

Sygn. akt I C 1003/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Bartosz Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) SA z siedzibą w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta W.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta W. jako działki nr (...), obręb S. o łącznej powierzchni 40 138 m², dla której urządzona jest w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Krzyków księga wieczysta za nr (...), dokonana pismem Prezydenta W. z dnia 26 października 2009 r. jest uzasadniona, przy przyjęciu 3 % stawki opłaty do wysokości 138 354 zł. (sto trzydzieści osiem tysięcy zł. trzysta pięćdziesiąt cztery zł.), z tym że w roku 2010 do wysokości 56 492,10 zł. (pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa zł. 10/100), w 2011 r. do wysokości 97 423,05 zł. (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dwadzieścia trzy zł. 05/100), a od roku 2012 w wysokości 138 354 zł.. (sto trzydzieści osiem tysięcy zł. trzysta pięćdziesiąt cztery zł.);

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. nakazuje stronie powodowej (...) SA. z siedzibą w G., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 878,56 zł. tytułem brakującej części wydatków na wynagrodzenia biegłych sądowych,

IV. nakazuje stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Prezydentowi W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 5315,45 zł. tytułem brakującej części wydatków na wynagrodzenia biegłych sądowych.

Sygn. akt I C 1003/11

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. wystąpiła z wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że nieuzasadnione jest dokonanie przez Prezydenta Miasta W. w piśmie z dnia 26.10.2009 r. wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...)/ (...) (...) (28 246,05 zł) i zaoferowanie opłaty w nowej wysokości. Na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku spółka wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w niższej wysokości niż zaproponowana przez Prezydenta Miasta W..

W uzasadnieniu (...) S.A. w G. wskazała, że oferta Prezydenta Miasta W. obejmowała propozycję nowej wysokości opłaty począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. w wysokości 241 524 zł, przy zachowaniu stawki 3 % wartości

nieruchomości gruntowej, która zgodnie z operatem rzeczoznawcy majątkowego wynosi 8 050 800 zł. Spółka zakwestionowała sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy wskazując, że zawiera liczne wady, co powoduje, że nie może stanowić wiarygodnego dowodu i podstawy dla aktualizacji opłaty rocznej. Spółka podniosła, że rzeczoznawca majątkowy nie uwzględnił tendencji spadkowej na rynku nieruchomości przez co przeprowadzona przez niego analiza rynku nie odzwierciedla rzeczywistych warunków panujących na rynku nieruchomości kształtujących wartość wycenianej nieruchomości (w tym zmniejszenie popytu). Nieruchomości przyjęte do porównań nie spełniają wymogu podobieństwa albowiem różnią się znacząco od nieruchomości wycenianej pod względem wielkości powierzchni oraz faktem objęcia ich ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto nieruchomość wyceniana doznaje ograniczeń, które uniemożliwiają jej wykorzystanie (zagospodarowanie) zgodnie z przeznaczeniem, tj. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przez nieruchomość przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia a także istnieją istotne ograniczenia (o charakterze technicznym, finansowym) w możliwości pełnego uzbrojenia tej nieruchomości. Ponadto, wbrew ocenie rzeczoznawcy majątkowego, położenie nieruchomości wycenianej nie jest atrakcyjne (sąsiedztwo terenów przemysłowych, torów kolejowych, linii wysokiego napięcia oraz elektrociepłowni). (...) S.A. zakwestionowała również prawidłowość wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wskazując, że oświadczenie woli właściciela nieruchomości gruntowej zostało złożone przez osobę nieuprawnioną, a tym samym jest bezwzględnie nieważne.

Orzeczeniem z dnia 21 marca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. oddaliło wniosek (...) S.A. w G..

Z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. nie zgodził się użytkownik wieczysty, który w dniu 28 czerwca 2011 r. złożył sprzeciw, w którym podtrzymał w całości argumentację zawartą we wniosku.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami akta sprawy wraz ze sprzeciwem (...) S.A. z siedzibą w G. od orzeczenia Kolegium z dnia 21 marca 2011 r. do tutejszego Sądu.

