

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) przy zastępstwie procesowym Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa
o ustalenie

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Z., Gmina S., działki nr: (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...) wynosi:

a/ za rok 2014 - 59.558,16 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych i szesnaście groszy),

b/ za rok 2015 - 104.722,64 zł (sto cztery tysiące siedemset dwadzieścia dwa złote i sześćdziesiąt cztery grosze) ,

c/ za rok 2016 i kolejne lata (aż do kolejnej aktualizacji opłaty) - 149. 887,11 złotych (sto czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i jedenaście groszy)

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Rozdziela stosunkowo koszty procesu w ten sposób, że obciąża nimi powoda w 87%, a pozwanego w pozostałych 13%, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska

XII C 2335 / 15

UZASADNIENIE

Powód - (...) Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. reprezentowany przez fachowego pełnomocnika w sprzeczności z dnia 14 sierpnia 2015r. od (całości) orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 21 maja 2015r. działając na podstawie art. 80 ust.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., działki nr: (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczysta KW nr (...), zaproponowana z kwoty w wysokości 29.779,08 zł jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości. Powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., działki nr: (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczysta KW nr (...), a pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową opłatę w wysokości 29.779,08 zł, proponując od dnia 1 stycznia 2014 r.

nową opłatę w wysokości 172 337,93 zł, czyli opłatę stanowiącą ponad 590 % dotychczasowego zobowiązania z tego tytułu. Wyjaśniono, że podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty stanowił dla pozwanego operat szacunkowy sporządzony na jego zamówienie przez rzeczoznawcę W. B., określający wartość nieruchomości na kwotę 5 744 598 zł, czyli na kwotę 227,14 zł za jeden metr kwadratowy. Powód zakwestionował wiarygodność i moc dowodową operatu szacunkowego tj. dokumentu prywatnego, przygotowanego na zlecenie pozwanego, w celu dokonania aktualizacji (tj. podwyższenia) opłaty. W ocenie powoda operat ten nie uwzględnia specyfiki nieruchomości, w szczególności zaś ograniczeń związanych z korzystaniem z niej (w szczególności zaś dotyczących możliwości inwestycyjnych). Zdaniem powoda operat sporządzony był nieprawidłowo i wartość nieruchomości nie uległa zmianie w sposób przyjęty przez pozwanego. (k. 7-12)

Pozwany Skarb Państwa- Starosta (...) zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew (wniosek aktualizacyjny powoda) wniósł o oddalenie powództwa tj. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej, dokonana wskazanym wypowiedzeniem z dnia 23.12.2013 r., znak GN.W. (...).235.2012, od dnia 01.01.2014 r. była uzasadniona do kwoty 172.337,93 złotych, co stanowi 3% wartości rynkowej nieruchomości określonej na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego W. B. z dnia 10.12.2013 r., z uwzględnieniem skutków regulacji art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie według norm prawem przepisanych.

Pozwany wskazał uzasadniając swoje stanowisko, że wartość rynkowa nieruchomości wzrosła od czasu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. W ocenie pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poczynszy od 01.01.2014 r. dokonana została zgodnie z trybem przewidzianym w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem wzrosła wartość gruntu, o której mowa w art. 77 ust. 1 i 3 powołanej ustawy. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej ustalona była na podstawie wyceny z 2006 roku, co uzasadniało zaferowanie opłaty rocznej adekwatnej do aktualnej wartości gruntów. (k. 423- 428)

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2016r. pełnomocnik powoda wniósł o obciążenie pozwanego kosztami tego procesu w tym kosztami zastępstwa prawnego wyliczonych według norm prawem przepisanych.

