

Sygn. akt XII C 515/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant p.o. stażysty Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 maja 2017 r. w Poznaniu

w sprawie z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P. przy zastępstwie procesowym Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej**

o ustalenie

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w P., Powiat M. P., arkusz 5, działka nr: (...), o powierzchni 5 186 m² dla której Sąd Rejonowy (...)w P., Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi za rok 2010 – 112 017,60 zł (sto dwanaście tysięcy siedemnaście złotych sześćdziesiąt groszy), za rok 2011 – 199 143,18 zł (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto czterdzieści trzy złote osiemnaście groszy), za rok 2012 i kolejne lata (aż do kolejnej aktualizacji opłaty) - 286 268,76 złotych (dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt sześć groszy),

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Rozdziela stosunkowo koszty procesu w ten sposób, że obciąża nimi powoda w 77 %, a pozwanego w pozostałych 23 %, sądowemu, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 19 stycznia 2010 r. – zastępującym w niniejszej sprawie pozew – powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w P. (wcześniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w P.)wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 05, działki nr (...), o łącznej powierzchni 5.186 m², dla której Sąd Rejonowy(...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),dokonana wypowiedzeniem z dnia 18 grudnia 2009 r., w sprawie GN. (...) -1-422/06, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku powód zarzucił, że Prezydent Miasta P., z upoważnienia którego działał zastępca Wydziału Gospodarki Nieruchomościami H. P., zaferował wnioskodawcy przyjęcie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 355.453,62 zł zamiast dotychczasowej 56.008,80 zł, począwszy od 1 stycznia 2010 r. Zdaniem skarżącego wycena stanowiąca podstawę nowej oferty została dokonana bez uprzedniego zawiadomienia go o dokonywanych oględzinach nieruchomości, a więc z naruszeniem procedury administracyjnej, w związku z czym

nie może stanowić dowodu w sprawie bowiem pozbawiono stronę możliwości udziału w każdym etapie postępowania. Ponadto, rozważenia wymaga czy nowa opłata została zaoferowana przez właściwy organ.

Orzeczeniem z dnia 28 stycznia 2010 r., nr (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego.

W uzasadnieniu wskazano, że ustalenie wartości nowej opłaty za użytkowanie wieczyste nastąpiło na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego dnia 10 grudnia 2009 r., na zlecenie właściciela gruntu, przez rzeczoznawcę majątkowego S. S., który oszacował wartość nieruchomości na kwotę 11.848.454,00 zł, tj. 2.284,70 zł/m². Zdaniem Kolegium operat nie budził zastrzeżeń z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa, a wątpliwości podnoszone przez wnioskodawcę we wniosku nie mogą mieć wpływu na określenie wartości wycenianego gruntu. Wnioskodawca nie przedstawił dowodów świadczących o tym, że wartość nieruchomości jest inna, niż ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie właściciela. Przyjęcie przez organ wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę za podstawę aktualizacji było zatem zasadne. Ponadto, odnosząc się do zarzutów wniosku, zdaniem Kolegium, przy wypowiedzaniu opłaty rocznej nie stosuje się przepisów o procedurze administracyjnej, a właściciel gruntu nie ma obowiązku ani przeprowadzania oględzin w obecności użytkownika wieczystego, ani zlecenia takiego obowiązku rzeczoznawcy, który przeprowadza oględziny w związku i w celu sporządzenia operatu szacunkowego. Natomiast pracownik, który podpisuje się pod wypowiedzeniem, dokonuje tego na mocy stosownego upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego przez Prezydenta Miasta P..

Pismem z dnia 31 października 2014 r. powód – użytkownik wieczysty – wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego domagając się skierowania sprawy do sądu powszechnego.

W piśmie z dnia 10 czerwca 2015 r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa – wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. pozostałych kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że na wstępie zbadania wymaga czy sprzeciw użytkownika wieczystego (powoda) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. został złożony z zachowaniem ustawowego – 14 dniowego terminu. W pozostałym zakresie pozwany przytoczył uzasadnienie stanowiska wyrażonego w orzeczeniu Kolegium.

