

Sygn. akt I C 1040/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 24 kwietnia 2018 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2018 r. we Wrocławiu

**sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w M.**

**przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.**

### **o ustalenie**

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej przy ul. (...) we W., oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu nr (...), obręb P., o powierzchni 6 569 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. 10 645,72 zł (dziesięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze), od 1 stycznia 2017 r. 49 934,36 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote trzydzieści sześć groszy), a od 1 stycznia 2018 r. 89 223 zł (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia trzy złote);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. w M. od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta W. kwotę 2 340,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie powodowej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 1 580,26 zł tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1040/17

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp. z o.o. z siedzibą w M. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieuzasadniona. Ewentualnie strona powodowa wносиła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości dotychczasowej, tj. w kwocie 5 322,86 zł.

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa wskazała, że pismem z dnia 18 grudnia 2015 r. Prezydent W. wypowiedział jej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, proponując przyjęcie jej w nowej wysokości. Wyjaśniła, że nowa wysokość opłaty została zaproponowana na podstawie operatu szacunkowego, który został w jej ocenie sporządzony z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem strony powodowej w wymienionym operacie nieprawidłowo zostały określone nieruchomości z którymi porównywana była nieruchomość wyceniana. Rzeczoznawca majątkowy, jak zarzuciła, nie przytoczył bowiem w operacie danych dotyczących ocenianych

nieruchomości, w tym opisów transakcji, celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz szczegółowych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości. Strona powodowa zarzucała również brak informacji jakie obciążenia zostały ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości i jakie ograniczenia występują w sposobie ich zagospodarowania wynikające choćby ze służebności. Rzeczoznawca majątkowy, zgodnie z jej twierdzeniami nie wskazał na jakiej podstawie przyjął, że służebności nie wpływają na wartość nieruchomości. Zdaniem strony powodowej operat szacunkowy, który stanowił podstawę wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, powinien być sporządzony w sposób, który umożliwia ocenę transakcji wykorzystywanych przez rzeczoznawcę do porównania, gdyż podstawowym wymogiem dokonywania wyceny jest uwzględnienie przy niej transakcji, w których nie wystąpiły szczególne warunki ich zawarcia.

Jak zauważyła strona powodowa decydującym czynnikiem przy wycenie użytkowanej przez nią nieruchomości powinno być jej peryferyjne położenie oraz sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych.

Strona powodowa wyjaśniając na czym polega podejście porównawcze przy wycenie nieruchomości, podała, że jej zdaniem rzeczoznawca majątkowy powinien szczegółowo uzasadnić dobór nieruchomości porównywanych. Sporządzony przez niego operat szacunkowy na potrzeby dokonania aktualizacji opłaty rocznej nie spełnia fundamentalnych warunków, tj. nie wskazuje cech rynkowych nieruchomości, które stanowiły podstawę oszacowania. Tym samym nie ma żadnego obiektywnego kryterium podobieństwa i adekwatności wziętych przez niego do porównania transakcji. Dodatkowo, jak zauważyła strona powodowa, zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ceny nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Tymczasem, operat sporządzony na potrzeby wyceny użytkowanej przez stronę powodową nieruchomości nie określał na jakiej podstawie rzeczoznawca ustalił wagę cech rynkowych, nadając największą wagę lokalizacji nieruchomości. Zdaniem strony powodowej największą wagę powinno przydać się jednak jej powierzchni i kształtowi, możliwości zagospodarowania oraz z uwagi na istniejące służebności – możliwościom inwestycyjnym w zakresie usługowym. Kolejnym zarzutem kierowanym pod adresem operatu szacunkowego był brak wyjaśnienia przypisania procentowej wagi poszczególnym współczynnikom na podstawie których wyceniono użytkowaną przez stronę powodową nieruchomość. Rzeczoznawca nie wskazał również jaki został przyjęty przez niego trend czasowy.

Strona powodowa dalej uzasadniając swoje stanowisko powoływała, że rzeczoznawca majątkowy bezpodstawnie przyjął za podobne nieruchomości położone w innych miejscach niż nieruchomość wyceniana. Jak zauważyła wykluczone jest również uznanie nieruchomości posiadających inne przeznaczenie od nieruchomości wycenianej za nieruchomości do niej podobne.

