

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Kubasik

Protokolant: Agnieszka Sasiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2015 roku w Ł.

sprawy z powództwa (...) SA w Ł.

przeciwko Gminie – Miastu Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) o powierzchni 24. 907 m², będącej w użytkowaniu wieczystym (...) SA w Ł. wynosi 3.862.000 zł (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych), a opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości poczynając od 1 stycznia 2014 roku, wynosi 115.860 zł (sto piętnaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych),
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanego Gminy M. Ł. na rzecz powoda (...) SA w Ł. kwotę 5.583,16 zł (pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy złote szesnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od pozwanego Gminy M. Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.468,30 zł (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

Sygn. akt IIC 1283/14 1

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w Ł. jako wieczysty użytkownik, działając na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm) złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wydanego w dniu 31 marca 2014r. w sprawie (...)i doręczonego pełnomocnikowi Spółki w dniu 06 maja 2014r oraz wniósł o przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz wartość przedmiotu sporu.

Powód wskazał, że samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 31 marca 2014r. w sprawie (...), które zostało doręczone pełnomocnikowi Spółki w dniu 6 maja 2014r., oddaliło wniosek (...) S.A. o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) o powierzchni razem 24.907 m⁽⁽²⁾⁾ - poprzez jej obniżenie.

Powód w sprzeciwie podniósł, że w świetle zgromadzonych w postępowaniu dowodów w postaci operatów szacunkowych, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa zmniejszeniu. Wartość ta zgodnie z operatem szacunkowym wieczystego użytkownika wynosi obecnie 3.261.000 zł, zaś zgodnie z operatem szacunkowym właściciela wynosi 4.187.600 zł. Powyższe dowody ewidentnie wskazują na obniżenie wartości nieruchomości, co skutkuje także odpowiednim obniżeniem opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Wieczysty użytkownik

dotychczas reguluje opłatę roczną za wieczyste użytkowanie w kwocie 185.226 zł, a więc wyższą, niż wynikałoby także z zastosowania wartości obecnie ustalonej przez właściciela nieruchomości.

Zdaniem wieczystego użytkownika, dowody zebrane w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym dawały podstawy do zmiany opłaty rocznej, nawet w oparciu o operat szacunkowy przedstawiony przez właściciela Gminę Miejską Ł., jeśli Kolegium uznało, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie wieczystego użytkownika jest wadliwy. Powołując się przykładowo na orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 24 stycznia 2013r. w sprawie (...) (LexPolnica nr 6737371, Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych 2013/2 str. 73), powód podkreślił, że dla udowodnienia wartości nieruchomości jest obojętne, kto zaprezentował lub wykonał środki dowodowe pozwalające na ustalenie wartości nieruchomości. Nie ma żadnych procesowych przeszkód, aby użytkownik wieczysty powołał się na operat wykonany przez właściciela nieruchomości. W takiej sytuacji materialnoprawna zasada rozkładu ciężaru dowodu nie zostanie naruszona, ponieważ to użytkownik wieczysty, powołując się na operat wykonany na zlecenie właściciela nieruchomości, dowodzi wartości nieruchomości. Nie ma więc racji Kolegium twierdząc, że tylko operat szacunkowy sporządzony na zlecenie użytkownika wieczystego może być podstawą aktualizacji opłaty rocznej na wniosek użytkownika wieczystego.

Ponadto, zgodnie z art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, Kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Wieczysty użytkownik w toku postępowania wyraził gotowość zawarcia ugody w niniejszej sprawie także w oparciu o wycenę wartości nieruchomości sporządzoną na zlecenie właściciela Gminy Miejskiej Ł., zatem zaakceptował także dowód przedstawiony przez stronę przeciwną.

Powód podał, że wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie stanowi kwota, będąca różnicą pomiędzy dotychczasową wysokością opłaty rocznej płaconej przez wieczystego użytkownika tj. 185.226 zł a wysokością tejże opłaty jako 3% aktualnej wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie (...) SA tj. 97.830 zł - co stanowi kwotę 87.396 zł (sprzeciw k. 3-5 akt).

Sprzeciw zastąpił pozew w postępowaniu rozpoznawczym.

