

Sygn. akt I C 739/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Dagmara Nieścierowicz

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2015 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa (...) **S.A. w P.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Starości (...)**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowaniu wieczystego

I. ustala, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w J. o powierzchni 1,7919 ha za nr ewidencyjnym działki (...) am. 2 obrębu J., posiadającej księgę wieczystą KW (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. w P. za rok 2014 wynosi kwotę 3 257,70 zł, a rok 2015 wynosi kwotę 5 978,85 zł, za rok 2016 i następne wynosi kwotę 8 700,00 zł,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 4 439,81 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 739/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A. w P. pozwem z dnia 24-07-2013r stanowiącymi odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. od wypowiedzeń wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste dokonanych przez Starostę (...) w imieniu Skarbu Państwa w dniu 20-06-2013r wnieśli o ustalenie, iż aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,7919 ha, obręb J., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) i złożona oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu w wysokości 9.234,00 zł. jest nieuzasadniona i kilkakrotnie zawyżona w stosunku do jej rzeczywistej wartości. W uzasadnieniu pisma podniosła, że: „Starosta Powiatowy w Z. uznając, iż zachodzą przesłanki warunkujące możliwość aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty dla ww. nieruchomości w wysokości 1.623,85 zł. i złożył ofertę nowej opłaty rocznej w podwyższonej wysokości 9,234,00 zł. Wzrost taki uznajemy za nieuzasadniony, ponieważ wg (...) SA, nie odzwierciedla on faktycznych tendencji na lokalnym rynku nieruchomości.

W związku z powyższym wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste skutkuje naruszeniem przepisu art.77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego nastąpiło przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku lokalnego ze względu na

położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Liczbę, opis cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cechami zaktualizowanymi na dzień wyceny, a takie zdaniem wnioskodawcy nie wystąpiły. Z tych też względów wnosimy o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej w wyniku jej aktualizacji jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości, gdyż ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej nastąpiło w sposób nie udowadniający, że nowa wartość nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne do analizowanej, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące ten nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian cen na skutek upływu czasu”.

Pozwany Skarb Państwa – reprezentowany przez Starostę (...) w toku postępowania przez SKO twierdził, iż aktualizacja opłaty była uzasadniona albowiem operat został sporządzony prawidłowo.

Następnie po niekorzystnym dla strony pozwanej rozstrzygnięciach SKO pismem z dnia 04-02-2014 r Starosta (...) w imieniu Skarbu Państwa wniósł sprzeciw od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 17 stycznia 2014 roku, znak: (...) Sprzeciw pozwanego Skarbu Państwa nie zawierał uzasadnienia stanowiska pozwanego.

Pismem z dnia 07-04-2014 r Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. przekazało akta wyżej wskazanych sprawach do Sądu.

Pismem z dnia 13-07-2017 pozwany Skarb Państwa wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości,

Pismem z dnia 09-03-2015 r pełnomocnik powoda nie zgłosił zarzutów do opinii biegłego sądowego mgr A. Ł..

Strona pozwana milcząco zaakceptowała opinie biegłego nie zgłaszając do niej żadnych zarzutów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Skarb Państwa – reprezentowany przez Starostę (...) jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w J., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,7919 ha, obręb J., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzlecu prowadzi księgę wieczystą nr (...)/, gdzie jako właściciel nieruchomości gruntowej wpisany został Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty do dnia 05.12.2009 roku, strona powodowa.

[Dowód: okoliczność bezsporna, odpis Kw k -92-97]

Obowiązująca dotychczas opłata roczna w wysokości 3 % wartości nieruchomości wynosiła 1 628,85 zł ustalona została na podstawie wartości nieruchomości określonej w decyzji Wojewody (...) z dnia 24-11-1997 roku o sygn. (...) ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkownika wieczystego gruntu i przez okres piętnastu lat nie była aktualizowana, tak z urzędu jak i na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej.

[Dowód: okoliczność bezsporna, wypowiedzenia k –26-29]

Na zlecenie Starosty (...) Konsorcjum (...): rzeczoznawcę majątkowego H. K. (uprawnienie nr (...)) sporządziło operaty szacunkowe dla przedmiotowej nieruchomości dla każdej działki osobno. Zgodnie z operatami szacunkowymi, przygotowanym na dzień 30-09-2012 roku, określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,7919 ha, obręb J., gmina Z. wynosiła łącznie 307 800,00 zł.