W odpowiedzi na pozew, uzupełnionej pismem z dnia 30.11.2011 r., strona pozwana Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta W. kosztów postępowania, w tym o zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – (...) kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że w świetle regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego w przedmiotowej sprawie została zachowana wymagana procedura związana z doręczeniem użytkownikowi wieczystemu oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i nastąpił wzrost wartości nieruchomości, który uzasadnia aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Pozwany podniósł, że z uwagi na charakter postępowania oraz to, że kwestią sporną pomiędzy stronami pozostaje wartość nieruchomości niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia rynkowej wartości nieruchomości położonej przy ul. (...)/ (...) (...) we W., na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej, tj. na dzień 26.10.2009 r. Dodała jednak, że prawidłowo sporządzony operat szacunkowy nie jest przesłanką skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Przesłanką aktualizacji jest wzrost wartości nieruchomości, który w ocenie pozwanej niewątpliwie nastąpił. Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej odnośnie dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej przez osobę nie posiadającą ku temu należytego umocowania strona pozwana podniosła, że w dacie skierowania do użytkownika wieczystego oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego M. L. – Zastępca Dyrektora Wydziału (...) i Skarbu Państwa w Urzędzie Miejskim W. był upoważniony do działania w tym przedmiocie w imieniu Prezydenta Miasta W. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny

Powódka (...) S.A. z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...), oznaczonej w ewidencji jako działki nr (...), obręb S. o łącznej powierzchni 40 138 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Prawo własności tej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa.

(dowód: bezsporne)

Pismem z dnia 26 października 2009 r., doręczonym (...) S.A. z siedzibą w G. 3 listopada 2009 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta Miasta W., działającego przez pełnomocnika M. L. – Zastępcę Dyrektora Wydziału (...) i Skarbu Państwa w Urzędzie Miejskim W., dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...)/ (...) (...) o powierzchni 40 138 m⁽²⁾ oznaczonego geodezyjnie jako działki nr (...), obręb S.. Dotychczasowa opłata obowiązująca od 2002 r. wynosiła 28 246,05 zł.

Jednocześnie Prezydent Miasta W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 241 524 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2010 r.

Użytkownika wieczystego pouczoneo, iż opłatę roczną należy uiścić w terminie do 31 marca każdego roku na konto Urzędu Miejskiego W. Ponadto oraz poinformowano o możliwości złożenia w terminie 30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia, wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

(dowód: - wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 26.10.2009 r., k. 134; - zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, k. 133; - pełnomocnictwo nr (...) Prezydenta W. z dnia 4 maja 2009 r., k. 173 - 175)

Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono zachowując dotychczasową 3 % stawkę na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. W. 30.06.2009 r. Z ustaleń tego operatu szacunkowego wynika, że łączna wartość prawa własności gruntu położonego we W. przy ul. (...)/ (...) (...) wyniosła 8 050 800 zł, w tym działka nr (...) – 7 881 000 zł, natomiast działki nr (...) łącznie – 169 800 zł.

(dowód: - wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 26.10.2009 r., k. 134; - operat szacunkowy z dnia 30 czerwca 2009 r. określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...), k. 138 - 157)

Pismem z dnia 2 grudnia 2009 r. (...) S.A. z siedzibą w G. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W., przy ul. (...)/ (...) (...), dokonana w wypowiedzeniu z dnia 26.10.2009 r., zawierającym ofertę nowej opłaty w wysokości 241 524 zł jest nieuzasadniona i tym samym, że powyższa opłata należna jest Skarbowi Państwa w dotychczasowej wysokości, to jest w kwocie 28 246,05 zł, ewentualnie że uzasadniona jest w niższej wysokości niż zaproponowana przez Prezydenta Miasta W.. We wniosku spółka zarzuciła między innymi, że stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej operat szacunkowy użytkowanej nieruchomości został sporządzony nierzetelnie, bez uwzględnienia wszystkich istotnych okoliczności wpływających na wartość nieruchomości, a określona w nim wartość spornej nieruchomości została zawyżona, nie znajdując uzasadnienia w przyjętej przez rzeczoznawcę metodzie wyceny i panujących w 2009 r. cenach na rynku nieruchomości.

(dowód: - wniosek o ustalenie z dnia 02.12.2009 r., k. 3-12)

Orzeczeniem z dnia 21 marca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta W. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...) jest nieuzasadniona.

Powyższe orzeczenie zostało doręczone pełnomocnikowi użytkownika wieczystego w dniu 14.06.2011 r.

(dowód: - orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 21.03.2011 r. wraz z uzasadnieniem, k. 30 - 32; - zwrotne potwierdzenie odbioru orzeczenia SKO, k. 33)

W dniu 28.06.2011 r. (data nadania w urzędzie pocztowym) strona powodowa złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO we W. z dnia 21.03.2011 r.