W odpowiedzi na pozew pozwany podtrzymał oświadczenie właściciela gruntu Gminy M. Ł. - Prezydenta Miasta Ł. w zakresie odmowy aktualizacji opłaty rocznej. Wniósł tym samym o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz Gminy M. Ł. - Prezydenta Miasta Ł. kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podkreślił, że stosownie do treści art. 81 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty, w sytuacji gdy nie została ona dokonana z urzędu, a nastąpiła zmiana wartości nieruchomości, z tym jednak zastrzeżeniem, że ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do jej przeprowadzenia, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Innymi słowy, przesłanką materialnoprawną zgłoszenia tego żądania jest zmiana wartości nieruchomości. Użytkownik wieczysty ma obowiązek to wykazać, stosownie do art. 81 ust. 2 ugn, ponieważ na nim spoczywa ciężar dowodu.

Dla ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości zachodzi potrzeba określenia jej aktualnej wartości i porównania z wartością (ceną) przyjętą - zgodnie z art. 72 - jako podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej. Ta czynność stosownie do art. 7 ustawy jest zastrzeżona wyłącznie dla rzeczoznawców majątkowych, co oznacza, że jedynym dopuszczalnym środkiem dowodowym, za pomocą którego użytkownik wieczysty skutecznie może wykazać spełnienie ustawowej przesłanki - zmiany wartości nieruchomości, będzie operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego - na etapie postępowania przed organem oraz Samorządowym Kolegium Odwoławczym, na etapie postępowania sądowego - opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

W niniejszej sprawie dowód uzasadniający potrzebę aktualizacji opłaty rocznej w trybie art. 77 ust. 3 w związku z art. 81 ugn oceniony został przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. negatywnie, co spowodowało oddalenie wniosku.

Pozwany zauważył, że art. 77 ust. 1 nie zawiera zastrzeżenia, przesłanki, że zmiana wartości nieruchomości winna być istotna czy znaczna, lecz wymaganie takie wydaje się oczywiste i zrozumiałe. Mechanizm zmiany wartości nieruchomości nie odnosi się jedynie do sytuacji jej wzrostu, ale również spadku. Uznając żądanie użytkownika wieczystego za uzasadnione, właściciel gruntu obniża opłatę roczną. Jest to przejaw równorzędności stron stosunku cywilnoprawnego, jaki łączy użytkownika wieczystego i właściciela gruntu przy instytucji użytkowania wieczystego. Sama procedura aktualizacji nie powinna być jednak wykorzystywana jako narzędzie destabilizujące wysokość opłaty rocznej w nieuzasadnionych przypadkach.

Zdaniem pozwanego, z przyczyn szeroko wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia Kolegium z dnia 31 marca 2014 roku, w tym nieprzedłożenia przez użytkownika wieczystego wiarygodnego dowodu na okoliczność zmiany wartości nieruchomości, było niemożliwym uznanie za zasadne wniosku użytkownika wieczystego o dokonanie aktualizacji w trybie art. 77 ust. 3 w związku z art. 81 ustawy.

Pozwany zwrócił uwagę, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami stosownie do art. 81 ust. 2 w sposób tożsamy do reguł ustanowionych w art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. określa rozkład ciężaru dowodu. W konsekwencji w realiach niniejszej sprawy to na powodzie - stronie wywodzącej spadek wartości nieruchomości powodujący obniżenie wysokości opłaty rocznej, spoczywa obowiązek powołania konkretnego środka dowodowego na poparcie swoich twierdzeń tj. dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie pozwanego, nie zostały spełnione przesłanki uprawniające do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 81 ugn. (odpowiedź na pozew. 106-107 akt).

Na rozprawie w dni 12 lutego 2015r. powód sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości poczynszy od dnia 1 stycznia 2014r. powinna wynosić 115.860zł, zamiast 185.226zł, przy wartości rynkowej nieruchomości 3.862.000zł (stanowisko w protokole rozprawy k. 170 czas 00:00:34).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) o powierzchni razem 24.907 m².

Dla wyżej opisanej nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta KW (...) z wpisem prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej Ł., której wieczystym użytkownikiem pozostaje zgodnie z treścią księgi (...) S.A. w Ł..

Wieczysty użytkownik (...) S.A. we wniosku z dnia 26 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosła o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wyżej opisanego gruntu poprzez jej obniżenie z dotychczasowej kwoty 185.226 zł rocznie do kwoty 97 830 zł rocznie, poczynając od dnia 1 stycznia 2014r.

(...) S.A. do tego wniosku załączyła operat szacunkowy przedmiotowej nieruchomości wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie wieczystego użytkownika według stanu na dzień 30 września 2013r., wskazujący wartość rynkową wycenianej nieruchomości gruntowej na kwotę 3261 000zł.