Pełnomocnik powoda oświadczył, że za takim rozstrzygnięciem w zakresie kosztów procesu przemawia fakt, że postępowanie dowodowe wykazało, że opłata za użytkowanie wieczyste została zawyżona o 23 tys. złotych , a strona powodowa nie miała innej możliwości obniżenia opłaty. W ocenie tego pełnomocnika prowadzenie procesu było konieczne, a zawarcie jego zdaniem ugody nie było możliwe z uwagi na postawę pozwanego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym jak i w tym procesie. Jednocześnie pełnomocnik powoda wniósł o zastosowanie przy wyliczeniu opłaty za użytkowanie wieczyste ulgi przewidzianej w art. 77 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym zaznaczył, że strona powodowa tego sama nie wyliczyła. (k. 632)

Tak ukształtowane stanowiska stron nie uległy już zmianie do zakończenia procesu.

Sąd zważył, co następuje:

Powód (...) PARK (...) Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., działki nr: (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...). Aktem notarialnym z dnia 13 września 2005 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. wniosło do spółki pod firmą: (...) PARK (...) Sp. z o. o, z siedzibą w P. aport w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Z., gmina S., oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Z., arkusz mapy 16, działki nr : (...) o powierzchni 6.724 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 10.969 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 3.038 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 12.489 m⁽²⁾, (...) o' powierzchni 4.237 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 3.876 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 4.301 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 15.693 m⁽²⁾, zapisane w księdze wieczystej nr (...) o powierzchni 456 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 2.714 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 5.088 m⁽²⁾, zapisane w

księdze wieczystej KW nr (...) o powierzchni 8.600 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 6.496 m⁽²⁾, zapisane w księdze wieczystej nr (...).

(dowód: informacja Krajowego Rejestru Sądowego - k. 15-22, informacja z rejestru gruntów - k. 146 -147, k. 242-243, treść księgi wieczystej nr (...) -k. 244- 248, treść księgi wieczystej nr (...) - k. 268-269, treść księgi wieczystej nr (...) - k. 271-275, akt notarialny 13.09.2005r. - Repertorium nr A 17. (...) - k. 365-375, treść księgi wieczystej nr (...) - k. 305)

Pismem z dnia 9 października 2006 r. nr GN.N. (...) -151/06 Starosta (...) poinformował spółkę pod firmą: (...) Sp. z o. o. o powstaniu od 2007 roku obowiązku uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Z., oznaczonych geodezyjnie jako działki nr : (...) w łącznej kwocie 79.629,30 zł. W celu ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przyjęto wartość gruntu w wysokości: 36,00 zł/m⁽²⁾ za działkę gruntu nr: (...), 32,00 zł/m⁽²⁾ za działkę gruntu nr: (...), 40,00 zł/m⁽²⁾ za działkę gruntu nr: (...) 34,00 zł/m⁽²⁾ za działki gruntu nr : (...) 44,00 zł/m⁽²⁾ za działki gruntu nr : (...), 46,00 zł/m⁽²⁾ za działkę gruntu nr: (...) 18,00 zł/m⁽²⁾ za działki gruntu nr : (...) Decyzją Wójta Gminy S. z dnia 3 listopada 2010 r. nr (...) zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 15.693 m⁽²⁾ - na działki oznaczone geodezyjnie numerami (...) o powierzchni 388 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 15.305 m⁽²⁾. Aktem notarialnym z dnia 11 października 2011 r. repertorium A nr (...) spółka pod firmą: (...) Sp. z o. o. przeniosła na rzecz spółki pod firmą: CENTRUM (...) Sp. z o. o. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Z., arkusz mapy 6, działki nr: (...) o powierzchni 6.724 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 10.969 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 3.038 m⁽²⁾, zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...). Z uwagi na powyższe Starosta (...) pismem z dnia 26 września 2012 r. nr GN.N. (...) -151/06, GN.W. (...) 235.2012 dokonał na rzecz spółki pod firmą: (...) Sp. z o. o. korekty od 2012 roku opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Z., oznaczonych geodezyjnie jako działki nr : (...) w łącznej kwocie 58.191,54 zł.