(dowód: - sprzeciw od orzeczenia SKO we W. wraz z załącznikami, k. 34-132)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...) oznaczonej w ewidencji jako działki nr (...), obręb S. o łącznej powierzchni 40 138 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na poziomie cen z października 2009 r., określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej – z uwzględnieniem położenia działek nr (...) w strefie planowanego przeprowadzenia wód powodziowych oraz położenia działki nr (...) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – wynosi 4 611 800 zł, z czego:

- wartość działek nr (...) obrębu S. – to kwota 774 200 zł, która przy łącznej ich powierzchni 25 883 m² daje wartość jednostkową 29,91 zł/m²,

- wartość działki nr (...), obrębu S. – to kwota 3 837 600 zł, która przy powierzchni 14 225 m² daje wartość jednostkową 269,21 zł/m².

Przy zastosowaniu dotychczasowej 3 % stawki opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 138 354 zł

(dowód: - opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr inż. R. A., k. 338-395; - ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr inż. R. A. złożona na rozprawie w dniu 18.11.2013 r., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 18.11.2013 r., 00:01:25-00:54:55)

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył co następuje

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W świetle przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...), dokonana przez pozwanego pismem z dnia 26 października 2010 r. jest uzasadniona, przy przyjęciu 3 % stawki opłaty, do wysokości 138354 zł, z tym że w roku 2010 do wysokości 56 492,10 zł, w 2011 r. do wysokości 97 423,05 zł, a od roku 2012 w wysokości 138 354 zł.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie zaferowanego przez strony materiału dowodowego.

Sąd dał wiarę złożonym do akt dokumentom urzędowym i prywatnym albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani wiarygodności. Z tego względu Sąd na podstawie dopuszczonych dowodów w postaci dokumentów ustalił okoliczności faktyczne związane z dotychczasową wysokością opłaty rocznej, stawki procentowej, wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, złożenia wniosku o ustalenie niezasadności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, zapadłego orzeczenia w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. oraz jego treści, złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO oraz zachowania terminów przez strony dla dokonania czynności związanych z ustaleniem nowej wysokości opłaty rocznej.

Ustalając nową opłatę roczną Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na pisemnej oraz ustnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. A.. Sąd odmówił natomiast wiarygodności opinii biegłej E. C., również sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, nie przyjmując jej tym samym za podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Na wstępie należy wskazać, iż zachowane zostały przez strony terminy warunkujące prawną skuteczność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz złożenia wniosku o ustalenie, iż wypowiedzenie nie jest uzasadnione lub uzasadnione jest w innej wysokości, jak również sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Zgodnie bowiem z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm) 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, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. 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 (ust. 2).

Cytowane przepisy określają procedurę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty oraz sposób obrony użytkownika wieczystego, który nie zgadza się z nową wysokością.

Należy zauważyć, iż w niniejszej sprawie wypowiedzenie dotychczasowej opłaty nastąpiło w piśmie z dnia 26 października 2009 r. Pismo zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 3 listopada 2009 r., zaś w dniu 2 grudnia 2009 r. został złożony wniosek przez użytkownika wieczystego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Pozwala to na ustalenie, iż zachowane zostały terminy przewidziane w cytowanym wyżej art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd podkreśla przy tym, że wypowiedzenie było skuteczne i dokonane przez osobę do tego upoważnioną na podstawie stosownego pełnomocnictwa co powoduje, że zarzuty powodowej spółki odnoszące się do naruszenia przepisów w zakresie braku należytego umocowania pełnomocnika Prezydenta Miasta W. są całkowicie chybione i nieuzasadnione.

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 powołanej ustawy zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc.

W niniejszej sprawie orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego zostało doręczone stronie powodowej w dniu 14 czerwca 2011 r., zaś sprzeciw został złożony w dniu 28 czerwca 2011 r. Oznacza to, że żądanie przekazania sprawy do sądu zostało złożone z zachowaniem ustawowego terminu.

Powyższe ustalenia pozwoliły Sądowi na merytoryczne rozpoznanie sprawy. W tym miejscu wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. 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.), przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy 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 rozpoznawanej sprawie Skarb Państwa wypowiedział powodowej spółce dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, zaferował spółce opłatę w wysokości 241 524 zł rocznie począwszy od 1 stycznia 2010 r. W następstwie wniosku powoda o ustalenie, że nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona i tym samym opłata ta należna jest Skarbowi Państwa w wysokości dotychczasowej, ewentualnie, że uzasadniona jest w niższej wysokości niż ustalona w wypowiedzeniu, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej na poziomie kwoty 241 524 zł, jest uzasadniona. Od orzeczenia Kolegium powód wniósł sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

Zatem w niniejszej sprawie Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...)/ (...)(...) nie jest zasadna w kwocie określonej w wypowiedzeniu z 26 października 2009 r. Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W., lecz z uwagi na wartość nieruchomości aktualną na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, winna wynosić kwotę w dotychczasowej wysokości 28.246,05 zł, ewentualnie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w niższej wysokości niż proponowana przez Prezydenta Miasta W..

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, 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, zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele bezpieczeństwa państwa, mieszkalne, rolne i inne).

Znowelizowany ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 187, poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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. W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3 % jej wartości, co z resztą w niniejszej sprawie było bezsporne.

W niniejszej sprawie Sąd, w celu ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. C. albowiem, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 288 k.p.c., wymagało to wiadomości specjalnych. W świetle zarzutów do tej opinii zgłoszonych przez stronę powodową oraz niedostatecznego wyjaśnienia przez biegłą w opinii uzupełniającej (zarówno pisemnej jak i ustnej) wszystkich wątpliwości Sąd uznał, że zaszła potrzeba zlecenia dodatkowej opinii innemu biegłemu sądowemu, co znajduje swą normatywną podstawę w treści art. 286 k.p.c.. Z tego powodu został przeprowadzony kolejny dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr inż. R. A., którego zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej we W., przy ul. (...)/ (...)(...), według stanu i cen na moment aktualizacji opłaty, tj. październik 2009 r.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego R. A. wartość rynkowa spornej nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, to jest na 26 października 2009 r., wynosi 4 611 800 zł. W ocenie Sądu, operat szacunkowy nieruchomości sporządzony jest rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niego płynące są logiczne i spójne. Ponadto posiada oparcie w materiale źródłowym i pozwala na prześledzenie toku rozumowania biegłego. W zleconej przez Sąd opinii rzeczoznawca uwzględnił swoje wieloletnie doświadczenie zdobyte w związku z pełnieniem funkcji biegłego sądowego oraz w sposób prawidłowy zastosował obowiązujące w zakresie wyceny nieruchomości przepisy prawa. Biegły sądowy dr inż. R. A. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania na obszarze badanego rynku, określił jednostkowe ceny gruntu, którymi posłużył się przy wycenie oraz podał cechy różnicujące nieruchomości ze wskazaniem stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości.

Odnosząc się szczegółowo do opinii wskazać należy, że z uwagi na cel jej sporządzenia (aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego) ustalenie wartości rynkowej nieruchomości ustalono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, co znajduje swoje uzasadnienie w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania umowy (art. 151 ust. 1 ustawy), przy czym wartość tą określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego (art. 152). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości (art. 154 ust. 1). W świetle postanowień § 28 ust. 1, 2 i 4 powołanego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze, w oparciu o ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W myśl natomiast ust. 5 § 28 wartość takiej nieruchomości określa się 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 o gospodarce nieruchomościami.

Biegły ustalił, że wyceniana nieruchomość na dzień oszacowania (26.10.2009 r.) stanowi część składową obszaru, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w świetle założeń planistycznych Studium (...), zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej W. z dnia 06.07.2006 r. działka nr (...) stanowi część składową zespołu urbanistycznego śródmiejskiego ((...)), dla którego przewidziano funkcję mieszkaniową wielorodzinną – jako dominującą oraz kompleksy zabudowy przemysłowo - składowej – jako funkcję uzupełniającą, zaś działki nr (...) to obszar zespołu urbanistycznego nadrzecznego ((...) (...)), w którym dominującą funkcję stanowią tereny: zalewowe, sportu, wypoczynku, zieleni i parków, z dopuszczeniem obiektów związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i wody oraz niewielkich obiektów związanych z działalnością wytwórczą – na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych. Grunty te położone są przy ul. (...) w odległości ok. 2 km od ściśle centralnej strefy miasta W. i około 0,5 km od ulicy (...). Bezpośrednie otoczenie działki nr (...) stanowią: od strony zachodniej i południowej – grunty użytkowane na cele produkcyjne, magazynowe i składowe, od strony północnej – wał przeciwpowodziowy, zaś od strony wschodniej – nasyp kolejowy. Działka nr (...) to wał przeciwpowodziowy – przyległy do działki nr (...), zaś pozostałe grunty (działki nr (...)) to tereny zalewowe, których granice od strony północnej wyznacza koryto rzeki O., zaś od strony południowej – wał przeciwpowodziowy – graniczący z działką nr (...). Łączna powierzchnia gruntów wynosi 4,0138 ha, z czego działka (...) ha, zaś pozostałe grunty ((...)) to teren o łącznej powierzchni 2,5883

ha. Na dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działka nr (...) była zabudowana budynkiem magazynowym, portiernią, bunkrem przeciwlotniczym oraz budynkiem administracyjno – magazynowym, które w okresie późniejszym zostały zlikwidowane. Przez działkę tą przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Biegły, po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz dokumentów źródłowych księgi wieczystej założonej dla przedmiotowej nieruchomości, ustalił, że szacowana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na realizację celów przemysłowych (produkcyjno – magazynowo – składowych), oznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego symbolem (...).

W przekonaniu Sądu, w świetle przytoczonych wyżej przepisów oraz dokonanych ustaleń (które nie były przez strony kwestionowane) biegły prawidłowo przyjął, że sporna nieruchomość winna być oszacowana jako integralna całość, na poziomie cen gruntów oznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego symbolem (...) (produkcja, magazyny, bazy, składy) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z działek nr (...) oznaczonych jako teren przeprowadzania wód powodziowych, zaś działki (...) – w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i słusznie w tym celu przeprowadził badanie rynku w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych (jako przedmiotów prawa własności) przeznaczonych na cele aktywności gospodarczej – oznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego symbolem (...) oraz gruntów niezabudowanych położonych w obszarach zalewowych (przewidzianych na cele przeprowadzania wód powodziowych).

Spośród analizowanych kilkudziesięciu transakcji sprzedaży gruntów przemysłowych i kilkunastu gruntów nominalnie rolnych położonych w obszarach nadrzecznych, które stanowiły przedmiot odrębnych transakcji i które poddano weryfikacji według kryterium ich podobieństwa do części składowych gruntów wycenianych (działka nr (...) oraz działki nr (...)), do bezpośrednich analiz porównawczych biegły wytypował ostatecznie 16 transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych na realizację celów produkcyjno – magazynowo - składowych, pochodzących z okresu od grudnia 2007 r. do września 2011 r. i 3 transakcje sprzedaży gruntów położonych w strefach planowanego przeprowadzenia wód powodziowych pochodzących z okresu od marca 2008 r. do października 2012 r.

W ocenie Sądu wybór materiału porównawczego został przez biegłego uzasadniony w sposób logiczny i wyczerpujący. Biegły wskazał m.in. na brak w dokumentach źródłowych informacji opisujących transakcje sprzedaży gruntów typu (...), które wraz z gruntami zalewowymi stanowiły integralną całość – jako przedmiot odrębnej transakcji (i to zarówno na rynku lokalnym jak i regionalnym) oraz konieczność przyjęcia do porównań cen transakcyjnych, jakie wystąpiły na rynku po dacie, na którą sporządza się wycenę.

Wytypowane przez biegłego transakcje nieruchomościami przemysłowymi zostały przez niego poddane ocenie według kryterium podobieństwa do szacowanej nieruchomości, z uwzględnieniem pięciu atrybutów cenotwórczych (cech rynkowych), takich jak: położenie na rynku, powierzchnia i kształt, otoczenie nieruchomości, dostępność uzbrojenia, warunki dojazdu. Każdej z opisanych cech biegły przypisał odpowiednią wagę określającą maksymalny zakres oddziaływania na poziom cen i skalę ocen, w ramach każdego z atrybutów, a następnie przy uwzględnieniu cech nieruchomości wycenianej skorygował poszczególne jej elementy. Dodatkowo biegły określił współczynniki uwzględniające ograniczenia powodowane położeniem działek (...) w strefie planowanego przeprowadzenia wód powodziowych oraz ograniczenia powodowane położeniem działki (...) w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, ustalając je na poziomie odpowiednio 0,1 i 0,9. Biegły uwzględnił również zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu. W ten sposób biegły ustalił wartość spornej nieruchomości w październiku 2009 r. na poziomie kwoty 4 611 800 zł, z czego wartość działek nr (...) to kwota 774 200 zł, a wartość działki nr (...) to kwota 3 837 600 zł.

W ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 18 listopada 2013 r. biegły w sposób jednoznaczny i stanowczy rozstrzygnął wszystkie zarzuty i wątpliwości do opinii pisemnej zgłaszane przez stronę pozwaną. W szczególności biegły wyjaśnił, że proces szacowania spornej nieruchomości zdeterminowany był jej nietypowymi cechami. Z jednej bowiem strony są to grunty w całości przeznaczone na realizację celów przemysłowych, ale z drugiej istnieją na nich takie ograniczenia natury prawnej i faktycznej, które uniemożliwiają w pełni

realizację tych celów. Sporna nieruchomość składa się bowiem z czterech działek, z których jedna może być wykorzystywana na potrzeby celu użytkowania wieczystego (z ograniczeniami w strefie technologicznej przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia), zaś pozostałe trzy stanowią w rzeczywistości grunty służące przeprowadzaniu wód powodziowych, na których nie wolno prowadzić żadnej działalności. Z uwagi zatem na konieczność postrzegania szacowanego gruntu jako integralnej całości przeznaczonej na cele przemysłowe (w ocenie biegłego brak dostępu do drogi publicznej działek (...) oraz ich znikoma atrakcyjność dla potencjalnych nabywców wykluczają postrzeganie ich jako przedmiotu odrębnej transakcji) biegły uwzględnił ograniczenia w realizacji tego celu za pomocą odpowiednio wyliczonych współczynników, które odpowiednio skorygowały wartość tej nieruchomości. Biegły zaznaczył przy tym, że cały proces wyceny dokonany został w oparciu o ceny transakcyjne i atrybuty cenotwórcze zbioru porównawczego gruntów przemysłowych (zgodnie z celem użytkowania wieczystego), natomiast analiza wytypowanych przez niego gruntów przeznaczonych do odprowadzania wód powodziowych wykorzystana była wyłącznie do uchwycenia relacji średniej ceny gruntów służących do odprowadzania wód powodziowych do średniej ceny gruntów przemysłowych, która wskazuje jaki skutek wywiera brak możliwości zagospodarowania tych gruntów zgodnie z ich nominalnym przeznaczeniem (z celem, dla którego zostały oddane w użytkowanie wieczyste) w stosunku do gruntów, które są przeznaczone do przeprowadzenia wody, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia współczynnika korygującego wartość nieruchomości na poziomie 0,1.

W sposób logiczny i zrozumiały biegły wskazywał również na okoliczności, które uzasadniały rozszerzenie okresu monitorowania rynku w celu pozyskania odpowiedniej bazy transakcji porównawczych.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd stanął na stanowisku, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego dr. inż. R. A. jako rzetelna, konkretna i logiczna mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w punkcie I wyroku, w oparciu o tę opinię ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...) na kwotę 4 611 800 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 138 354 zł, stanowiącą 3 % wartości spornej nieruchomości.

Jednocześnie Sąd nie dał wiary opinii sporządzonej przez biegłą E. C., uznając że jest ona dotknięta wadami, które podważają jej moc dowodową. W tej mierze Sąd podzielił stanowisko strony powodowej i zgłaszane przez nią zarzuty do opinii. Dodać w tym miejscu należy, że wątpliwości co do prawidłowości operatu nie usunęła ani pisemna opinia uzupełniająca sporządzona przez biegłą E. C., ani też wyjaśnienia do opinii złożone przez biegłą ustnie podczas rozprawy w dniu 21 stycznia 2013 r.

Wątpliwości budzi dokonany przez biegłą na potrzeby wyceny podział nieruchomości na dwie części (działka (...) jako jedna część i działki (...) jako druga) i oddzielne ich oszacowanie przy zastosowaniu dwóch różnych zbiorów porównawczych, a w konsekwencji uznanie, że działki (...) mogą stanowić odrębny przedmiot transakcji. Tymczasem przedmiotem wyceny objęta była nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...)/ (...) (...) we W. jako integralna całość, nie zaś poszczególne jej części. Jednak nawet gdyby uznać takie postępowanie za prawidłowe, z uwagi na nietypowe cechy szacowanej nieruchomości, to nie przekonuje argumentacja biegłej dotycząca sposobu wyceny działek nr (...). Biegła wskazała, że obszar tych działek pozbawiony jest atrybutów działki budowlanej. Położenie w obszarze zalewowym, istnienie wału przeciwpowodziowego porośniętego wysokimi drzewami, znaczne pochylenie terenu w kierunku koryta rzeki oraz porastająca gęsto roślinność ochronna czyni ten teren niemożliwym w użytkowaniu wprost, zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Dodała, że potencjalna atrakcyjność na wolnym rynku obrotu tego typu działkami jest w praktyce znikoma, a ceny takich nieruchomości kształtują się na poziomie zdecydowanie niższym. Z uwagi na te ustalenia biegła uznała, że obszar ten należy traktować jako przeznaczony na poprawę korzystania z nieruchomości przyległej (tj. działki nr (...)) i z tego powodu dokonała analizy rynku nieruchomości miasta W. w aspekcie występowania poziomu cen transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na poprawę nieruchomości sąsiednich. Przeprowadzona przez nią analiza i

dokonane obliczenia doprowadziły do ustalenia wartości rynkowej działek (...) w kwocie 3 494 205 zł, przy cenie jednostkowej 135 zł/m².

W ocenie Sądu zakwalifikowanie tak bardzo ograniczonych w możliwości wykorzystania terenów, jako mających poprawić warunki korzystania z nieruchomości przyległej, to jest działki nr (...), jest niewłaściwe i nie dające się logicznie wytłumaczyć w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy. Jak słusznie bowiem zauważyła strona powodowa pomiędzy tymi nieruchomościami, oprócz tego, że objęte są jednym prawem użytkowania wieczystego, brak jest związku funkcjonalnego, czy też faktycznego, który mógłby powodować, że działki (...) będą wywierały jakikolwiek pozytywny wpływ na możliwość korzystania z części głównej nieruchomości (działki nr (...)). Trudno bowiem uznać aby wał powodziowy, czy też tereny zalewowe rzeki O., na których nie można prowadzić żadnej działalności mogły pozytywnie oddziaływać na korzystanie z działki przeznaczonej na realizację celów przemysłowych. W tych okolicznościach, biorąc pod uwagę fakt, że wartość działki (...) została wyceniona przez biegłą na poziomie 3 848 850 zł (przy cenie jednostkowej 270 zł/m²) wątpliwym wydaje się ustalenie wartości gruntów zalewowych na poziomie aż 135 zł za metr kwadratowy, tym bardziej, że pozostaje to w sprzeczności z założeniami biegłej wskazującymi na znikomą atrakcyjność tego typu gruntów na wolnym rynku.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu biegłą, przy wycenie wartości działek (...), naruszyła również przepisy powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W myśl bowiem § 54 ust. 1 tego rozporządzenia, na potrzeby określenia wartości nieruchomości lub jej części, o których mowa w art. 32 ust. 2 pkt 6 ustawy (zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste), określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta, i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części. Tymczasem biegłą oszacowała wartość tych działek jako niezależną część nieruchomości przyjmując jedynie współczynnik korygujący na podstawie zależności między cenami nieruchomości przeznaczonymi na poprawę nieruchomości sąsiednich, a cenami za typowe nieruchomości. Dodatkowo wskazać należy, że przyjęte przez nią do analizy porównawczej nieruchomości pozbawione są przymiotu podobieństwa do nieruchomości wycenianej (tu działek (...)), w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co przy zastosowanej przez nią porównawczej metodzie szacowania wartości nieruchomości, jest nieprawidłowe. Przede wszystkim jednak wszystkie przyjęte przez biegłą do porównania nieruchomości mają powierzchnię daleko odbiegającą od powierzchni szacowanych działek, która wynosi łącznie 25883 m². Natomiast największa z działek przyjęta do porównania ma powierzchnię wielokrotnie mniejszą od szacowanej (196 m²). Ponadto wszystkie nieruchomości w zbiorze porównawczym charakteryzuje odmienne od działek wycenianych przeznaczenie. Biegłą wybrała bowiem do wycenienia nieruchomości o przeznaczeniu usługowym i mieszkaniowym jednorodzinny, natomiast działki szacowane przeznaczone są pod działalność przemysłową.

Wobec brzmienia § 26 ust. 1 powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów nie znajduje uzasadnienia dla takiego wyboru brak odnotowania w badanym przez biegłą obszarze transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Zgodnie bowiem z tym przepisem, przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Kiedy i ten sposób zawiedzie biegły jest uprawniony do poszukiwania transakcji nieruchomościami podobnymi na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2 § 26 rozporządzenia).

Z tych wszystkich względów Sąd nie uwzględnił wniosku strony pozwanej o wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłą sądową E. C..

W tym miejscu na marginesie należy też zwrócić uwagę na pewną niekonsekwencję strony pozwanej w całym postępowaniu związanym z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...)/ (...)(...) we W.. Mianowicie strona pozwana składając powodowi ofertę opłaty w nowej wysokości opierała się na operacie szacunkowym sporządzonym przez W. W., który określił wartość działek nr (...) na kwotę 169 800

zł (6,56 zł/m²). W toku postępowania administracyjnego wartość ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Tymczasem w niniejszym postępowaniu, kiedy wartość tych trzech działek została wyceniona przez biegłego sądowego R. A. na kwotę 774 200 zł (29,91 zł/m²), a więc wielokrotnie wyższą od pierwotnej, jest to podważane przez stronę pozwaną. Takie postępowanie w ocenie Sądu jest niezrozumiałe i nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

Wreszcie wskazać należy, że zgodnie z art. 77 ust. 2 a 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 (zdanie 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zdanie 3).