Gmina Miejska Ł. jako właściciel nieruchomości, reprezentowana przez Prezydenta Miasta Ł., w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym przedłożyła operat szacunkowy powyższej nieruchomości według stanu na dzień 7 lutego 2014r., w którym wartość rynkowa tejże nieruchomości została ustalona na kwotę 4.187. 600 zł.

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości w obu przypadkach została zastosowana w podejściu porównawczym metoda porównywania parami.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 31 marca 2014r. w sprawie (...), które zostało doręczone pełnomocnikowi Spółki w dniu 06 maja 2014r., oddaliło wniosek (...) S.A. o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) o powierzchni razem 24.907 m⁽⁽²⁾⁾ - poprzez jej obniżenie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze po rozpoznaniu sprawy i analizie przedstawionych dowodów w postaci operatów szacunkowych uznało, że operat szacunkowy przedstawiony przez wieczystego użytkownika nie został prawidłowo sporządzony i wobec tego nie może stanowić dowodu na okoliczność aktualnej wartości powyższej nieruchomości. Natomiast operat szacunkowy przedłożony przez właściciela zdaniem Kolegium „sporządzony jest w sposób jasny, odpowiadający regułom prawidłowego zastosowania danej metody szacowania wartości nieruchomości, zaś samą wartość gruntu nie można uznać za zawyżoną w świetle zebranego materiału dowodowego”.

W związku z powyższym, Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek wieczystego użytkownika uznając, że w niniejszej sprawie nie ma dowodu skutecznie wskazującego, że wartość nieruchomości gruntowej, a w konsekwencji opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania, jest inna niż dotychczasowa.

Z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie zgodził się wieczysty użytkownik (...) S.A. w Ł., składając sprzeciw.

(dowód: protokół z dnia 17 lutego 2014r. z rozprawy przed SKO k. 9 akt, orzeczenie SKO z uzasadnieniem k. 10-13, wniosek o aktualizację opłaty k. 14-15, decyzja o nabyciu prawa użytkowania wieczystego k. 17-18, wypis z kw nr 25-28, operat szacunkowy k. 41-64, operat szacunkowy k. 65-92, mapa k. 93 akt).

Zgodnie z ewidencją gruntów (...) nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej (...) składa się z działek gruntu nr: (...) o powierzchni łącznej 2,4907 ha.

Nieruchomość jest własnością Gminy M. Ł. i pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) Spółka Akcyjna.

Zapisy księgi wieczystej są rozbieżne z zapisami ewidencji gruntów w zakresie numeracji działek. Działka nr (...) (oznaczenie w księdze wieczystej) decyzją Prezydenta Miasta Ł. nr (...)G.63/2012 z dnia 04- 04-2012r. została podzielona na działki o numerach (...) (oznaczenie w ewidencji gruntów).

Teren, na którym znajduje się nieruchomość na datę wyceny tj. 30-09-2013r. nie był objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. (uchwała Rady Miejskiej Nr (...) z dnia 27 października 2010r.) nieruchomość przy ul. (...) położona jest na terenach zabudowy usługowej UC1.

Określając wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, przeznaczenie tej nieruchomości na potrzeby wyceny należy ustalić w oparciu o wiążące w tym zakresie zapisy umowy bądź decyzji administracyjnej. Rozpoznanie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ma fundamentalne znaczenie w określeniu wartości stanowiącej podstawę aktualizacji opłat rocznych a tym samym posiada istotny wpływ na wynik oszacowania.

Nabycie z mocy prawa przez Przedsiębiorstwo Państwowe - Przędzalnię (...) z dniem 5 grudnia 1990r. prawa użytkowania wieczystego stwierdza decyzja Wojewody (...) nr (...)z dnia 29 maja 1995r. W dokumencie tym nie wskazano w sposób bezpośredni celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Pośrednio wynika on jednak z

funkcji obiektów posadowionych na gruncie w dacie przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste. Był to teren o przemysłowo-produkcyjnym sposobie zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, który do chwili obecnej nie uległ zmianie.

Stawka opłaty rocznej została ustalona na poziomie 3% wartości gruntu.

Uwzględniając uwarunkowania prawne oraz aktualny sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości, który stanowi kontynuację działalności prowadzonej w dacie przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste, należy określić wartość rynkową nieruchomości dla sposobu użytkowania aktualnego na datę 30-09-2013r.