(dowód : opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów według działek - k. 256, akt notarialny z 11.10.2011r. - Repertorium nr A (...) - k. 283-294, Decyzja Wójta Gminy S. z dnia 3 listopada 2010 r. nr (...) - k. 296-297, Pismo z dnia 9 października 2006 r. nr GN.N. (...) -151/06 -k. 321-324)

Aktem notarialnym repertorium A nr (...) z dnia 10 stycznia 2013 r. spółka pod firmą: (...) Sp. z o. o. przeniosła na rzecz spółki pod firmą: (...) Sp. z o. o. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Z., arkusz mapy 6, działka nr (...) o powierzchni 456 m⁽²⁾, zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) (obecnie nr (...)). W związku z powyższym pismem z dnia 28 listopada 2013 r. nr GN.N. (...), GN.W. (...) 235.2012 dokonał na rzecz spółki pod firmą: (...) Sp. z o. o. korekty od 2013 roku opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Z., oznaczonych geodezyjnie jako działki nr : (...) w łącznej kwocie 57.917,94 zł (w tym za nieruchomość oznaczoną jako działki nr: (...) - 29.779,08 zł). Pismem z dnia 23.12.2013 r., nr GN.W. (...) 235.2012, Skarb Państwa - Starosta (...) wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczas obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (29.779,08 złotych) oraz zaoferował od dnia 1.01.2014 r. nową wysokość opłaty w kwocie 172. 337,93 złotych. Jednocześnie, uwzględniając art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel zastosował ulgę w spłacie należności poprzez ustalenie opłat za rok: 2014 - 59.558,16 złotych, 2015- 115.948,05 złotych, 2016 i lata następne - 172. 337,93 złotych. Wypowiedzenie zostało doręczone stronie powodowej w dniu 30.12.2013 r. Na skutek wniosku z dnia 29.01.2014 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty dokonana wypowiedzeniem z dnia 23.12.2013 r. była nieuzasadniona bądź uzasadniona w niższej wysokości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 21.05.2015 r., nr (...), oddaliło wnioski.

Strona powodowa wniosła sprzeciw od w/w orzeczenia SKO i sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu do rozpoznania.

(dowód: wniosek powoda z 29.01.2014r. - k. 23- 32, pismo z dnia 23.12.2013 r., nr GN(...) Starosty (...) - k. 39- 43, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 21.05.2015r. nr (...) - k. 66-67, sprzeciw od orzeczenia SKO k.7 - 12)

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Z., gmina S., działki nr: (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 4.996. 237, 00 złotych. Przy zastosowaniu dotychczasowej 3 % stawki opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 149. 887,11złoty.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z 30.06.2016r. - k. 499- 533, opinia uzupełniająca tego biegłego z 7 sierpnia 2016r. - k. 565- 579, zeznania biegłego - k. 609-611, protokół przesłuchania biegłego w sprawie (...) - k. 603-606, odpis zwykły księgi wieczystej (...) -k. 429-434)

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Z., zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy S. nr (...) z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. W.. nr 163, poz. 3051 z dnia 17 października 2003 r.) oraz uchwałą nr XI/87/1 1 Rady Gminy S. z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. na terenie pomiędzy: ulicami (...), torami (...), działką ewid. nr (...) i ulicą (...) (Dz. Urz. Woj. W.. nr 270, poz. 4296 z dnia 11 października 2011 r.), przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod tereny obiektów produkcyjnych, zakładów i magazynów, zabudowy usługowej, w tym handlowej, w tym usługi oświaty. Zatem zgodnie z uchwałą Rady Miasta S. nr XI/87/11 z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. na terenie pomiędzy ulicami (...), torami (...), działką nr (...) i ulicą (...) obszar przedmiotowej nieruchomości był przeznaczony nieruchomości pod tereny oznaczone symbolem 2P/U - tereny obiektów produkcyjnych, obiektów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej, a w części tereny oznaczone symbolem U/UO - tereny zabudowy usługowej, w tym usługi oświaty (część działki nr (...) położona od strony ul. (...), dziś już zabudowana). Ustalenia planu pozostawały zgodne z istniejącą zabudową.

Niesporne.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów w tym dowodów z dokumentów, a przede wszystkim na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania wartości (...).