Powyższa norma prawna została dodana ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z art. 4 powołanej ustawy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Ustawa weszła w życie w dniu 9 października 2011 r. Ponieważ niniejsza sprawa została wszczęta przed dniem wejścia w życie powołanej ustawy, powoduje to, iż wobec brzmienia art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. zastosowanie znajduje norma art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższa konstatacja ma istotne znaczenia dla niniejszej sprawy albowiem nowa, prawidłowa opłata roczna wynosi 138 354 zł. Oznacza to, że jest ponad dwukrotnie wyższa od dotychczasowej opłaty. W konsekwencji Sąd obowiązany był zastosować w sprawie postanowienia art. 77 ust. 2 a ustawy.

W ocenie Sądu, w przypadku powołanej regulacji intencja ustawodawcy zmierza do tego, że w przypadku gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania drugiego i trzeciego oznacza, że dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowy nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Taką też wykładnię zastosował Sąd Najwyższy w uchwale z 28 lutego 2013 r. sygn. akt III CZP 110/12 (Biul. SN z 2013 r., nr 2, poz. 11-12, G. Prawna z 2013 r., nr 43, poz. 9) wskazując, iż 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 (art. 77 ust. 2 a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)/ (...) (...) wynosiła dotychczas 28 246,05 zł, to w 2010 r. opłata ta wyniesie 56 492,10 zł (28 246,05 zł x 2). Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 81 861,90 zł (138 354 zł – 56 492,10 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 40 930,95 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (56 492,10 zł) w następnym roku 2011. Opłata za 2011 rok powinna zatem zostać uiszczona w wysokości 97 423,05 zł (56 492,10 zł + 40 930,95 zł). Od 1 stycznia 2012 r. i w kolejnych obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2 a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 138 354 zł, stanowiącej w 2012 r. sumę opłaty za 2011 r. i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (97 423,05 zł + 40 930,95 zł).

Zdaniem Sądu wyliczona opłata pozwala użytkownikowi wieczystemu przygotowanie się do obowiązku uiszczenia opłaty w nowej, znacznie wyższej w porównaniu do dotychczasowej wysokości opłaty. Wskazać także należy, że zgodnie

z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacja opłaty nie może następować częściej niż raz na 3 lata. Przesądza to o prawidłowości dokonanego rozłożenia na trzy lata nowej opłaty.

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

W punkcie II wyroku Sąd oddalił dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w oparciu o opinię sporządzoną w niniejszej sprawie.

W punkcie III i IV sentencji wyroku Sąd działając na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U z 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zm.) w zw. z art. 100 kpc nakazał stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 878,56 zł natomiast stronie pozwanej kwotę 5315,45 zł z tytułu brakującej części wydatków na wynagrodzenie biegłych sądowych. W sprawie wydatki poniesione na wynagrodzenie biegłych wyniosły łącznie 8 194,01 zł i zostały tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa. Z tego względu Sąd zobowiązany był do orzeczenia o tych wydatkach w orzeczeniu kończącym postępowaniu w sprawie stosując odpowiednio przepis art. 100 zd. 1 kpc, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Z kwoty 213 278 zł (241 524 zł – 28 246,05 zł) stanowiącej wartość przedmiotu sporu, jako opłata roczna od użytkowania wieczystego ustalona została kwota 138 354 zł, co oznacza, że powód utrzymał się przy swoim żądaniu w 64,87 %, zaś pozwany w 35,13 %.

Biorąc zatem pod uwagę w jakim procencie powództwo zostało uwzględnione a w jakim nie, Sąd nakazał stronie powodowej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa przypadającą na nią część nieuiszczonych wydatków (35,13 % z 8 194,01 zł) a stronie pozwanej część ją obciążającą (64,87 % z 8 194,01 zł).

Kierując się powyższymi motywami orzeczono, na podstawie powołanych wyżej przepisów, jak w punkcie III i IV sentencji wyroku.

Sąd nie zasądził natomiast od strony pozwanej na rzecz strony powodowej poniesionych przez powoda kosztów procesu w stopniu wynikającym z uwzględnienia żądań i przegranego procesu (art. 100 kpc) albowiem strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosiła w tej mierze stosownego wniosku ani też nie złożyła spisu poniesionych kosztów. W myśl natomiast art. 109 § 1 zd. 1 kpc roszczenie o zwrot kosztów wygasa, jeżeli strona najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia nie złoży sądowi spisu kosztów albo nie zgłosi wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. Jednocześnie wskazać należy, że zasądzenie przez Sąd z urzędu na rzecz strony poniesionych przez nią kosztów może mieć miejsce tylko w sytuacji, kiedy strona ta nie jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (art. 109 § 1 zd. 2 kpc), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

(...)

1) (...)

2) (...)

3) (...)