W dalszych pismach strony podtrzymały dotychczasowe twierdzenia i wnioski.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 05, działki nr (...), o łącznej powierzchni 5.186 m², dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna (wcześniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w P.).

Bezsporne.

Pismem z dnia 18 grudnia 2009 r., doręczonym powódce dnia 22 grudnia 2009 r., Prezydent Miasta P. wypowiedział dotychczas obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości w wysokości 56.008,80 zł i zaoferował nową opłatę w wysokości 355.453,62 zł. Zaktualizowana opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010 r.

Kalkulacja zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oparta została o wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. S. S. z dnia 10 grudnia 2009 roku, zgodnie z którą wartość

przedmiotowego gruntu wynosiła 11.848.454,00 zł, tj. 2.284,70 zł/m². W wyniku przemnożenia kwoty 11.848.454,00 zł przez stawkę 3% ustalona została wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na poziomie kwoty 355.453,62 zł.

Bezsporne, nadto dowód: pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 18.12.2009 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 30-31), operat szacunkowy mgr inż. S. S. (k. 55-72)

Pismem z dnia 19 stycznia 2010 r. powódka wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 28 stycznia 2014 r., nr (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego. Pismem z dnia 31 października 2014 r. powódka – użytkownik wieczysty – wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Bezsporne, nadto dowód: pismo użytkownika wieczystego z dnia 19.01.2010 r. (k. 48-50), orzeczenie SKO z dnia 28.01.2010 r. (k. 19-24), sprzeciw z dnia 31.10.2014 r. od orzeczenia SKO z dnia 19.01.2010 r. (k. 4-5)

Opisana nieruchomość zlokalizowana jest w śródmieściu P.. Obecnie jest to rejon wzajemnego przenikania się funkcji mieszkaniowej i usługowej. Charakteryzuje się dużym zagęszczeniem zabudowy oraz występowaniem wielu zabytkowych obiektów budowlanych. W ostatnich latach obserwuje się nasilony proces wypierania mieszkalnictwa z obszaru centrum miasta, co jest efektem ekspansji usług wyższego rzędu. Proces ten dotyczy głównie starych kamienic, gdzie mieszkania na niższych kondygnacjach są adaptowane na cele biurowe lub handlowo – usługowe. Jego pozytywną stroną jest modernizacja istniejących kamienic o wartościach architektonicznych i historycznych, niejednokrotnie objętych ścisłą ochroną konserwatorską, co przyczynia się do jakościowej odnowy mieszkalnictwa w strefie inwestycji na terenach niezagospodarowanych lub wykorzystywanych w sposób mało racjonalny z punktu widzenia prestiżowej lokalizacji. W miejsce starej, zniszczonej zabudowy, często o charakterze magazynowym i produkcyjnym, są realizowane nowe budynki, o wysokich walorach architektonicznych pełniące funkcje mieszkaniowe lub biurowe, często łącząc obie z nich.

Nieruchomość jest położona w ścisłym centrum P., przy ul. (...), która stanowi drogę publiczną urządzoną. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Rejon lokalizacji cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną środkami komunikacji publicznej. W pobliżu można skorzystać z kilku linii tramwajowych i autobusowych, do wszystkich przystanków można dojść pieszo poniżej 5 minut. Parkowanie w sąsiedztwie nieruchomości jest utrudnione, ze względu na obowiązującą w całym obszarze staromiejskim strefę ograniczonego parkowania. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się budynki o charakterze mieszkalno – usługowym w zabudowie zwartej. Są to zarówno kamienice z przełomu XIX i XX wieku oraz nowe budynki, z przełomu XX i XXI wieku. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są także obiekty oświatowe ((...) oraz Szkoła Podstawowa nr (...)). W niedalekim sąsiedztwie nieruchomości występuje wiele zabytkowych obiektów budowlanych, m. in.R., (...), (...), budynek W. Miejskiej oraz liczne kamienice i obiekty sakralne. Położenie nieruchomości w warunkach lokalizacyjnych centrum miasta należy do prestiżowych. Rejon lokalizacji jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacyjną, energii elektrycznej, gazową, centralnego ogrzewania i telefoniczną.