Na wstępie należy podać, że Sąd nie podzielił wniosków zawartych w **operacie szacunkowym** sporządzonym na zlecenie Starosty (...) przez **rzecznawcę majątkowego W. B.** (vide k. 44 i następne), który na etapie postępowania sądowego (po sprzeciwie od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego) miał charakter jedynie dokumentu prywatnego nieprzydatnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Mając na względzie, iż dla oceny zasadności roszczenia będącego przedmiotem postępowania niezbędne były wiadomości specjalne, Sąd przeprowadził na wniosek pozwanego dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność określenia wartości rynkowej gruntów stanowiących działki ewidencyjne nr (...) objętych księgą wieczystą (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu , według stanu i cen z daty aktualizacji (23.12.2013r.) (k. 424 i k. 483)

Opinię na zlecenie Sądu wykonał **biegły sądowy M. S.** Oceniając opinię sporządzoną przez M. S. Sąd miał na uwadze wytyczne Sądu Najwyższego, w tym orzeczenie z dnia 15 czerwca 1970 r. I CR 224/70 (Biul. SN 1970, nr 11, poz. 203), zgodnie z którym kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego – rozumowania przeprowadzanego w jej uzasadnieniu, które doprowadziło do wydania takiej, a nie innej opinii. Sąd ocenia też opinię pod względem fachowości oraz rzetelności. Na podstawie wskazanej opinii było możliwe oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działek gruntu (obręb geodezyjny Z., arkusz mapy 6, działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) położonych w Z. gmina S. o łącznej powierzchni 25 291 m² - według stanu i wartości na grudzień 23.12.2013r. na chwilę dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, co

nastąpiło w piśmie Starosty (...) z tej właśnie daty (k. 437) i w dalszej konsekwencji ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Biegły prawidłowo wyliczył wartość rynkową ww. nieruchomości biorąc za podstawę ceny transakcyjne, które wystąpiły w latach 2013-2015 w gminie S. w obrębie ul. (...) i w sposób najbardziej pełny odzwierciedlały walory szacowanego gruntu, w tym w świetle art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej ugn). Jak wynikało z opinii biegłego M. S. z rynkowego punktu widzenia szacowany grunt jest nieruchomością o dość atrakcyjnych cechach, a przeprowadzona analiza upoważniała do stwierdzenia, że oszacowana wartość spełnia przesłanki art. 150 ust.1 ugn w zakresie najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku. Oszacowana wartość uwzględnia wszystkie cechy tego gruntu, które świadczą o jego atrakcyjności jak również o jego ograniczeniach. Biegły wyczerpująco wyjaśnił w sporządzonej opinii sądowej przeznaczenie wycenianej nieruchomości wskazując materialnoprawną podstawę wyceny, przyjęty dla potrzeb opinii porównawczy rynek nieruchomości spełniających kryterium podobieństwa w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nadmienić należało, że działki gruntu sąsiadują z linią wysokiego napięcia, a powierzchnia tenaru jest lekko opadająca. Faktem jest również duża powierzchnia łączna szacowanego gruntu, co zostało uwzględnione przez biegłego w opinii .

Po całościowej analizie opinii biegłego Sąd doszedł do przekonania, że otrzymana wartość nieruchomości, skorygowana przez biegłego M. S. w opinii uzupełniającej mieści się w zakresie określonym przez cenę maksymalną i minimalną transakcji porównawczych w ocenie cech kreujących jej wartość . Oszacowany poziom wartości potwierdzają również transakcje gruntów składowo usługowych z obszaru miasta P. z obszaru ulicy (...) i ulicy (...), które kształtują się na poziomie ok. 250 - 550 zł/m² jak również te przedstawione w analizie rynku z obszarów podobnych rodzajowo. Należy stwierdzić, że cenność w gminie S. jest niższa od cenności gruntów na obszarze miasta P. co zostało uwzględnione w oszacowaniu i jest porównywalna z obszarami podobnymi rodzajowo jak K., czy rejon ul. (...) w obszarze W., D., T. i S..