Wskazywała również, że cena transakcyjna nie zawsze jest tożsama z ceną rynkową nieruchomości, albowiem jej wyższa wartość może wynikać z nabycia wraz z nieruchomością odpowiedniej dokumentacji w szczególności pozwoleń na budowę i uzgodnień oraz związanych z tym oczekiwań pośredników sprzedających nieruchomości i nieznanymi w związku z tym kosztów poniesionych przez te podmioty. Rzeczoznawca, zdaniem strony powodowej, powinien więc dokonać analizy umów pod kątem występowania w nich takich świadczeń obok sprzedaży samej nieruchomości.

Reasumując, strona powodowa podniosła, że operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania administracyjnego w toku którego dokonano aktualizacji opłaty rocznej nie może stanowić dowodu wzrostu wartości użytkowanej przez nią nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent W. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Nadto, strona powodowa wносиła o dopuszczenie w postępowaniu sądowym dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej.

Strona powodowa argumentowała w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew za stanowiskiem zgodnie z którym wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadnione.

Wyjaśniała, że Prezydent W. działając w imieniu właściciela nieruchomości pismem z dnia 12 października 2015 r. wypowiedział stronie powodowej wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która do tej pory wynosiła 5 322,86 zł i zaoferował jednocześnie nową kwotę tej opłaty w wysokości 154 197,63 zł. Przy czym opłatę roczną, jak podnosiła, określono przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej, tj. 3%. W decyzji Prezydenta W. wskazano również, że będzie ona obowiązywać od dnia 1 stycznia 2016 r. Jak dalej relacjonowała strona pozwana użytkownik wieczysty zakwestionował aktualizację opłaty rocznej, a sprawa została poddana pod rozstrzygnięcie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W.. W toku postępowania administracyjnego wydana została opinia w przedmiocie operatu dotyczącego szacunkowej wartości nieruchomości, który zdaniem Stowarzyszenia (...) sporządzony został w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na podstawie opinii Stowarzyszenia (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzekło następnie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Strona pozwana nie zgadzając się z tymi wnioskami powołała, że ostatnia aktualizacja opłaty rocznej dla przedmiotowej nieruchomości miała miejsce w roku 2005 i od tego czasu wartość nieruchomości użytkowanej przez stronę powodową z pewnością wzrosła.

Pismem procesowym z dnia 12 lutego 2018 r. strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazywała jednocześnie na zachowanie wymogów proceduralnych związanych z doręczeniem użytkownikowi wieczystemu decyzji o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem kosztów poniesionych w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w kwocie 5 000 zł. Strona powodowa powoływała dodatkowo, że wobec stwierdzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W., że operat szacunkowy sporządzony na potrzeby dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie może stanowić dowodu w sprawie, to i samo wypowiedzenie, jako nie mające oparcia w prawidłowo przeprowadzonej wycenie nieruchomości, należy uznać za bezskuteczne. Wskazała również, że spór sądowy mógłby być rozstrzygany na podstawie opinii biegłego tylko wtedy, gdy strony różniły się co do wartości operatu szacunkowego, będącego podstawą dla wypowiedzenia, ale dokonanego zgodnie z przepisami prawa, gdy użytkownik kwestionuje na przykład dobór nieruchomości do wyceny, a nie w sytuacji gdy dokument nazwany operatem szacunkowym ze względu na braki formalne nie może być uznany za operat, a tym samym nie istnieje w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem strony powodowej braki formalne operatu szacunkowego na podstawie którego dokonano wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego każą przyjmować, że do wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w ogóle nie doszło. Zdaniem strony powodowej również w sposób nieuprawniony przeprowadzono dowód z opinii biegłego sądowego M. A. albowiem żadna ze stron wniosku o przeprowadzenie tego dowodu nie wniosła.

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

(...) sp. z o.o. z siedzibą w M. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P., o powierzchni 6 569 m<sup>2</sup>.

#### ***(okoliczność bezsporna).***

Od 2005 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wynosiła 5 322,86 zł.

#### ***(okoliczność bezsporna, nadto dowód:***

wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 18 grudnia 2015 r. – akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego dołączone do akt niniejszego postępowania).