Działka nr (...) posiada kształt nieregularny. Teren płaski. Działka w większości zabudowana budynkiem biurowym, VI – kondygnacyjnym, w całości podpiwniczonym, w podpiwniczeniu urządzono parking podziemny. W północnej części działki urządzono wjazd do hali parkingowej, jest to obszar o nawierzchni utwardzonej z pozbruku. Część działki zajęta jest pod pas drogowy, na którym urządzono miejsca parkingowe o nawierzchni utwardzonej z pozbruku oraz zieleń ozdobną.

Działka (...) posiada kształt nieregularny zbliżony do prostokąta. Teren płaski. Działka w całości zabudowana wyżej opisanym budynkiem.

Działka (...) posiada kształt nieregularny zbliżony do wydłużonego prostokąta. Teren płaski. Działka niezabudowana, położona bezpośrednio przy korycie rzeki W.. Teren działki ogrodzony od strony północnej i południowej. Na działce urządzone trawnik oraz nasadzenia krzewów ozdobnych i drzew iglastych.

Dla rejonu lokalizacji wycenianej nieruchomości, w dniu 18 grudnia 2009 r. nie obowiązywał, ani w dacie sporządzenia opinii nie obowiązuje, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 18 stycznia 2008 r., przeważająca część wycenianej nieruchomości (część działki (...) o powierzchni 3.249 m², działka (...)) położona była na terenie oznaczonym symbolem A.UM/sw – tereny zabudowy śródmiejskiej, część działki (...) (o powierzchni 339 m²) położona była na terenie oznaczonym symbolem kZ.006.5 – ulica zbiorcza.

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta P. nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 2 lutego 2006 r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została pod budowę budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym. Inwestycja swym zasięgiem obejmowała działki nr (...). Decyzja nie ograniczała wskaźnika zabudowy terenu, wysokość zabudowy została określona na 5-6 kondygnacji nadziemnych z możliwością dominanty. Ww. decyzja została zmieniona decyzją z dnia 16 czerwca 2006 r. w zakresie zakazu lokalizacji dominant oraz decyzją z dnia 8 sierpnia 2006 r. w zakresie zapisu dotyczącego możliwości realizacji budynku do 7 kondygnacji nadziemnych. W dniu 15 października 2006 r. wydana została decyzja Prezydenta Miasta P. nr 2420.2006 pozwolenia na budowę na przedmiotowej nieruchomości budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym.

Wartość rynkowa prawa własności 1 m² powierzchni nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) położonej w P. przy ul. (...) według stanu na dzień 18 grudnia 2009 r. wynosi 1.840,01 zł/m². Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień 18 grudnia 2009 r. wynosi **9.542.292 zł**.

Dowód: opinia biegłej sądowej w dziedzinie nieruchomości B. H. (k. 130-157) wraz z pisemną opinią uzupełniającą (k. 212-215), ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie dnia 29.09.2016 r. (k.187 e-protokół) oraz ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie dnia 23.03.2017 r. (k. 221 e-protokół)

Podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie stanowiły wskazane powyżej dowody z dokumentów. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości, a i Sąd nie widział podstaw, by czynić to z urzędu. Dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.), natomiast dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 k.p.c.).

W tym miejscu podkreślić trzeba, że opinią biegłego, w rozumieniu art. 278 k.p.c., jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd. W tej kategorii nie mieszczą się operaty i wyceny sporządzone przez rzeczoznawców na zlecenie strony, które w postępowaniu mają jedynie walor dokumentów prywatnych. Tak też potraktować należało wycenę sporządzoną przez biegłego S. S..