Co istotne praktycznie wszystkie nieruchomości przybrane przez biegłego do porównania położone są w bliskiej odległości od nieruchomości szacowanej o około 5 km, a podstawą wyceny nie jest fakt przynależności administracyjnej danej nieruchomości tylko fakt jej położenia i oceny, co też biegły S. wyczerpująco uzasadnił.

Nie było przy tym żadnych podstaw - jak oczekiwał tego pełnomocnik powoda - do uwzględniania w opinii wartości komunikacyjnej węzła drogi (...) i przyszłej drogi (...) w kierunku K. skoro biegły dokonywał wyliczenia według poziomu i stanu nieruchomości na dzień 23 grudnia 2013r. i nie było żadnych dokumentów złożonych do akt sprawy czy też informacji aby ten węzeł w tej dacie w ogóle został odebrany do użytku. Uwzględnienie tego m.in. zarzutu pełnomocnika powoda przy szacowaniu wartości badanej nieruchomości doprowadziłoby w istocie do ustalenia tej wartości w sposób nieadekwatny do rzeczywistej wartości gruntów.

W opinii głównej z 30.06.2016 wartość szacowanego gruntu biegły wyliczył na kwotę 5 072 110zł. Jak mowa była wcześniej wartość tę otrzymano w wyniku przeprowadzenia porównania w odniesieniu do trzech wybranych nieruchomości. Jedną z tych nieruchomości opisywała transakcja nr 13 zawarta w G., gmina S., gdzie gmina zbyła w trybie rynkowym grunty z przeznaczeniem dla aktywizacji gospodarczej. (k. 524)

W opinii z 30.06.2016 roku biegły przyjął, że grunty te objęte były ustaleniami obowiązującego studium w zapisie PU. W toku wykonywania innych czynności nie związanych z tym postępowaniem biegły S. ustalił, że na tym terenie uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego w uchwale Rady Gminy S. z 28.02.2016 roku nr XXXI/297/13, w którym zapisano przeznaczenie tego terenu jako 12P/U. Zasadniczo przeznaczenie gruntu nie uległo zmianie. Jednak w tym przypadku zaszła konieczność dokonania przez biegłego korekty oceny porównawczej transakcji porównawczej (nTTC) w odniesieniu do nieruchomości szacowanej z uwagi na atrybut możliwości inwestycyjnych. Atrybut ten ocenia możliwości urbanistyczne oraz fakt czy możliwości wynikają z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) czy z zapisów Studium. W opinii głównej biegły S. przyjął zapisy studium w sytuacji gdy

należało przyjąć zapisy MPZP. Zatem opinia główna wymagała korekty, co też biegły S. uczynił, a pełnomocnicy stron także potwierdzili konieczność tej modyfikacji. Oceniając te uwarunkowania zapisane w opisie planu biegły zastosował korektę współczynnika przy uwzględnieniu zasady interpolacji oraz dokonał ponownego przeliczenia wartości nieruchomości.

Po tej korekcie ustalona, prawidłowo wartość szacowanej nieruchomości wyniosła 4 996 237 zł. Biegły przekonująco na rozprawie wyjaśnił wszystkie wątpliwości pełnomocników stron, a tym samym obronił wnioski opinii. Pełnomocnik pozwanego nie kwestionował opinii biegłego, a pełnomocnik powoda nie zdołał podważyć wniosków płynących z opinii biegłego M. S. w konsekwencji, jego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności jak w omawianej opinii podlegał oddaleniu. (k. 610)

Sąd stanął na stanowisku, że nie może być wyłącznym powodem zlecenia wykonania opinii innemu biegłemu wyłącznie subiektywne i niczym nie uzasadnione przekonanie o nieprawidłowości kwestionowanej opinii i niezadowolenie z płynących z niej wniosków. Co więcej sam fakt niezadowolenia jednej ze stron z treści sporządzonej w toku sprawy opinii biegłego, tudzież podtrzymywania zarzutów pod adresem tej opinii, nie obliguje w żadnym razie sądu do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego. Sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia postępowania dowodowego do czasu aż strona uzyska korzystną dla siebie opinię. Uzupełnianie tego postępowania uzasadnione byłoby natomiast wyłącznie w razie zgłoszenia rzeczowych argumentów pod adresem dotychczas sporządzonych opinii. Taka jednak sytuacja nie zachodziła w tej sprawie albowiem biegły rzeczowo odniósł się do wszystkich zarzutów kierowanych wobec opinii przez pełnomocników stron.

