

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 27 lutego 2009 r., znak (...), skierowanym do (...) Sp. z o.o., Dyrektor Zarządu Mienia Skarbu Państwa z upoważnienia Prezydenta W.powołując się na art. 71 ust. 4, art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...)w obrębie (...) o powierzchni 45.622 m² i ustalił z dniem 01 stycznia 2010 r. nową opłatę roczną w wysokości 1.456.254,24 zł. Wskazano, że opłatę roczną zaktualizowano przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1% ceny gruntu w związku ze zmianą wartości nieruchomości, opierając się na aktualnej wycenie rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości na kwotę 145.625.424 zł. (wypowiedzenie wysokości opłaty - k. 48)

(...) Sp. z o.o.z siedzibą w W.złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.wniosek z 02 kwietnia 2009 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W.przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...)w obrębie (...) o powierzchni 45.622 m², dla której Sąd Rejonowy dla W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest nieuzasadniona. Spółka zarzuciła, że dokonanie aktualizacji opłaty rocznej nastąpiło z naruszeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w tym na podstawie błędnego operatu szacunkowego z dnia 10 grudnia 2008 r. oraz, że organ dokonujący aktualizacji nie uwzględnił dokonanych przez spółkę nakładów. W uzasadnieniu wniosku spółka wskazała, że wartość nieruchomości na dzień aktualizacji nie uległa zmianie. Jej zdaniem operat szacunkowy został sporządzony nieprawidłowo z naruszeniem art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów w zw., z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami i na podstawie błędnie ustalonego stanu faktycznego. Podała, że operat szacunkowy nie zawierał danych dotyczących poszczególnych transakcji oraz w sposób rażąco błędny została dokonana w przedmiotowym operacie analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. (wniosek o ustalenie - k. 70-75)

Orzeczeniem z dnia 14 czerwca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2010 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 45.622 m², położonej w W.przy ul. (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)z obrębu (...) wynosi 1.173.708,07 zł oraz odmówiło przyznania wnioskującej spółce zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu tego orzeczenia podniesiono, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie Prezydenta W., zgodnie z którym wartość przedmiotowej nieruchomości została oznaczona na kwotę 145.625.424 zł oraz operat szacunkowy sporządzony na zlecenie użytkownika wieczystego, zgodnie z którym wartość tej nieruchomości wynosi 89.116.190 zł spełniają wymogi przewidziane w § 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego i przedstawiając sposób wyceny zgodnie z § 56 rozporządzenia, a przez to są przydatne jako materiał dowodowy. Wskazano, że wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona na kwotę 117.370.807 zł, stanowiącą średnią arytmetyczną wartości nieruchomości ustalonych przez rzeczoznawców w przedmiotowych operatach. (orzeczenie SKO – k. 25-26)

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 14 czerwca 2011 r. (...) Sp. z o.o.złożyła sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia jej tego orzeczenia. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało sprzeciw Sądowi w trybie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (...) Sp. z o.o., jako powódka, wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez organ wypowiedzeniem doręczonym w dniu 05 marca 2009 r. w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, a nadto o orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych. (sprzeciw – k. 3-7, koperta – k. 23, potwierdzenie doręczenia orzeczenia – k. 24, pismo SKO – k. 2)

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Według pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była uzasadniona. Wskazał, że w latach 2006 – 2008 nastąpił skokowy wzrost wartości nieruchomości, zaś skierowane do powódki wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej spełniało ustawowe warunki. (odpowiedź na pozew - k. 134 – 136)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, o powierzchni 45.622 m², położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie nr (...). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalona została na 1 % wartości gruntu. (bezsporne, decyzja - k. 33, akt notarialny – k. 34 – 47)

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania ww. nieruchomości wynosząca 367.679,10 zł została wypowiedziana pismem z dnia 27 lutego 2009 r., znak (...), skierowanym do (...) Sp. z o.o., przez Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa z upoważnienia Prezydenta W.. W piśmie tym zaproponowano nową opłatę roczną w wysokości 1.456.254,24 zł. (pismo – k. 140, wypowiedzenie wysokości opłaty - k. 48)

Podstawą do określenia nowej wysokości opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. Z., zgodnie z którym wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, o powierzchni 45.622 m², położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie nr (...) wynosiła 145.625.424 zł. (operat szacunkowy – k. 50 -56)

Z kolei na zlecenie użytkownika wieczystego operat szacunkowy sporządził rzeczoznawca majątkowy G. K.. Zgodnie ze sporządzonym operatem wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 89.116.190 zł (operat szacunkowy – k. 117).