Za w pełni przydatną Sąd uznał sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię biegłej B. H., uzupełnioną pisemnie i ustnie na rozprawie w dniach 29 września 2016 r. i 23 marca 2017 r. Określając wartość nieruchomości biegła postępowała zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), a więc biorąc pod uwagę wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i stosując podejście porównawcze. Opinia została sporządzona szczegółowo, zgodnie ze zleceniem Sądu, a zaprezentowane w niej ustalenia – logiczne i wyczerpujące – poparto wszechstronną analizą. Biegła złożyła w sądzie dokładne wyjaśnienia udzielając precyzyjnych i pełnych informacji i w ocenie Sądu odparła wszystkie zarzuty strony pozwanej.

B. H. sporządziła swoją opinię, po dokonaniu oględzin nieruchomości, analizie akt sprawy, przy uwzględnieniu cen transakcyjnych. Do dokonania wyceny poszukiwała nieruchomości podobnych, porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania i inne cechy wpływające na wartość. Spośród transakcji, którymi dysponowała jedynie cztery odpowiadały powyższym kryteriom. Pozostałe zostały wyeliminowane

ze względu na nieporównywalną powierzchnię, położenie lub charakter. Do bazy porównawczej zatem biegła wybrała nieruchomości najbardziej podobne z możliwych, a różnicę pomiędzy nimi skorygowała stosując odpowiednie atrybuty, poprawki, biorąc pod uwagę położenie, przeznaczenie, uzbrojenie, sąsiedztwo, powierzchnię, dojazd i kształt.

Opinię zakwestionował w całości pozwany. W pierwszej kolejności pozwany zarzuciła biegłej przyjęcie do porównania transakcji dotyczącej umowy sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości, co dotyczy transakcji przy ul. (...). Zdaniem pozwanego transakcja ta jako związana ze szczególnymi warunkami powinna zostać odrzucona i nie kwalifikuje się do transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej. Jej uwzględnienie zaś miało wpływ na wycenę nieruchomości, albowiem wpływa ona na wartość ceny średniej, stosowanej w dalszych wyliczeniach.

W odpowiedzi na powyższy zarzut biegła zdaniem Sądu przekonująco wyjaśniła, że transakcje zawarte w tabeli nr 5, w tym kwestionowana transakcja Tylne C. z lutego 2008 r., miały za zadanie ukazać wyłącznie zmiany tendencji rynkowych zabudowy usługowo – mieszkaniowej i nie miały wpływu na proces dalszej wyceny. Do dalszej wyceny zostały bowiem użyte wyłącznie 4 wybrane transakcje o cechach najbardziej zbliżonych do cech porównywanej nieruchomości określone w tabeli nr 6. Nie jest tak zatem, że kwestionowana transakcja miała wpływ na wycenę nieruchomości, nie wpływa bowiem wcale na wartość ceny średniej, stosowanej w dalszych wyliczeniach.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił, że biegła nie wyjaśniła w jaki sposób i w oparciu o jakie kryteria w tabeli nr 5 i tabeli nr 6 skorygowała ceny jednostkowe (zł/m²), podała wyłącznie ceny skorygowane a nie rzeczywiste i zestawienie nie obrazuje jakiegokolwiek spadku cen.

Co do skorygowania cen jednostkowych w tabeli 5 i 6 to biegła we wcześniejszej części opinii wyjaśniła skąd to skorygowanie wynika tj. na podstawie jakich czynników, szczegółowo wskazanych na kartach 13-16 opinii, przy czym bardziej szczegółowe ich przedstawienie dotyczy tylko 4 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej co było podyktowane ekonomią. Brak jest podstaw by dokonywać tak szczegółowej analizy wszystkich nieruchomości porównywanych, skoro zostały one wykluczone z dalszego porównania już na etapie wstępny. Spowodowało by to nadmierne i niepotrzebne rozbudowanie opinii, co wiązało by się także ze wzrostem kosztów za jej sporządzenie, nie miało by natomiast istotnego wpływu na ostateczne wnioski opinii.