Kierując się powyższymi wskazówkami Sąd uznał opinię biegłego za w pełni wartościowy materiał dowodowy o istotnym znaczeniu dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości zgłoszone przez pełnomocników stron. Opinia sporządzona przez biegłego nie budziła nadto wątpliwości Sądu co do metodologii jej opracowania. Sąd uznał, że może ona stanowić wiarygodny materiał dowodowy, na podstawie którego Sąd poczynił ustalenia faktyczne w zakresie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste badanych gruntów.

Sąd przyjął, że wszystkie dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne, mając na względzie treść przepisów art. 244 i 245 k.p.c. Nie ma bowiem żadnych podstaw, aby je kwestionować z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontrydiktoryjności. Prowadzenie postępowania dowodowego przez Sąd z urzędu jest bowiem obowiązkiem Sądu jedynie w sytuacjach wyjątkowych, a taka nie zachodziła w niniejszym przypadku.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się tylko częściowo zasadne.

Przedmiotem niniejszego postępowania było ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonej - obręb geodezyjny Z., arkusz mapy 6, działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) położonych w Z. gmina S. o łącznej powierzchni 25. 291 m² - według stanu i wartości na chwilę aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonanej przez pozwanego w dniu 23.12.2013r.

Właściciel nieruchomości – pozwany Skarb Państwa podnosił, iż w związku z wzrostem wartości gruntu dotychczasowa opłata powinna ulec zmianie, dlatego dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Użytkownik wieczysty – powód zajął natomiast stanowisko, iż ze względu na atrybuty tej przedmiotowej nieruchomości aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub ewentualnie uzasadniona w innej wysokości.

Zasady ustalania i aktualizacji opłaty rocznej ustalone są w przepisach ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „u.g.n”, "ustawa").

Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Zgodnie z art. 67 u.g.n. wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n. 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). 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. 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 (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 3 u.g.n.).

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (por. wyrok SN z dnia 11 września 2003r., (...), (...)).

Przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest postępowanie przed tym Kolegium, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu orzeczenie Kolegium traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat rocznych. Oznacza to, że Sąd meriti może sam dokonywać ustaleń w ww. przywołanym zakresie.

W niniejszej sprawie podkreślenia wymaga, że nie było sporną okolicznością pomiędzy stronami, że doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest powód.

W przedmiotowej sprawie sporna była wartość nieruchomości ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości stanowiąca punkt wyjścia dla ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

Wskazać należy, iż zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostatni z powołanych przepisów stanowi natomiast, iż jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

Jak ustalił Sąd nieruchomość położona w Z., oznaczona na arkuszu mapy 6 numerami działek: (...), objęta KW nr (...) powstała w wyniku podziałów geodezyjnych nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu: (...). Użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu ustanowione zostało pierwotnie na rzecz Akademii Rolniczej w P. na mocy art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 1990 r. Nr 65, poz. 385). Akademia Rolnicza w P., z mocy prawa była zwolniona z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na rzecz aktualnego użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., oznaczonej jako działka nr: (...), pismem Starosty (...) nr GN.N. (...) -151/06 z dnia 9.10.2006 r.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 w związku z art. 221 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak też z uwagi na fakt, iż ww. niezabudowana nieruchomość w dacie ustalenia opłaty rocznej znajdowała się, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Z., zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy S. nr (...) z dnia 28 sierpnia 2003 r. Dz. Urz. Woj. W.. nr 163, poz. 3051 z dnia 17 października 2003 r.), na terenie przeznaczonym pod aktywizację gospodarczą z infrastrukturą i zielenią (działka gruntu nr (...) oraz działka gruntu nr (...), z której wywodzi się działka nr (...)) oraz aktywizację gospodarczą (działka gruntu nr: (...)), stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w wysokości 3%.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta S. nr XI/87/11 z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. na terenie pomiędzy ulicami (...), torami (...), działką nr (...) i ulicą (...) obszar przedmiotowej nieruchomości był przeznaczony nieruchomości pod tereny oznaczone symbolem 2P/U - tereny obiektów produkcyjnych, obiektów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej, a w części tereny oznaczone symbolem U/UO - tereny zabudowy usługowej, w tym usługi oświaty (część działki nr (...) położona od strony ul. (...), dziś już zabudowana).

