 117-117v, 125-168)

W niniejszej sprawie stan faktyczny jedynie częściowo nie był sporny. Strony różniły się przede wszystkim co do wartości nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...). Kluczowym w tym zakresie okazał się dowód z opinii biegłej sądowej z dziedziny szacowania nieruchomości U. L.. Sąd dokonując oceny jej opinii miał na uwadze wysoki poziom wiedzy biegłej, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Biegła w sposób logiczny i jasny przedstawiła tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w opinii wniosków, a jej opinia jest zrozumiała i kompletna. Biegła zastosowała podejście porównawcze metodą porównania parami. Stosownie do treści art. 153 ust.

1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. tj. z dnia 11 stycznia 2023 r. poz. 344 ze zm.) podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przy metodzie wyceny parami porównuje się nieruchomość wycenianą z nieruchomościami podobnymi, a więc z takimi których znane są m. in. ceny transakcyjne oraz cechy tych nieruchomości. W myśl art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na jej położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Nieruchomość podobna nie może być utożsamiana z nieruchomością identyczną.

Analiza treści operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą sądową wskazuje, że spełnia on stosowne wymogi formalne. Biegła zebrała wszystkie dane umożliwiające dokładne określenie nieruchomości i jej wartości, zapoznała się dokładnie ze stanem i rodzajem nieruchomości szacowanej. To samo dotyczy transakcji porównawczych. Metodologia pracy i sposób dokonania wyceny nie budzą zatem wątpliwości.

Do pomocniczego porównania przyjęto 4 transakcje zawarte w okresie od 14 lutego 2019 r. do 17 grudnia 2020 r., dotyczące nieruchomości komercyjnych z terenu P., K. i K.. Do porównań bezpośrednich zostały wybrane trzy podobne nieruchomości. Wśród cech porównawczych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych znajdują się lokalizacja, powierzchnia gruntu, usytuowanie szczegółowe i przeznaczenie. W tej sytuacji sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować prawidłowość oszacowania nieruchomości. Opinia jest rzeczowa i zupełna, wydana zgodnie z ustalonymi w tym zakresie zasadami tak w aspekcie rzetelności zawodowej, jak i w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym przy uwzględnieniu metody szacowania właściwej w świetle art. 152 ust. 1 oraz art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Opinia w ostatecznym kształcie nie była przez strony postępowania podważana.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Uzupełnieniem tej regulacji jest art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. tj. z dnia 11 stycznia 2023 r. poz. 344 ze zm.), zw. dalej u.g.n., w którym określono co do zasady, jakie opłaty ma wносить użytkownik wieczysty – oprócz opłat rocznych ma on wnieść pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste. Szczegółowe regulacje dotyczące tych opłat zawarte zostały w kolejnych przepisach art. 71–81 u.g.n.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Stanowią one ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Korzystanie to ma następować w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie ma to być ekwiwalent z tytułu możliwości czerpania zysków z inwestycji zamierzonej lub realizowanej przez użytkownika wieczystego na nieruchomości, lecz ekwiwalent za korzystanie z nieruchomości jak właściciel, bez względu na to, czy użytkownik prawo to faktycznie realizuje i czy udało się mu osiągnąć zamierzony cel inwestycyjny (por. też wyrok SA w Warszawie z 21.01.2022 r., V ACa 609/21, LEX nr 3308988).

Przepisy art. 71 ust. 1 u.g.n. mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących, więc kwestii uregulowanych ustawowo strony co do zasady nie mogą ukształtować w umowie odmiennie. Dotyczy to przede wszystkim zasady ustalania i pobierania pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. (tak: E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2023, art. 71)

Art. 71 ust. 4 u.g.n. stanowi, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo

użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. W razie aktualizacji nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (por. art. 78 ust. 1 i 79 ust. 1 u.g.n.).

W kontekście brzmienia przepisów u.g.n. błąd, który pojawił się w treści wypowiedzenia „ustala z dnia 1 sierpnia 2021 r. wysokość opłaty rocznej” ma charakter oczywisty i niezamierzony. Potwierdza to dalsza część wypowiedzenia i stwierdzenie, że „Opłata roczna w zaktualizowanej wysokości obowiązuje od 1 stycznia 2021 r. i płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry ...” Dlatego sprostowanie dokonane przez Starostę było nie tylko uzasadnione, ale przede wszystkim konieczne. W tej sytuacji spór o skuteczność wypowiedzenia opłaty ma charakter pozorny.

Zgodnie z art. 72 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;
- 3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 3b) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

W niniejszej sprawie nie ma sporu co do kwalifikacji nieruchomości i przyjętej stawki 3%.

Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę na podstawie art. 7 u.g.n. określają rzeczoznawcy majątkowi. Rzeczoznawca majątkowy I. S. w operacie szacunkowym opracowanym na zlecenie Starosty (...) w postępowaniu administracyjnym oszacowała wartość nieruchomości na kwotę 1.357.597,00 zł. 3% tej wartości daje kwotę 40.727,37 zł.

Postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości należącej do Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego prowadzone jest na podstawie przepisów art. 77-81 u.g.n. które określają sposób i tryb, w jakim organ reprezentujący właściciela może dokonać wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, ale też sposób i tryb żądania przez użytkownika wieczystego dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest obowiązkiem właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (Skarbu Państwa lub gminy).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Także użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji (art. 81 u.g.n.). Zgodnie z wolą ustawodawcy, aktualizacja nie może następować częściej niż co 3 lata (niezależnie od tego, czy wartość nieruchomości uległa w tym czasie zmianie i jak bardzo się zmieniła), a przez odwołanie do ust. 2a), ustawodawca nie pozwala pobrać przez pierwsze 2 lata po zaktualizowaniu opłat rocznych zbyt dużych kwot w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Komentatorzy podkreślają, iż ograniczenia te wydają się uzasadnione z tego względu, że zmiany rynkowej wartości nieruchomości mogą być spowodowane sytuacją na rynku czy też sytuacją gospodarczą, na którą użytkownik wieczysty nie ma wpływu i której nie mógł przewidzieć w chwili zawierania umowy (skoro umowy wieczystego użytkowania zawiera się na okres do 99 lat).

Stosownie do art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacja opłat rocznych może zostać dokonana z urzędu przez właściciela gruntu lub na wniosek użytkownika wieczystego. Z oczywistych względów właściciel zainteresowany jest aktualizacją z urzędu w przypadku wzrostu wartości gruntu, a użytkownik wieczysty składał będzie wnioski o aktualizację opłat raczej wtedy, gdy wartość gruntu zmaleje (co daje szansę na obniżenie opłat).

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 78 ust. 2 u.g.n., w myśl którego 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. Natomiast w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew.

Pozew (...)sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w J. nie jest jednak uzasadniony. W toku postępowania sądowego powód nie wykazał, by wartość nieruchomości była niższa od ustalonej przez rzeczoznawcę na etapie administracyjnym. Przeciwnie z opinii biegłej U. L. wynika, że wartość ta wzrosła w stosunku do ustalonej poprzednio i jest wyższa niż wynika to z opinii rzeczoznawcy I. S..

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 kpc. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. (por. wyr. SN z 11 września 2003 r. (III CKN 239/01, niepubl.).

W sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego kluczowe znaczenie ma dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Nie można przy tym zapominać, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i złożenie nowej oferty jej wysokości poprzedzane jest dokonaniem wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Zupełne pominięcie istnienia tego operatu na etapie postępowania przed sądem nie znajduje uzasadnienia, zwłaszcza że zgodnie z art. 80 ust. 2 u.g.n. kolegium przekazuje sądowi akta sprawy, w których zwykle znajduje się operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela, a czasem także operat sporządzony na zlecenie SKO. Operat stanowiący podstawę wypowiedzenia powinien być uwzględniony jako dowód w sprawie, jeśli wniosek dowodowy w tym zakresie zostanie zgłoszony (sporne może być przy tym znaczenie tego dowodu – dokument prywatny). Przedmiotem postępowania jest bowiem w istocie ustalenie prawidłowości i zasadności aktualizacji opłaty opartej właśnie na operacie szacunkowym sporządzonym przed złożeniem oferty nowej wysokości opłaty rocznej. W toku postępowania możliwa jest weryfikacja prawidłowości i rzetelności wykonania tego operatu, po dopuszczeniu zgodnie z art. 157 ust. 3 u.g.n dowodu (opinii biegłego) na okoliczność oceny operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (por. uzasadnienie wyr. SA w Warszawie z 4.8.2006 r., I ACa 126/05, niepubl.). Ocena ta może potwierdzić prawidłowość i zasadność aktualizacji. Sąd zaś ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego

rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 kpc). W przypadku dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości ustalenia wynikające z tej opinii stanowią zasadniczą przesłankę rozstrzygnięcia sądu (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2021, Legalis). Strony mogą oczywiście kwestionować prawidłowość opinii biegłego, ale w tej sprawie nie skorzystały z takiej możliwości.

Wobec powyższego Sąd powództwo oddalił i orzekł jak w pkt 1 wyroku. O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 2 i 3 wyroku zgodnie z art. 98§1 kpc.

Anna Zielińska