[Dowód: okoliczność bezsporna, wypowiedzenia k –26-29, operaty szacunkowe k.31-91]

Wypowiedzeniem z dnia 30-06-2013r o nr GN. (...) **142.2011.1** Starosta (...) w imieniu Skarbu Państwa wypowiedział dotychczasową i ustalił powodowi nową opłatą roczna za użytkowanie wieczyste w wysokości ostatecznej 9 234,00 zł przy czym w roku 2014 miała ona wynosić 3 257,70 zł , w 2015r 6 245,85zł a w roku 2016 i następnych docelową 9 234,00 zł .

[Dowód: okoliczność bezsporna ,akta SKO-wypowiedzenie k 26-29]

Od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej- do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. – strona powodowa złożyła wniosek domagając się ustalenia iż aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

[Dowód: okoliczność bezsporna ,akta SKO -wniosek do SKO k 22-23]

Wskutek złożenia wniosku przez powoda, orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 17-01-2014r o sygn. (...) stwierdzono, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. uznało, że podstawy dokonania aktualizacji przez Starostę (...) nie zostały udowodnione z uwagi na brak właściwej wyceny nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. podzieliło bowiem w całości zastrzeżenia powoda do operatów szacunkowych pojedynczych działek.

[Dowód: okoliczność bezsporna ,akta SKO – Orzeczenie SKO k 5-6]

Nieruchomość przedmiotowa zlokalizowana jest 1,7 km za południowo wschodnimi granicami miasta Z., w bezpośrednim sąsiedztwie torów oraz w pobliżu stacji kolejowej J.. Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy trasie kolejowej ze Z. do L., przy czym działki (...) znajdują się po jednej stronie drogi prowadzącej z J. do S., a działka nr (...) po drugiej stronie drogi. Działki położone są w terenie płaskim. Działka nr (...) od strony wschodniej oraz działka nr (...) od strony zachodniej sąsiadują bezpośrednio z drogą. Działki nr (...) od strony zachodniej i południowej sąsiadują z terenami użytkowymi rolniczo. Działka nr (...) od strony wschodniej sąsiaduje z działką nr (...), a od południa z działką nr (...), które również przeznaczone są pod tereny usług i drobnej wytwórczości. W otoczeniu przeważają tereny użytkowane rolniczo, na północ od przedmiotowej nieruchomości zabudowania wsi wzdłuż potoku J.. Działki nr (...) posiadają bezpośredni dostęp do drogi, która na wysokości przedmiotowej nieruchomości jest drogą o nawierzchni asfaltowej, natomiast odcinek południowy tej drogi (w kierunku miejscowości S.) jest drogą gruntową. Działka nr (...) nie posiada samodzielnego dostępu do drogi, a jedynie pośredni przez działkę nr (...).

Działka nr (...) nieogrodzona, porośnięta drzewami, stanowi wąski pas terenu o szerokości ok. 5 m i długości 55 m;

działka nr (...) w kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzona, od strony południowej, zachodniej, północnej i częściowo wschodniej ogrodzenie betonowe, pozostały odcinek od strony wschodniej - ogrodzenie z siatki,

na działce nr (...) znajdują się niewielkie parterowe budynki oraz liczne elementy uzbrojenia terenu (w tym słupy oświetleniowe, hydrant). środkowa część działki nr (...) wyasfaltowana;

działka częściowo, zwłaszcza wzdłuż ogrodzenia jest zadrzewiona i zakrzewiona;

działka nr (...) ogrodzona - od strony zachodniej ogrodzenie z siatki, z pozostałych stron ogrodzenie betonowe, miejscami w bardzo złym stanie technicznym (zwłaszcza wzdłuż granicy wschodniej);

na działce nr (...) znajdują się 3 budynki, bocznicza kolejowa, budowle oraz elementy uzbrojenia terenu (m.in. wybetonowana rampa, zadaszenie, zbiorniki na paliwa, oświetlenie);

część działki nr (...) wyasfaltowana, na działce urządzone także trawniki z nasadzeniami;

Działki posiadają pełne uzbrojenie w Sieć wodociągowa; sieć kanalizacyjna; sieć energetyczna; sieć ciepłownicza.

Działki wchodzące w skład nieruchomości rozproszone, nie tworzą całości; teren od wielu lat wykorzystywany w branży paliwowej, co zwiększa ryzyko zanieczyszczenia terenu i powoduje konieczność prac rekultywacyjnych

[Dowód: opinia biegłego sadowego mgr inż A. Ł. z dnia 31-12-2014 k 117-146]

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w J., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,7919 ha, obręb J., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) wzrosła od dnia ustalenia poprzedniej opłaty i wynosi na dzień wypowiedzenia oraz obecnie 290 000,00 zł w 1997 roku warta była 54 295,00 zł .