Rzeczywista wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła według stanu oraz poziomu cen na dzień 01 stycznia 2010 r. 99.000.000 zł (opinia biegłego – k. 159 – 168, ustna opinia uzupełniająca – k. 214 - 215, pismo z odpowiedziami na pytania powoda – k. 244 - 248, ustna opinia uzupełniająca – p.e. 00:02:46 – 00:20:30)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wyżej przywołanych dowodów. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu ani stron co do ich wiarygodności.

Operaty szacunkowe A. Z. i G. K. wykonane na zlecenie stron nie mogły być traktowane jako dowód z opinii biegłych, ponieważ w myśl art. 278 § 1 k.p.c. dowód z opinii biegłych może stanowić jedynie opinia wykonana na podstawie postanowienia sądu. Operaty te stanowiły dokumenty prywatne i jako takie były dowodem tego, że osoby, które je podpisały, wyraziły zawarty w nich pogląd.

Sąd uznał za wiarygodną opinię sporządzoną przez biegłego sądowego J. S., która była jasna, logiczna i zupełna. Biegła uwzględniła w odpowiednim zakresie atrybuty rynkowe szacowanej działki, w szczególności wzięła pod uwagę lokalizację, możliwość dojazdu komunikacją miejską w obrębie miasta oraz rosnący ruch samochodowy powodujący korki na pobliskich drogach. Biegła wskazała, że do celów porównawczych wykorzystwała transakcje nieruchomości położonych w obrębie (...) oraz w obrębach sąsiednich na terenie S., zaś przedmiotowe transakcje dotyczyły nieruchomości o różnym przeznaczeniu i były dokonane w latach 2002-2011. Biegła zbadała jaki wpływ na cenę transakcyjną miały powierzchnie nieruchomości oraz daty transakcji. Brak podstaw do uznania, że do analizy przyjęła ona niepodobne nieruchomości porównawcze. Biegła dokładnie i szczegółowo przedstawiła, jak określiła wartość rynkową nieruchomości, jakie podejście i jaką metodę zastosowała, dlaczego dokonała doboru takich, a nie innych nieruchomości jako nieruchomości podobnych. Biegła dokonała przekonującej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła poczynione założenia i wybory.

Powód w piśmie procesowym z dnia 25 marca 2013 r. (k. 220 - 224) kwestionował opinię biegłego.

Na rozprawach w dniu 11 marca 2013 r. oraz w dniu 5 czerwca 2013 r. biegła w całości podtrzymała wydaną opinię pisemną, jasno i stanowczo odpowiadała na wszystkie kierowane do niej pytania, odniosła się do zastrzeżeń podniesionych przez stronę powodową, wyczerpująco wyjaśniając opinię i poczynione założenia, omawiając wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Podała, że wybrane przez nią nieruchomości miały w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium takie same przeznaczenie jak wyceniana nieruchomość. Wyjaśniła dlaczego przyjęła wycenianą nieruchomość od porównania. Ponadto biegła dołączyła do ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 5 czerwca 2013 r. pismo zawierające, ustosunkowanie się do pisma powoda z dnia 25 marca 2013 r., w którym jasno, wyczerpująco i logicznie odpowiedział na pytania i zastrzeżenia powoda. W opinii uzupełniającej wskazał m.in., że zastosowana przez nią metoda regresji wieloczynnikowej liniowej mieści się w granicach wyznaczonych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, gdyż zarówno metoda korygowania ceny średniej jak i porównywania nieruchomości parami przewidziane w ww. rozporządzeniu oparte są na metodzie regresji wieloczynnikowej. Biegła wyjaśniała również dlaczego przyjęła wskazane w opinii nieruchomości do analizy porównawczej oraz dlaczego kierowała się jednocześnie przeznaczeniem nieruchomości wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na dzień ustalenia wartości nieruchomości oraz nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Powód w piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2013 r. (k. 258 – 260) kwestionował opinię biegłego wnosząc jednocześnie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego do spraw wyceny nieruchomości innego niż mgr inż. J. S.. Wskazał, że biegła oszacowała nieruchomość w podejściu porównawczym z wykorzystaniem analizy metodą regresji liniowej wieloczynnikowej, a nie zastosowała metod i technik przewidzianych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Zdaniem powoda wadliwe jest wycenianie nieruchomości porównanej samej ze sobą. Wskazał, że biegła dokonując wyboru nieruchomości do analizy kierowała się miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieobowiązującym na dzień ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Zaznaczył, że biegła nieprawidłowo dobrała do analizy porównawczej nieruchomość przy ul. (...) o powierzchni 4.127 m², która jest 11 razy mniejsza od powierzchni przedmiotowej nieruchomości, a ponadto wyłączyła z analizy nieruchomości położone przy ul. (...), które były idealnym materiałem porównawczym.