Prezydent W. w dniu 18 grudnia 2015 r., działając na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział dotychczas obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaoferował nową opłatę w wysokości 10 645,72 zł za rok 2016, 82 421,68 zł za rok 2017 oraz 154 197,63 zł za rok 2018 i kolejne lata aż do kolejnej aktualizacji.

Podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stał się operat szacunkowy z dnia 24 listopada 2015 r. sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych G. K. i L. S..

Użytkownik wieczysty nie przyjął oferty i pismem z dnia 31 grudnia 2015 r., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona w proponowanej wysokości oraz ewentualnie o ustalenie, że w dalszym ciągu opłata roczna jest należna w dotychczasowej wysokości. W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym użytkownik wieczysty wystąpił do (...) Stowarzyszenia (...) celem dokonania oceny operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. W opinii wydanej w dniu 12 kwietnia 2016 r. operat oceniono negatywnie, jako sporządzony niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Stwierdzono, że nie może być wykorzystany do celu, dla którego został opracowany.

Orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzekło, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Organ stwierdził, że operat szacunkowy sporządzony na cele zaktualizowania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został oceniony negatywnie, a w związku z tym traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Stronie powodowej przyznano od Skarbu Państwa – Prezydenta W. zwrot kosztów sporządzenia opinii przez (...) Oddział w S. w kwocie 5 000 zł.

Od powyższego orzeczenia w dniu 20 września 2016 r. sprzeciw złożył Skarb Państwa, podnosząc, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona.

( **dowód:** dokumenty Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. – dołączone do akt niniejszego postępowania, a w szczególności orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 23 czerwca 2016 r. oraz sprzeciw Skarbu Państwa z dnia 20 września 2016 r.,

Opinia Komisji Opiniującej (...) Oddział w S. z dnia 12 kwietnia 2016 r., k. 113 - 126)

Na dzień aktualizacji nieruchomość stanowiła składową obszar, który objęty był obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W świetle zapisów uchwały (...) Rady Miejskiej W. z dnia 12 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części zespołu urbanistycznego P. (...) we W. działka nr (...) oznaczona została symbolem P i przeznaczona została na cele: działalności produkcyjnej i budownictwa, usługi handlu hurtowego, składy i magazyny, usługi transportowe, obsługę firm, laboratoria i ośrodki badawcze, usługi rzemiosła, usługi finansowe, biura, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, ulice wewnętrzne, zieleń urządzoną, infrastrukturę towarzyszącą, parkingi.

Działka nr (...) posadowiona jest na obszarze podwyższonej zabudowy oraz strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar kompleksu zabudowy przemysłowej z okresu wojennego. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się nieruchomości niezabudowane przeznaczone na cele aktywności gospodarczej i usług oraz nieruchomości zabudowane. Od strony ul. (...) znajduje się zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, aktywność gospodarcza. Bezpośrednia ekspozycja nieruchomości na główną drogę obszaru.

Działka (...) o powierzchni 0,6569 ha posiada kształt zbliżony do regularnego prostokąta o proporcjach 1/1, bez utrudnień w racjonalnym gospodarowaniu, postrzeganym przez pryzmat powierzchni całej nieruchomości, jej przeznaczenia i sposobu korzystania. Oprócz tego posiada również dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Zabudowana jest budynkiem handlowym wraz z infrastrukturą.

Nieruchomość obciążona jest nieodpłatną, bezterminową służebnością gruntową, ustanowioną na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela gruntu stanowiącego działkę (...), objęta księgą wieczystą nr (...), polegającą na prawie przejścia i przejazdu, także samochodów ciężarowych o nacisku 8t na oś.

Wycena nieruchomości może nastąpić na podstawie podejścia kosztowego, porównawczego, dochodowego oraz mieszanego, zawierającego elementy podejść wcześniej wymienionych. Podejście kosztowe polega na oszacowaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości postrzeganej jako suma kosztów odtworzenia budynków i budowli, pomniejszona o stopień ich zużycia i powiększona o przewidywany koszt zakupu gruntu. Podejście porównawcze jest oparte na metodach cen porównawczych, w których wartość rynkową określa się na podstawie szczegółowej analizy cen transakcyjnych rozpatrywanego obszaru i rodzaju rynku nieruchomości podobnych. Nieruchomości podobne to takie nieruchomości, które są niezabudowane i przeznaczone na cele prowadzonej działalności gospodarczej. Podejście dochodowe z kolei zakłada, że nieruchomość jest tyle warta, ile warte są prawa do pobierania przyszłych dochodów z nieruchomości.

Stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, wartość rynkową nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. według stanu i na dzień 18 grudnia 2015 r. należy określić na 2 974 100 zł (dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt cztery tysiące 0/100), co daje kwotę 453 zł za 1 m<sup>2</sup>. Na wartość przedmiotowej nieruchomości pozytywnie oddziałuje bezpośrednio ekspozycja nieruchomości na ul. (...), zróżnicowany rodzaj istniejącej zabudowy otoczenia, bezpośredni dostęp nieruchomości do głównej drogi komunikacyjnej obszaru i jej stan techniczny, kształt działki oraz brak istotnych ograniczeń w swobodnym zagospodarowaniu na cele usługowe. Czynniki negatywnie wpływającymi na wartość nieruchomości jest z kolei jej odległe położenie od ścisłego centrum miasta.

( **dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr M. A. z dnia 30 listopada 2017 r., k. 50 – 83).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. w M. wnosila o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona, a ewentualnie wnosila o ustalenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w wysokości dotychczasowej tj. 5 322,86 zł, obowiązującej w 2015 r.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. zastępowany w niniejszym postępowaniu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wnosil o oddalenie powództwa. Argumentował, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było uzasadnione, albowiem od daty ostatniej aktualizacji, czyli od 2005 r. wartość nieruchomości wzrosła.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości - M. A.. Strona pozwana nie kwestionowała wniosków wywiedzionych przez biegłego sądowego, a i strona powodowa nie przedstawiła żadnych argumentów merytorycznych przemawiających za zasadnością odmowy nadania opinii biegłego sądowego mocy dowodowej. Strona powodowa podnosiła jedynie, że dowód ten został przeprowadzony w sposób nieuprawniony, albowiem żadna ze stron o sporządzenie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości nie wnosila. Odnosząc się do tego zarzutu strony powodowej, który ma charakter w zasadzie jedynie formalny, należy wskazać, że Skarb Państwa w sprzeczności od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność określenia wartości nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji. Zarzut strony powodowej w tym względzie należało więc uznać za nieuzasadniony. Oceniając wartość merytoryczną opinii biegłego sądowego M. A., Sąd podzielił wnioski płynące z tej opinii. Przy ocenie opinii wydanej w rozpatrywanej sprawie Sąd miał na uwadze, iż opinia biegłego podlega, jak inne dowody ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz dodatkowo mamy do

czynienia ze szczególnymi kryteriami oceny tego rodzaju dowodu. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Sąd nie jest związany opinią biegłego i ocenia ją na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów.

Przechodząc do zagadnień natury merytorycznej, na wstępie warto wskazać, że zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W niniejszej sprawie wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona złożona w dniu 4 stycznia 2016 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. spółka (...) sp. z o.o. w M. i w związku z tym to ona występowała w niniejszej sprawie w charakterze strony powodowej.

W sytuacji gdy sprawa podlega rozpoznaniu przed Sądem Okręgowym jako sądem I instancji Skarbu Państwa, reprezentowany przez właściwy organ, zastępowany jest przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym), a w związku z faktem, iż Sąd w postępowaniu tym bada formalnie i merytorycznie sprawę od nowa, obligatoryjne zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną jest konieczne.

W dalszej części wskazać jeszcze należy, że w razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust.1,2,3), a wyrok wydany w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter konstytutywny. Co prawda ustawodawca w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do pojęcia „ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste”, ale powództwa rozpoznawane przez Sądy na podstawie tego przepisu mają wszelkie cechy powództw o ukształtowanie treści stosunku prawnego, gdyż sąd przy rozstrzygnięciu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień w sposób wiążący dla tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielonej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na podstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku prawnego, lecz do jego ukształtowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r. w sprawie V CSK 1/14).

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.

Strona powodowa we wniosku o ustalenie z dnia 4 stycznia 2016 r. , zastępującym pozew wносиła w pierwszej kolejności o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, a ewentualnie o ustalenie opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości. Wskazywała na to, że operat szacunkowy wydany na potrzeby aktualizacji został sporządzony z naruszeniem art. 134 ust. 2 oraz art. 153. ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z naruszeniem § 4 ust.1 i § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów

szacunkowych w szczególności poprzez przyjęcie do bazy porównawczej nieruchomości niespełniających kryterium nieruchomości podobnych, brak uwzględnienia przez rzeczoznawcę okoliczności, że ceny transakcyjne nieruchomości, poza wartością gruntu obejmowały także określone świadczenia sprzedającego na rzecz kupujących inne niż dostawa gruntu, uwzględnienie transakcji, które miały miejsce ponad 3 lata przed datą wypowiedzenia, brak wykonania przez rzeczoznawcę analizy rynku nieruchomości, brak wskazania sposobu obliczenia wag cech nieruchomości porównywanych, uznanie, że służebność nie ma wpływu na wartość nieruchomości.

Jednocześnie, już w toku postępowania sądowego, pismem złożonym do akt sprawy na terminie rozprawy w dniu 17 kwietnia 2018 r. strona powodowa kwestionowała skuteczność samego oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wskazując, że dokonano go na podstawie dokumentu, który nie może nosić przymiotu operatu szacunkowego. Wskazywała, że w związku z tym rozstrzygnięciem przez Sąd powinno podlegać sama skuteczność wypowiedzenia.

Zarzuty strony powodowej w tym zakresie nie zasługiwały na uwzględnienie. Jak zostało to już wyjaśnione powyżej, wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona zastępuje pozew we wszczętym postępowaniu sądowym. Żądanie zawarte w pozwie nie jest jednak skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ukształtowania na nowo stosunku prawnego stron. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. 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. Trzeba w tym miejscu więc podkreślić, że przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu w sprawach o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest wysokość tej opłaty, a wcześniej wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Sąd nie jest uprawniony ani obowiązany do badania skuteczności wypowiedzenia dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pod względem jego wymogów formalnych, o co, jak się wydaje wносиła strona powodowa formułując wniosek dotyczący właśnie skuteczności wypowiedzenia w piśmie z dnia 17 kwietnia 2018 r. Innymi słowy, 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.

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. Zasady ustalenia tej opłaty reguluje przepis 152-154 ww. ustawy oraz przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (DZ. U Nr 207, poz.2109 ze zm.).

W rozpoznawanej sprawie Skarb Państwa wypowiedział stronie powodowej dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym spółki, zaoferował im opłatę w wysokości 10 645,72 zł za rok 2016, w wysokości 82 421,68 zł za rok 2017, oraz w wysokości 154 197,63 zł za 2018 r. oraz kolejne, aż do następnej aktualizacji. W następstwie wniosku strony powodowej o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest bezzasadne, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Od orzeczenia Kolegium pozwany wniósł sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. W sprzeciwie natomiast, strona pozwana na wykazanie swojego stanowiska co do konieczności dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości na dzień 18 grudnia 2015 r.

Biorąc pod uwagę, że Sąd, jak już wyżej wskazano, nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w toku postępowania administracyjnego oraz wnioski dowodowy, zgłoszony przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew (sprzeciwie), a nadto okoliczność, że w pozwie (wniosku o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona) strona

powodowa kwestionowała wartość nieruchomości podlegającej wycenie, w niniejszej sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Jej zakresem objęto ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), według stanu na dzień 18 grudnia 2015 r. Oczywistym było bowiem, iż ustalenie wartości rynkowej tejże nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych.

Z opinii biegłego sądowego M. A. wynikało, że wartość rynkowa powyższej nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez stronę pozwaną aktualizacji opłaty rocznej wynosi 2 974 100 zł. Biegły wskazał przy tym, że na ustaloną przez niego wartość rynkową negatywnie oddziaływał taki czynnik jak dalekie położenie wycenianej nieruchomości od ścisłego centrum miasta. Za czynniki wpływające pozytywnie na jej wartość podał z kolei bezpośrednią ekspozycję nieruchomości na ul. (...), zróżnicowany rodzaj istniejącej zabudowy otoczenia, bezpośredni dostęp nieruchomości do głównej drogi komunikacyjnej obszaru i jej stan techniczny, kształt działki oraz brak istotnych ograniczeń w swobodnym zagospodarowaniu na cele usługowe.

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy M. A. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w opinii metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku, stanowiącego dla badanej nieruchomości rynek lokalny, a nadto w sposób należyty uzasadnił dobór przyjętych do porównania nieruchomości. Biegły określił jednostkowe ceny gruntu, którymi posłużył się przy wycenie (tablica nr 2), które poddał następnie ocenie według kryterium podobieństwa do spornej nieruchomości, uwzględniając kolejno: obszar rynku, powierzchnię, cenę transakcyjną, jednostkową cenę transakcyjną i jednostkową cenę korygującą.

W ocenie Sądu, powyższa opinia sporządzona jest rzetelnie, odpowiada wymaganiam dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niej płynące są logiczne i spójne. Wskazać trzeba nadto, że przy sporządzaniu opinii biegły uwzględnił transakcje nieruchomościami pochodzące z okresu najbardziej zbliżonego do okresu dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej – nie więcej niż dwa lata od daty na którą określa się wartość. W zleconej przez Sąd opinii biegły sądowy uwzględnił swoje wieloletnie doświadczenie zdobyte w związku z pełnieniem funkcji biegłego oraz w sposób prawidłowy zastosował obowiązujące w zakresie wyceny nieruchomości przepisy prawa. Opinia ta pozostawała ponadto dla Sądu zrozumiała i pełna. Ostatecznie zatem uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd stanął na stanowisku, że opinia pisemna z dnia 30 listopada 2017 r. sporządzona przez biegłego sądowego M. A. mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie.

Mając na uwadze powyższe oraz wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) we W. określonej przez biegłego sądowego na kwotę 2 974 100 zł, na podstawie art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, ustalono w punkcie I sentencji wyroku, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona do kwoty 10 645,72 zł za rok 2016, do kwoty 49 934,36 zł za rok 2017 i poczynając od dnia 1 stycznia 2018 r. w kwocie 89 223 zł. Opłata ta jest niższa niż ta wskazana przez Skarb Państwa – Prezydenta W. w wypowiedzeniu z 18 grudnia 2015 r., roszczenie powodów zostało uwzględnione częściowo. Dlatego też w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec powyższego, orzeczono jak w pkt I. – II.

Przy ustalaniu wysokości opłaty należało wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. W okolicznościach niniejszej sprawy



wysokość ustalonej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty (89 223 zł > 2 x 5 322,86 zł), a zatem przywołana regulacja znajduje zastosowanie.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że wysokość opłaty rocznej za rok 2016 wynosi 10 645,72 zł (2 x 5 322,86 zł). Natomiast wysokość opłaty za rok 2017 wynosi 49 934,36 zł [10 645,72 zł + 1/2 (89 223 zł - 10 645,72 zł)]. Z kolei wysokość opłaty rocznej poczynając od 1 stycznia 2018 wynosi już 89 223 zł [49 934,36 zł + 1/2 (89 223 zł - 10 645,72 zł)] (por. uchwała SN z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12).

Orzeczenie o kosztach (punkt III wyroku) znalazło oparcie w treści art. 100 zd. 1 k.p.c. Wobec tego, że strona powodowa przegrała proces w 56,36 %, a strona pozwana w 43,64 % Sąd zadecydował o stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu. Koszty poniesione przez powoda zamknęły się kwotą 14 661 zł (koszty zastępstwa - 7 217 zł i opłata sądowa od pozwu - 7 444 zł), natomiast strona pozwana poniosła koszty w wysokości 7 200 zł (koszty zastępstwa). Stronie powodowej przysługiwał zwrot kwoty 6 398,06 zł (43,64 % z 14 661 zł), pozwanej 4 057,92 zł (56,36 % z 7 200 zł). Po skompensowaniu tych kwot Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2 340,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W pkt IV. sentencji wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w związku z art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd orzekł o kosztach sądowych, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Koszty te obejmowały wynagrodzenie biegłego sądowego M. A. w wysokości 2 803,88 zł. Część tych kosztów, w kwocie 1 580,26 zł, stosownie do wyniku postępowania Sąd nakazał uiścić stronie powodowej (56,36 % z 2 803,88 zł).