[Dowód: opinia biegłego sadowego mgr inż A. Ł. z dnia 31-12-2014 k 117-146]

Sąd zważył co następuje :

Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami w zasadzie bezsporny, strony pozostawały w sporze wyłącznie w zakresie wartości nieruchomości na chwilę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Przepisy prawa regulujące zasady ustalenia opłaty rocznej i jej aktualizacji były stroną znane, nie wystąpiły przy tym różnice interpretacyjne. Gwoli przypomnienia wskazać należy, iż stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (ust.3 art. 77).

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 nowej jej wysokości - art. 78 ust. 1 cytowanej ustawy. Zasady określania wartości nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zmianami). Przepis § 28 ust. 1 cytowanego rozporządzenia stanowi, że na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Procedura rozstrzygania sporów o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste jest procedurą dwustopniową o charakterze mieszanym, administracyjnym w pierwszym etapie i sądowym w drugim stadium tego postępowania. Zgodnie z art. 80 u.g.n., wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc, a sąd powszechny orzeka na nowo w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało kolegium.

Wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. różni się w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42–45 k.p.). Jego istotą jest, że nie zmierza do ustalenia stosunku użytkowania wieczystego, lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie, w jakim zostało zastosowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości,

natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje tego rodzaju materialnoprawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkownika wieczystego w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego (art. 61). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami «oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty» (art. 78 ust. 1 u.g.n.), «nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku» (art. 78 ust. 4 u.g.n.) lub «w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1» (art. 79 ust. 4 u.g.n.) wskazuje, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej prawu cywilnemu i prawu pracy. Argumentu przeciwnego nie dostarcza art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwykowania wartości nieruchomości, a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty. Wobec braku podstaw normatywnych nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego; do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące – art. 78 ust. 4 u.g.n.) albo – w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – wyrok sądu. Podkreślić przy tym należy, iż zmiana wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego lub jej brak determinuje rozstrzygnięcie sprawy przez sąd. W przedmiotowej sprawie z resztą do tej wyłącznie okoliczności zachodził spór stron.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) tj zmiany jej wartości, spoczywa na właściwym organie reprezentującym właściciela nieruchomości. Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym. Na etapie postępowania sądowego pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) złożył wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości nieruchomości.

Wobec sporu co do wartości rynkowej nieruchomości, w toku postępowania na wniosek pozwanego, przeprowadzono dowód z opinii biegłego mgr inż. A. Ł., na okoliczność ustalenia rynkowej wartości nieruchomości. Opinia powyższa stała się podstawą rozstrzygnięcia wskazanej spornej pomiędzy stronami kwestii co do wartości rynkowej wartości nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z opinią wynosi szacunkowo 290 000,00 zł według stanu i wartości na moment wypowiedzenia przez Starostę (...) w imieniu Skarbu Państwa dotychczasowej opłaty i na dzień dzisiejszy. Opinie te bowiem należało uznać za prawidłową, spójną i rzetelną. Biegła w sposób szczegółowy wskazała w jaki sposób i w oparciu o jakie źródła dokonała poczynionych w opinii ustaleń. Wysnute wnioski uzasadniła w sposób dokładny i pełny.

Wypowiedzenie dokona przez stronę pozwaną okazało się więc w przeważającej części zasadne. Wysokość opłaty docelowej wynosić będzie więc 290 000,00 zł razy 3% tj kwotę 8 700,00 zł. Ustalona sądownie opłata zgodnie z art. 79 ust 5 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje od 01-01-2014r. tj od roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 dlatego ustalono iż opłata za rok 2014 wynosić będzie 3257,70 zł [1628,85 zł x 2]. Za rok 2015r wynosić będzie 5978,85 zł [(8700 zł -3 257,70zł) ÷ 2 = 2721,15 zł; 3257,70 zł +2721,15zł]. W roku 2016 i następnych wynosić będzie 8700 zł [5978,85 zł +2721,15zł].

Orzeczenie o kosztach oparto o art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze uznając, że strona powodowa przegrała proces w 92,97%, domagając się ustalenia opłaty w dotychczasowej wysokości przy ustalonej docelowej w wysokości 8 700,00 zł. Koszty powoda wyniosły 381 zł opłaty oraz 1217 zł kosztów zastępstwa łącznie 1598 zł. stronie powodowi należał się zwrot kosztów w 7,03% tj w kwocie 112,34zł. Pozwanej z łącznej sumy kosztów 4 896,37 zł [3696,37 zł kosztów opinii i 1 200,00 zł kosztów zastępstwa] należał się zwrot od powoda kwoty 4552,15 zł [92,97%], dlatego na rzecz pozwanego zasądzono różnice kwot należnych stronom z tytułu kosztów.