Natomiast odnośnie zarzutu braku wykazania przez biegłą trendu spadku cen, to porównanie przez pozwanego wybranych, osobnych transakcji nie podważa zdaniem Sądu ustaleń biegłej w tym zakresie. Jest to bowiem podejście wrywkowe – porównanie cen różnych transakcji z różnych okresów nie świadczy o tej tendencji, bowiem na wysokość cen miały wpływ zróżnicowane czynniki związane z odmiennością każdej z nieruchomości. Miarodajne byłoby natomiast dopiero gdyby porównać ceny z różnych okresów w odniesieniu do tych samych nieruchomości, nie zaś w odniesieniu do różnych.

W odniesieniu natomiast do ostatniego z zarzutów podniesionych przez pozwanego tj. odnoszącego się do wyjaśnienia przez biegłą doboru transakcji dotyczących nieruchomości porównywanych do nieruchomości wycenianej w kontekście nieruchomości podobnych oraz wyboru transakcji do dalszej wyceny ujętych w tabeli nr 6 opinii to należy wskazać, że zarzut ten nie został w żaden szerszy sposób uzasadniony przez pozwanego, wobec czego niemożliwym jest wyczerpujące odniesienie się do niego przez Sąd. Pozwany zarzucił jedynie, że nieruchomości nie mogą być uznane za podobne, nie wskazując konkretnie dlaczego. W ocenie Sądu natomiast, dobór nieruchomości przez biegłą jest prawidłowy, brak jest podstaw do zakwestionowania ich cech pod względem podobieństwa do nieruchomości wycenianej, są one obiektywnie, w zakresie dostępnych możliwości zbliżone. Biegła szeroko, skrupulatnie i wnikliwie uzasadniła przyjęty przez siebie dobór nieruchomości podobnych. Pozwany nie wskazał natomiast na istnienie jakichkolwiek nieruchomości o właściwościach które mogły by podważać ustalenia przyjęte przez biegłą.

W ocenie Sądu biegła w sposób rzeczowy i logiczny odpowiedziała na zastrzeżenia pozwanego. Uzasadniła wszechstronnie i sensownie dokonany wybór nieruchomości podobnych.

W świetle powyższego dalsze zgłaszane przez pozwanego zarzuty – tożsame z pierwotnie podnoszonymi – ocenić należało wyłącznie jako polemikę strony niezadowolonej z opinii z prawidłowymi ustaleniami biegłego. W tej sytuacji nie było podstaw do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego. Powodów do tego nie można upatrywać w rozbieżności pomiędzy wartością nieruchomości wskazaną przez biegłą sądową w niniejszym postępowaniu a tą określoną przez S. S.. Sytuacja, gdy w sprawie dokonywanych jest na zlecenie sądu, bez szczególnego uzasadnienia, kilka kolejnych wycen, nie jest prawidłowa i prowadzi do przewlekłości postępowania - nie sposób bowiem uznać, iż kolejne operaty będą „lepsze” od pierwszego. Jeżeli zatem Sąd nie dopatrywał się uchybień i błędów przy sporządzaniu opinii przez biegłego, a przedłożona wycena jest prawidłowo umotywowana i przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, wówczas brak podstaw do mnożenia opinii w oczekiwaniu, że któraś z nich usatysfakcjonuje stronę kwestionującą dotychczasowy operat. Z tej przyczyny, na rozprawie, Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego na te same okoliczności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w niewielkim zakresie.

Powodowa spółka – użytkownik wieczysty nieruchomości – skutecznie zakwestionowała zasadność podwyższenia dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Uprawnienie właściciela do domagania się opłaty rocznej z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego wynika z art. 238 k.c. Z kolei przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawę prawną roszczeń powódki zawierają natomiast unormowania zawarte w art. 78-80 cytowanej ustawy. Stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 1 właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W takiej sytuacji użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2).