Nieruchomość położona jest w Ł., dzielnica G., strefa śródmiejska - okolice Placu (...) oraz skrzyżowania ul. (...). Ma niekorzystny dostęp do tras przelotowych - ul. (...) dostępna z wąskiej drogi dojazdowej, natomiast ma dobry dostęp do strefy centralnej miasta, odległość od centrum miasta (skrzyżowanie ul. (...) z al. (...)) wynosi ok. 3 km. Nieruchomość ma korzystne położenie w stosunku do publicznej komunikacji miejskiej. W najbliższym sąsiedztwie występuje bardzo zróżnicowana zabudowa pod względem funkcji - np. usługowa, mieszkaniowa przemysłowa, jak również pod względem stanu technicznego.

Jeżeli chodzi o stan zagospodarowania nieruchomości, to działka jest w kształcie nieregularnego wielokąta, o szerokości w części północnej ok. 166 m i ok. 69 m w części południowej. Zabudowana jest kompleksem budynków produkcyjno-usługowych z funkcją biurową. Teren jest utwardzony i ogrodzony. Nieruchomość składa się z ośmiu działek, które przylegają do siebie i tworzą zwarty kompleks otaczający działkę nr (...) stanowiącą nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej (...) i obciążającą działkę (...) (stanowiącą część wycenianej nieruchomości) nieodpłatną i bezterminową służebnością gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu. Wyceniana nieruchomość posiada utrudniony dostęp do ul. (...) - poprzez wąską drogę dojazdową pomiędzy budynkami. **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) według stanu i poziomu cen na 30 września 2013r. wynosi:** $W = 3.862.000 \text{ zł} (155,06 \text{ zł/m}^2)$.

Określona w wyniku wyceny jednostkowa wartość rynkowa gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi 155,06 zł/m² i jest to poziom wyższy od średniej ceny w zbiorze nieruchomości porównawczych o niespełna 10% , co wydaje się wartością wiarygodną odzwierciedlającą poziom cen nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym na terenie miasta oraz parametry wycenianej działki. Do określenia wartości przedmiotu wyceny wykorzystano nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym, zlokalizowane na terenie Ł. poza strefą śródmiejską, o powierzchni przekraczającej 0,5ha.

Określona wartość rynkowa stanowi przewidywaną cenę możliwą do uzyskania w uwarunkowaniach rynku wg stanu na 30 września 2013r.

(dowód: operat szacunkowy k. 111-141 akt).

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy należy podnieść, że w niniejszej sprawie ciężar dowodzenia okoliczności dotyczących zasadności obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w następstwie spadku jej wartości spoczywa na powodzie - użytkowniku wieczystym. Zgodnie z treścią art. 6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z powołanego przepisu jasno wynika, że ten kto powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (orzeczenie SN z dnia 17.12.1996r., I CKU 45/96 , OSNC z 1997r., Nr 6-7, poz. 76 z glosą A. Zielińskiego, Palestra z 1998r., Nr 1-2, s. 204 i nast.).

Strona powodowa w toku procesu wykazała stosowną inicjatywę dowodową zmierzającą do wykazania zasadności obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości z uwagi na niższą wartość rynkową tej nieruchomości, niżby wynikało to z szacunku pozwanego.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, znajdujących się w aktach niniejszej sprawy Samorządowego Kolegium Odwoławczego, oraz na podstawie wniosków zawartych w opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. tj. działek o nr nr (...) - o powierzchni razem 24.907 m², położonych w Ł. przy ul. (...), dla których w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW (...), według stanu z chwili aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie dokonanej przez wieczystego użytkownika w październiku 2013r.

Trafnie pozwany podkreślił, że w niniejszej sprawie jedynym faktem istotnym i spornym między stronami jest kwestia ewentualnego spadku wartości nieruchomości. W konsekwencji koniecznym jest dokonanie wyceny przedmiotowego gruntu przez niezależnego biegłego sądowego, według stanu i cen na dzień złożonego przez użytkownika wieczystego wniosku przypadającego na datę jego wpływu do siedziby właściciela gruntu tj. 18 października 2013 roku. Zatem, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego zagwarantowało w toku procesu zweryfikowanie istnienia ustawowej przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej, tj. zmiany wartości nieruchomości, a w konsekwencji dokonania oceny zasadności żądania powoda do obniżenia dotychczasowej opłaty rocznej.

Wnioski zawarte w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie zostały zakwestionowane przez strony procesu. Opinia biegłej - w ocenie Sądu - logiczna, spójna, precyzyjna i dokładnie udziela odpowiedzi na postawione pytania objęte tezą dowodową. Sąd, oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, w pełni uznał wartość dowodową opinii biegłej i zaakceptował, jako całkowicie przekonujące, wnioski wynikające z jej treści. Opinia ta sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości, a przy ich wydawaniu, biegła dysponowała potrzebną dokumentacją i przeprowadziła oględziny przedmiotowej nieruchomości.