Pomimo jasnych, wyczerpujących i spójnych wyjaśnień biegłej powód wskazywał na te same zastrzeżenia do opinii biegłej, które podnosił w piśmie z dnia 25 marca 2013 r. (k. 220 – 224) i które biegła wyjaśniła dostatecznie na rozprawach w dniu 11 marca 2013 r. oraz w dniu 5 czerwca 2013 r., a także w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 244 – 248). Opinia biegłej wraz z opiniami uzupełniającymi stanowiły spójną całość, sporządzając opinię biegła szczegółowo wyjaśniła etapy swojego rozumowania, prowadzące do przyjęcia ostatecznej wartości wycenianej nieruchomości, w sposób w pełni zgodny z zasadami logicznego rozumowania. Zastosowana przez nią metoda i dobór nieruchomości porównawczych nie budziły wątpliwości Sądu i nie podważały wiarygodności opinii. W ocenie Sądu w zaistniałej sytuacji dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego prowadziłoby do zbędnego przedłużania niniejszego postępowania. Przedstawiona przez biegłego opinia jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Okoliczności sprawy wskazują, że nie ma potrzeby powoływania innego biegłego, a samo niezadowolenie strony z dotychczasowej opinii, nie może stanowić powinności powołania innego biegłego do szacowania wartości. Pozwany zaś wobec opinii biegłej nie składał żadnych zastrzeżeń. Z tych względów wniosek powoda podlegał oddaleniu.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z przywołanego przepisu wynika, że każdorazowy użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa

opłaty rocznej, zaś opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać periodycznie, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej (zob. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, komentarz do art. 238, teza 8). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Według art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej jako: „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, a opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed dnia 9 października 2011 roku, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy 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 wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. We wskazanym w przytoczonych przepisach trybie właściwy organ, którym w niniejszej sprawie był Prezydent W., wypowiedział użytkownikowi wieczystemu (...) Sp. z o.o.z siedzibą w W.wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste. W myśl ust. 2 i 3 art. 78 ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek ten składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Według art. 72 ust. 1 u.g.n., opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. Bezspornym w niniejszej sprawie była wysokość stawki procentowej określona na 1 % wartości nieruchomości.

Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Jak stwierdzono wyżej aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Według ustaleń poczynionych przez Sąd wartość przedmiotowej nieruchomości w czasie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 99.0000.000 zł. Sąd w ustaleniu wartości oparł się na opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego J. S.. Sąd uznał powyższą opinię za wiarygodną i rzetelną. Została ona sporządzona przez osobę o odpowiedniej wiedzy i kwalifikacjach, biegła wyczerpująco wyjaśniła zastosowaną metodę wyceny oraz wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości biegła dokonała w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody regresji liniowej wieloczynnikowej. W ocenie Sądu wartość określona przez biegłą jest prawidłowa.

Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że istniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W 2007 r. wartość nieruchomości wynosiła 36.767.910,33 zł, a ustalona na jej podstawie opłata roczna wynosiła 367.679,10 zł - przy stawce wynoszącej 1 % ceny gruntu. Wartość nieruchomości według stanu na 01 styczeń 2010 r. r., od kiedy miała obowiązywać nowa opłata po aktualizacji, wynosiła 99.000.000 zł, a

obliczona od tej wartości opłata roczna winna wynosić 990.000 zł - przy stawce wynoszącej 1 % ceny gruntu . Do tej wysokości aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez Prezydenta W.była uzasadniona. Jednocześnie wskazać należy, że wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego na podstawie art. 80 ust. 1 u.g.n. obliuguje sąd do ustalenia wysokości opłaty rocznej w razie wzrostu wartości gruntów, gdyż w takim przypadku jest to jedyna droga do jej ustalenia.

Powód zarzucał ponadto, że Prezydent W.nie uwzględnił w procesie aktualizacji poczynionych przez niego nakładów na przedmiotową nieruchomość. Zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie spoczął ciężar udowodnienia poniesienia stosownych nakładów i ich wysokości. Powyższy zarzut pozostał jedynie w sferze twierdzeń powoda, gdyż na te okoliczności nie przedstawił on żadnych dowodów.

Powyższe skutkowało na podstawie ww. przepisów ukształtowaniem orzeczenia jak w punkcie 1, 2 i 3 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 282.547 złotych (1.173.708,07 – 891.161,90 = 282.547). Sąd ustalił opłatę roczną na kwotę 990.000,00 złotych, co oznaczało, że powód wygrał sprawę co do kwoty 183.708,07 złotych, stanowiącej 65.02 % wartości przedmiotu sporu. Obie strony poniosły koszty zastępstwa procesowego wg norm przepisanych tj. po 7.200 złotych (łącznie 14.400 złotych), co skutkowało obowiązkiem zwrotu przez pozwanego kosztów zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 2.160 złotych (punkt 4 wyroku). Ponadto biorąc pod uwagę wynik sprawy Sąd zasądził od pozwanego kwotę 10.292,49 złotych. W punkcie 5 Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 221.62 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego.