

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Alicja Czarnota

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko **Gminie W.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że odmowa dokonania aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...), obręb S., o powierzchni 0,0972 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...), jest nieuzasadniona w części, tj. co do kwoty 119 040,00 zł, w związku z czym opłata ta, poczynając od 1 stycznia 2011 roku, wynosi kwotę 90 960,00 zł;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od strony pozwanej Gminy W. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. we W. kwotę 5250,30 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje stronie powodowej (...) sp. z o.o. we W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 1776,52 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych;

V. nakazuje stronie pozwanej Gminie W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 5947,48 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że odmowa aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiąca działki numer (...) (...) i (...) o łącznej powierzchni 972 m⁽²⁾, (...), obręb S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu podniosła, że zgodnie ze sporządzonym operatem szacunkowym wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym strony powodowej jest znacznie niższa od wartości, wedle której naliczana jest opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości. Dodała, że nie zgadza się z zarzutami podniesionymi przez właściciela gruntu Gminę W. mającymi uzasadniać odmowę aktualizacji opłaty.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 19 marca 2013 r. oddaliło wniosek strony powodowej.

Od powyższego orzeczenia strona powodowa złożyła sprzeciw, w którym podtrzymała wszystkie dotychczas złożone wnioski i twierdzenia domagając się ustalenia, że odmowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest nieuzasadniona. Nadto z ostrożności procesowej wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej sprornej nieruchomości do celów ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że nie zgadza się z twierdzeniem strony powodowej, jakoby odmowa aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie była nieuzasadniona. Podała, że w całości zgadza się ze stanowiskiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego dotyczącym operatu przedłożonego przez stronę powodową w szczególności co do braku podobieństwa przeznaczenia nieruchomości porównywanych, braku wyjaśnienia przyczyn przyjęcia do porównania określonych w operacie nieruchomości oraz ze względu na istotne omyłki rachunkowe. Z tych względów strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Opłata roczna stanowi 3% wartości prawa własności gruntu. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązująca od 2000 r. wynosiła 210 000,00 zł.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 20 grudnia 2010 r. strona powodowa wystąpiła do Prezydenta W. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu położonego we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). W uzasadnieniu wskazała, powołując się na operat szacunkowy sporządzony na jej zlecenie, że wartość gruntu jest niższa od wartości, wedle której naliczana jest opłata roczna za wieczyste użytkowanie.

(dowód: wniosek o aktualizację opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie z dnia 20 grudnia 2010 r., k. 21)

Pismem z dnia 10 września 2012 r. Prezydent W. odmówił aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), składającej się z działek (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), powołując się na błędy popełnione przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym określającym wartość nieruchomości przedłożonym przez stronę powodową.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 10 września 2012 r., k. 32-33)

Pismem z dnia 4 października 2012 r. strona powodowa wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta W. pismem z dnia 10 września 2012 r. odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) jest nieuzasadniona.

(dowód: wniosek strony powodowej z dnia 4 października 2012 r., k. 20)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 19 marca 2013 r. oddaliło wniosek strony powodowej o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta W. pismem z dnia 10 września 2012 r. odmowa aktualizacji opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) była nieuzasadniona.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 19 marca 2013 r., k. 18-19)

Wartość rynkowa gruntu położonego we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), jako przedmiotu prawa własności, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania parami, na poziomie cen z grudnia 2010 r. wynosi 3 032 300,00 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego K. H. z maja 2014 r., k. 79-97)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Zakres kognicji Sądu w niniejszym postępowaniu wynika z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) oraz w zw. z art. 77-80 powołanej ustawy.

W myśl art. 81 powołanej ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 powołanej ustawy 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. Cytowany przepis zawiera ogólną regulację dotyczącą aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, która odnosi się w takim samym stopniu do postępowań w przedmiocie aktualizacji wszczynanych z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego (art. 77 ust. 3). Dopiero dalsze przepisy powołanej ustawy odrębnie regulują procedurę aktualizacyjną prowadzoną z inicjatywy właściwego organu (art. 78), bądź też na wniosek użytkownika wieczystego (art. 81 ustawy), przy czym pierwsze postępowanie zostało uregulowane przez ustawodawcę całościowo, w sposób modelowy (art. 78-80), a drugie – przez odesłanie do odpowiedniego zastosowania przepisów o aktualizacji opłaty z urzędu.

W postępowaniu na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej przesłankami dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości oraz odmowa podjęcia aktualizacji przez właściwy organ. W niniejszej sprawie z żądaniem dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej strona powodowa wystąpiła do właściwego organu wnioskiem z dnia 20 grudnia 2010 r., natomiast strona pozwana decyzją z dnia 10 września 2012 r. aktualizacji tej odmówiła.

Pomiędzy stronami postępowania co do zasady bezsporne pozostawało uprawnienie strony powodowej do wystąpienia z wnioskiem o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej, jak również wysokość stawki procentowej opłaty. Kwestia sporna sprowadzała się jedynie do ustalenia aktualnej na grudzień 2010 r. wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Tym samym na Sądzie spoczywał obowiązek ustalenia wartości nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem wieczystego użytkowania, której pochodną było ustalenie wysokości opłaty rocznej, jaką strona powodowa zobowiązana będzie uiścić na rzecz właściciela gruntu.

Ustalając wartość nieruchomości będącej przedmiotem sprawy Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. H., jako że ustalenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych. Zdaniem Sądu opinia ta stanowiła dokument wszechstronnie i rzetelnie wyjaśniający zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania, a przede wszystkim została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 109 ze zm). Nie bez znaczenia przy tym dla sprawy pozostawał fakt, że ostatecznie żadna ze stron postępowania nie wniosła żadnych zastrzeżeń do wniosków opinii biegłego.

Wskazać należy, że w operacie szacunkowym biegły K. H. ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), na kwotę 3 032 000,00 zł wartość 1 m² ustalając na kwotę 3 119,00 zł. Biegły w sposób szczegółowy opisał zastosowaną metodę szacowania. Opisał nieruchomości uwzględnione przy wycenie, stanowiące bazę porównawczą, a nadto uwzględnił takie cechy nieruchomości jak lokalizacja, przygotowanie do inwestycji, wielkość, walory użytkowe oraz możliwości inwestycyjne, przypisując im określone parametry, a następnie w ten sam sposób oceniając nieruchomość wycenianą. W dalszej części biegły sformułował w sposób jasny i precyzyjny wnioski, które stały się podstawą do ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania wedle stanu na grudzień 2010 r. na poziomie 3 032 000,00 zł.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Za dzień aktualizacji opłaty rocznej należy przy tym uznać pierwszy dzień stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działki numer (...) o powierzchni 972 m², (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) jest nieuzasadniona w części, to jest co do kwoty 119 040,00 zł. Powyższa kwota stanowiła różnicę pomiędzy dotychczas obowiązującą między stronami wysokością opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (210 000,00 zł), a wysokością tej opłaty wynikającą z ustalonej w sprawie wartości spornej nieruchomości (90 960,00 zł).

Biorąc pod uwagę stan faktyczny sprawy, w tym ustaloną w toku postępowania wartość nieruchomości oraz powołane przepisy Sąd ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu poczynając od 1 stycznia 2011 r. wynosi 90 960,00 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w art. 100 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wobec tego, że strona powodowa utrzymała się ze swoimi żądaniami w 77%, Sąd stosunkowo rozdzielił koszty poniesione przez obie strony, uwzględniając koszty poniesione przez stronę powodową w łącznej wysokości 7893,90 zł (zaliczki na wydatki związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego sądowego w wysokości 4276,90 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w łącznej wysokości 3617,00 zł) oraz koszty poniesione przez stronę pozwaną w łącznej wysokości 3600,00 zł (koszty zastępstwa procesowego). Wysokość kosztów zastępstwa prawnego Sąd ustalił stosownie do wartości przedmiotu sprawy na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Z powyższego wynika, że żądanie zwrotu kosztów postępowania po stronie powodowej zasadne pozostaje co do kwoty 6078,30 zł, a po stronie pozwanej co do kwoty 828,00 zł. Dokonując wzajemnego rozliczenia powyższych kosztów Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5250,30 zł, stanowiącą różnicę powyższych kwot.

Nadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał stronom uiścić na rzecz Skarbu Państwa brakujące koszty sądowe w postaci opłaty sądowej od pozwu w wysokości 7724,00 zł w częściach, w jakich uległy w swoich żądaniach przeciwnikowi. Tym samym Sąd obciążył stronę powodową obowiązkiem zapłaty kwoty 1 776,52 zł (23% brakującej opłaty w wysokości 7 724,00 zł), a stronę pozwaną – kwoty 5 947,48 zł (77% brakującej opłaty w wysokości 7 724,00 zł).