Stosownie do powyższego, nie sposób podważać prawidłowości wniosków płynących z opinii biegłego M. S. sporządzonej dla działek gruntu nr: (...) w Z. skoro biegły właściwie przyjął jako rynek porównawczy rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo - produkcyjno-handlową. (k. 513) , co pozostaje w zgodzie zarówno z wiodącym przeznaczeniem przypisanym do wycenianej nieruchomości, jak i faktycznym sposobem korzystania z gruntu.

W ocenie Sądu aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poczynszy od 01.01.2014 r. dokonana została zgodnie z trybem przewidzianym w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem wzrosła wartość gruntu, o której mowa w art. 77 ust. 1 i 3 powołanej ustawy.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że wartość rynkowa nieruchomości wzrosła od czasu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. Ponieważ w sprawie sporna pozostawała w zasadzie jedynie wartość gruntów dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej Sąd dla jej ustalenia, realizując inicjatywę dowodową strony pozwanej przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego według stanu i cen na datę aktualizacji opłaty rocznej.

Zgodnie z §28 ust.5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.) wartości nieruchomości, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

Biegły sądowy z dziedziny szacowania wartości (...) prawidłowo wyliczył wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w opinii uzupełniającej, będącej w użytkowaniu wieczystym powoda na kwotę

4.996. 237, 00 złotych . Sąd oparł się na wnioskach opinii biegłego przyjmując je za w pełni prawidłowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie I wyroku ustalił, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących przedmiotem niniejszej sprawy powinna wynosić 149.887,11 zł, co stanowi 3% wartości nieruchomości.

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.

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone 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 (publ. Lex 1276512).

W niniejszej sprawie opłata za użytkowanie wieczyste przed zaktualizowaniem wynosiła 29.779,08 złotych. Zaktualizowana opłata została ustalona na kwotę 149.887,11 zł. Różnica wynosi pomiędzy nimi 120.108,03 złotych.

Zatem, konieczne było zastosowanie wyżej wspomnianego przepisu. Stąd Sąd w punkcie 1 a wyroku ustalił opłatę roczną za rok 2014 na kwotę 59.558,16 zł, to jest w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty, w punkcie 1b Sąd ustalił opłatę za rok 2015 na kwotę 104. 722,64 zł , co stanowi sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty oraz połowę nadwyżki ponad różnicę pomiędzy dwukrotnością dotychczasowej opłaty, natomiast w 2016 roku i latach następnych opłata wyniesie 149.887,11 zł rozumianej jako sumy 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 2014 w kwocie 59.558,16 zł (29.779,08 zł x 2),

- za rok 2015 w kwocie 104. 722,64 zł [29. 779,08 zł x 2 + ((149.887,11 zł – 59.558,16 zł)/2)= 90.328,95 złotych : 2 = 45.164,48 złotych],

- za rok 2016 – 149. 887,11 złotych i w latach następnych (104.722, 64 złotych + 45.164,48 złotych) .