Trzeba zaznaczyć, że biegła przy szacowaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowała przepisy szczególne ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasad sporządzania operatu szacunkowego dla w/w celu. Stosownie do § 28 ust. 5 rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość stała oddana w użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.) w zw. z art. 238 k.c. określa zasadę odpłatności użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty i jej wysokości zawarta została w art. 71-81 wskazanej ustawy. Wyjątki od wskazanej zasady odpłatności muszą wynikać z ustawy. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. mają charakter norm prawnych bezwzględnie obowiązujących (iuris cogentis), co oznacza, iż nie mogą być odmiennie ukształtowane wolą stron umowy. W szczególności dotyczy to zasady ustalania pierwszej opłaty i pobierania opłat rocznych. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i stanowią swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne mają charakter świadczeń okresowych. Opłaty te powinny być uiszczane z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania, do dnia 31 marca każdego

roku. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku. Zmiana terminu płatności uwarunkowana jest zawsze stosownym wnioskiem użytkownika wieczystego, w którym powinna być zawarta propozycja nowego terminu zapłaty.

Zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- ust. 1 opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy,

- ust. 2 stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej,

- ust. 3 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, plebani 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;

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 art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wskazał, że :

- wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, 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,

- jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa, niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,

- 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,

- aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji,
- zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach,
- zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Jak wynika z przytoczonych przepisów, aktualizacja opłaty rocznej i samo wszczęcie postępowania w tej sprawie mogą zostać dokonane zarówno z urzędu - przez samego właściciela, jak i na wniosek użytkownika wieczystego. Wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej podstawę ustalania wysokości opłaty, określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca, a nie którakolwiek ze stron użytkowania wieczystego. Wybór ten nie może być dowolny, lecz racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej ustawy. Takie stanowisko zajął SA w Warszawie w wyr. z 4.3.2004 r. (VI ACA 667/03, Wok. 2005, Nr 5, s. 40); analogiczna teza została zawarta w wyr. SA w Warszawie z 4.8.2006 r. (I ACA 126/05, niepubl.).

Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej ustala się wartość nieruchomości jako wartość prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej stosuje się, z zastrzeżeniem wyjątku określonego w § 27 rozporządzenia, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste (będąca przedmiotem wyceny) jest zabudowana, czy nie (§ 28 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia). Jest to przy tym zrozumiałe, gdyż budynki znajdujące się na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności użytkownika wieczystego.

Wartość nieruchomości wycenianej na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłaty rocznej, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (§ 28 ust. 5 rozporządzenia). Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości (§ 27 ust. 1 rozporządzenia). W przypadku braku możliwości ustalenia tych wzajemnych relacji wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego, o którym mowa w § 29 ust. 3 rozporządzenia (§ 27 ust. 1 rozporządzenia)

Ustawą z 28.7.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw wprowadzony został do ustawy ust. 2a, określający szczególny mechanizm podwyższania opłaty rocznej przy aktualizacji. W

przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej będzie przewyższać dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty będzie wnosił, w pierwszym roku po aktualizacji, opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostała nadwyżka będzie rozkładana na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, w wyniku czego opłata roczna dopiero w trzecim roku od aktualizacji osiągnie wysokość wynikającą z tej aktualizacji. Nowe zasady podwyższania opłat znajdują zastosowanie także do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji z 28.7.2011 roku.

Dla dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymagane jest złożenie w imieniu właściciela, przez organ reprezentujący go, pisemnego oświadczenia woli, zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz ofertę nowej wysokości opłaty - art. 78 ustawy. Aktualizacja winna być dokonana przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Złożenie powyższego oświadczenia woli powinno nastąpić do dnia 31 grudnia danego roku, jeśli nowa wysokość opłaty miałaby obowiązywać od 1 stycznia następnego roku. W przypadku uchybienia temu terminowi oświadczenie wywoła skutek dopiero od kolejnego roku. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż dla ustalenia, czy nastąpiło zachowanie terminu, istotne znaczenie ma data doręczenia pisma użytkownikowi wieczystemu (art. 61 k.c.).

Jeśli użytkownik wieczysty nie zakwestionuje wypowiedzenia, ofertę uznaje się za przyjętą i począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty, strony obowiązują nową wysokość opłaty rocznej.