Na tym etapie postępowania, podobnie zresztą jak i w postępowaniu sądowym ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na organie właściwym do dokonania aktualizacji opłaty – wynika to z treści art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n.

Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw. Jego wniesienie jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek skierowany do SKO zastępuje w tej sytuacji pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (por. art. 80 ust. 1-3 u.g.n.).

W tym miejscu wskazać należy, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanego co do braku wniesienia przez powódkę sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium z dnia 28 stycznia 2014 r. w terminie. Jak wynika z potwierdzenia odbioru (k. 27) orzeczenie to zostało doręczone pełnomocnikowi powódki w dniu 17 października 2014 r., sprzeciw został natomiast wniesiony dnia 31 października 2014 r. a więc z zachowaniem 14 – dniowego terminu przewidzianego w art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 2 kwietnia 2014 r., Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowi w istocie swoistą postać sporu o ustalenie, a więc powództwa z art. 189 k.p.c. Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Postępowanie sądowe sprowadza się do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje

zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że Sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpatrywanej sprawie powódka kwestionowała w całości zasadność aktualizacji opłaty rocznej.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 tej ustawy, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 ustawy zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne). Bezspornie taka wysokość stawki miała zastosowanie w niniejszej sprawie. Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, 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. Jak wynika z art. 77 ust. 3 u.g.n., aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie zaś z art. 151 ust. 1 u.g.n wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Istotne dla oceny zasadności żądania powódki, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie spornej wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej. W tym celu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, którą z przyczyn opisanych szczegółowo w części uzasadnienia poświęconej ocenie dowodów, uznał za prawidłową i na jej podstawie przyjął, że wartość nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) według stanu na dzień 18 grudnia 2009 r. wynosi 9.542.292 zł.

W świetle poczynionych rozważań, zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), winna wynosić 286.268,76 zł (9.542.292 zł x 3%).

W dniu 9 października 2011r. weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), która dodała do art. 77 przepis ust. 2a, który stanowi, iż 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.

Powyższe znalazło także odzwierciedlenie w stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie o sygn. III CZP 110/12, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Mając na względzie powyższe Sąd dokonał rozłożenia na raty opłaty rocznej za pierwsze trzy lata i tak, stosując zasadę wyrażoną w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, należało ustalić opłatę roczną za kolejne lata:

- za rok 2010 w kwocie 112.017,60 zł (56.008,80 zł x 2),
- za rok 2011 w kwocie 199.143,18 zł (112.017,60 zł + 87.125,58 zł),
- za rok 2012 i kolejne lata w kwocie 286.268,76 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Z uwagi na fakt, że powódka domagała się ustalenia niezasadności podwyższenia opłaty rocznej w całości, a Sąd przyjął, że brak było podstaw do aktualizacji opłat ponad kwoty wskazane w punkcie I wyroku, w tej części, w której podwyższenie uznał za zasadne, powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie II wyroku.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się ustalenia, że wysokość zaproponowanej przez pozwanego opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Wobec tego wartość przedmiotu sporu stanowiła różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą, a tą zaproponowaną przez pozwanego i wynosiła 299.444,82 zł (355.453,62 zł – 56.008,80 zł).

Zaproponowana przez pozwanego opłata uzasadniona jest do kwoty 286.268,76 zł – co stanowi podwyżkę o 230.259,96 zł, czyli 77 % wartości przedmiotu sporu. W tej części powódka przegrała proces. W pozostałym zakresie, a więc w 23 %, strona powodowa wygrała spór.

W przedstawionej sytuacji zaszły zatem podstawy do stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu pomiędzy stronami (art. 100 zd. 1 k.p.c.). Z tego powodu Sąd obciążył strony kosztami postępowania stosownie do powyższych proporcji. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie III wyroku.

SSO Maria Prusinowska