Wobec tych rozważań powództwo ponad kwoty i zasady ich uiszczenia ustalone w I (lit. a-c) wyroku Sąd oddalił – pkt. II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. (zasada stosunkowego rozdzielania kosztów procesu) w zw. z art. 108 § 1 zd.2 k.p.c. Biorąc pod uwagę wartość zaproponowanej w wypowiedzeniu wysokości opłaty (172.337,93 złotych) oraz wartość przedmiotu sporu (142.559,00 złotych) do ustalonej przez Sąd wysokości opłaty należnej w kwocie 149.887,11 złotych pozwany wygrał proces w 87% (149.887,11 zł: 172.337,93 zł). Zatem pozwany powinien ponieść koszty procesu w 13% , a powód w pozostałych 87%. Jednocześnie Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu. (pkt. III wyroku)

Sąd nie znalazł podstaw do obciążania pozwanego kosztami tego procesu, o co wnosił pełnomocnik strony powodowej. Przede wszystkim nie zachodziła w tej sprawie sytuacja w której zakres procentowy wygranej i przegranej stron w procesie byłby choćby zbliżony. Pozwany wygrał postępowanie aż w 87%, a powód tylko w 13%. Z tego powodu nie było podstaw do włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodowi wszystkich należnych kosztów. Przypomnienia wymaga to, że zastosowanie reguły orzekania o kosztach procesu przewidzianej w art. 100 zdanie 2 k.p.c. zachodzi w sytuacji kiedy przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania, a taka sytuacja wobec wcześniejszych rozważań Sądu ewidentnie w tej sprawie nie zachodziła.

Na marginesie należy wskazać, że Sąd nie znalazł jednocześnie podstaw do odstąpienia od obciążania strony powodowej kosztami strony przeciwnej (art. 102 k.p.c.).

Otóż odstąpienie od obciążania strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, przekonujących o tym, że w danym przypadku takie obciążenie byłoby niesłuszne, niesprawiedliwe.

Taka sytuacja zdecydowanie nie zachodziła w tej sprawie. Upraszczając wnioski tych rozważań wskazać, należy że to postępowanie pozwoliło na ustalenie, że ustalona przez pozwanego opłata za użytkowanie wieczyste została prawidłowo ustalona w 87%. Postępowanie w sprawie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego przewiduje tylko taki tryb odwołania od decyzji pozwanego Starosty (...) poprzez przeniesienie sporu stron na drogę przed sądem powszechnym.

Uregulowanie tego postępowania w ten sposób przez Ustawodawcę przekonuje, że niczym szczególnym nie różni się od innych postępowań o zapłatę. Można tę sytuację przyrównać odpowiednio do przypadku kiedy np. wierzyciel pozywa dłużnika nie spełniającego żadanego świadczenia i wówczas konieczne jest wdrożenie postępowania sądowego generującego z istoty określone koszty, które w przypadku wygranej powoda będzie co do zasady musiał ponieść pozwany. Powód musi zatem wejść na drogę postępowania sądowego i wykazywać rację swojego stanowiska.

Tym samym nie można podzielić wniosku pełnomocnika powoda, że tylko z faktu tak ukształtowanego w ustawie trybu odwoławczego miałby nie tylko nie zostać obciążonym kosztami procesu ale to on miałby zostać beneficjentem tej sytuacji i na jego rzecz miałyby zostać zasądzone od przeciwnika należne mu koszty procesu ku czemu absolutnie nie było podstaw. Uwzględnienie takiego rozumowania prowadziłoby do nieuprawnionych wniosków (reductio ad absurdum) tj. w sytuacji kiedy jedna ze stron wygrywa zdecydowanej części postępowanie miałyby zwracać koszty przeciwnikowi tak jak gdyby ten proces przegrała. Z istoty takie stanowisko nie mogło zyskać akceptacji Sądu orzekającego.

Dodatkowo fakt braku woli po stronie pozwanego zawarcia ugody na warunkach zaproponowanych przez powoda w tej sprawie absolutnie nie może być kolejną przesłanką do obciążania go kosztami strony przeciwnej w sytuacji kiedy w zdecydowanej części wygrał proces. Wola zawarcia ugody jest tylko uprawnieniem pozwanego. Z faktu, że nie doszło do zawarcia ugody nie można absolutnie konstruować podstawy do obciążania go kosztami strony przeciwnej. Nadto nie występowała tu przesłanka trudnej sytuacji finansowej powoda.

Z tych powodów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Hanna Flisikowska