Jednakże użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art.79 ustawy). Ciężar dowodu w zakresie istnienia przesłanek aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie, który reprezentuje właściciela nieruchomości. Oczywiście jest przy tym, iż zaistnienie przesłanki wzrostu wartości nieruchomości zostanie wykazane poprzez przedłożenie uprzednio sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na potrzeby aktualizacji, wyceny nieruchomości. Ciężar dowodu spoczywający na właścicielu nie jest więc nazbyt uciążliwy i kłopotliwy, jeśli uwzględnić, iż zasadą jest dokonywanie aktualizacji w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Złożenie wniosku do kolegium nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku uchybienia terminowi zapłaty w tym zakresie użytkownika wieczystego będzie obciążał obowiązek uiszczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności.

W przedmiotowej sprawie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. na podstawie art. 80 ust. 1 za. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz 2603 z późn. zm.) (...) S.A. z siedzibą w Ł. wniosła sprzeciw.

Zgodnie z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 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, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew,
- w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia,
- jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

W przedmiotowym postępowaniu podstawową kwestią było zatem ustalenie, czy pozwany prawidłowo oszacował wartość nieruchomości, a w związku z tym, czy prawidłowo dokonał wypowiedzenia i ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w nowej, podwyższonej wysokości.

Operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę ocenił wartość nieruchomości na potrzeby postępowania na zlecenie pozwanego na kwotę 4.187.600zł. Operat szacunkowy wykonany przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w toku postępowania przed sądem oszacował wartość nieruchomości na niższym poziomie **3.862.000 zł i taką wartość należy przyjąć do określenia wysokości opłaty.**

Roczna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 3% wartości tej nieruchomości. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 72 wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi **115.860 zł (3% z 3.862.000 zł).**

W związku z powyższym Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) o powierzchni razem 24.907 m² jest uzasadniona do wysokości 115.860zł, przy wartości nieruchomości 3.862.500 zł.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone, bowiem pierwotne żądanie dotyczyło ustalenia opłaty rocznej na poziomie 97.830zł.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitości poglądów co do charakteru sprawy, która toczy się w sądzie w wyniku sprzeciwu (por. wyr. SN z 15.2.2008 r., I CSK 418/07, Legalis). Według jednego ze stanowisk jest to uregulowana w art. 189 k.p.c. sprawa o ustalenie stosunku prawnego (por. m.in.: uchw. SN z 19.9.1997 r., III CZP 44/97, OSNC 1998, Nr 2, poz. 21; wyr. SN 29.10.1997 r., II CKN 281/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 65; post. SN z 10.10.2002 r., V CZ 110/02, Legalis i post. SN z 11.9.2003 r., III CKN 239/01, niepubl.), jednak prezentowane są również poglądy o kształtującym (konstytutywnym) charakterze orzeczenia wydawanego przez sąd (por. m.in.: wyr. SN z 18.9.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, Nr 11, poz. 177; uchw. SN z 23.6.2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, Nr 5, poz. 82; wyr. SN z 21.3.2006 r., V CSK 147/05, Legalis; wyr. SN z 26.10.2005 r., V CK 276/05, Legalis, wyr. SN z 24.6.2010 r., IV CSK 43/10, Legalis). Sąd rozpoznaje sprawę w zakresie wskazanym w zastępującym pozew wniosku użytkownika wieczystego, złożonym do kolegium (por. wyr. SN z 15.2.2008 r., I CSK 418/07, Legalis).

Mając na uwadze powyższe należało orzec, jak w sentencji wyroku, uznając, iż są pozytywne przesłanki zastosowania art. 189 k.p.c. i ustalenia opłaty w niższej wysokości, niż to wynika z wyliczeń pozwanego.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c.

Sąd miał na uwadze, że powód uzyskał obniżenie opłaty z kwoty 185.226zł do kwoty 115.860 zł, czyli o 69.366zł. Gdyby uzyskał obniżenie o 87.396zł, wygrałby sprawę w 100%. Zatem proporcja między żądaniem 87.396zł, a rzeczywistym obniżeniem 69.366zł, daje stosunek wygrania sprawy 79,36% (69.366zł/87.396zł). Należne powodowi koszty procesu, to koszty zastępstwa procesowego 3600zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł, wydatki na biegłych 1966,16zł. W związku z brakiem pobrania opłaty od pozwu od powoda w toku czynności wstępnych, ostatecznie w orzeczeniu kończącym rozstrzygnięto o powyższej kwestii i nakazano pobranie opłaty od pozwanego w kwocie 3468,30 zł na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łodzi.