

Sygn. akt I C 669/11

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Karolina Gruszczyńska

Protokolant: Agnieszka Wiewióra - Sterna

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa

Centrum S. Sp z o. o. we W.

przeciwko Gminie W.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy W., położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P., jest uzasadniona do kwoty 19 110 zł;

II. orzeka, że koszty procesu ponosi w całości powód pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. wniosła o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), przez stronę pozwaną Gminę W. jest nieuzasadnione. W uzasadnieniu wskazano, że pismem z dnia 16.10.2009 r. Prezydent W. wypowiedział dotychczasową kwotę opłaty, wynoszącą 7.918,56 zł, na podstawie operatu szacunkowego podwyższając ją do kwoty 28.170,87 zł. Spółka podniosła, że przyjęte do porównania działki są z innych rejonów W., mają inny kształt oraz inną infrastrukturę. Nie podano przeznaczenia porównywanych działek. W operacie błędnie uznano, że uzbrojenie terenu jest bardzo dobre, podczas gdy działka nie jest podłączona do sieci ciepłowniczej, infrastruktura energetyczna pochodzi z lat 70. i kwalifikuje się do wymiany, sieć wodociągowa jest ograniczona i nie spełnia współczesnych wymogów. Błędnie przyjęto, że otoczenie i sąsiedztwo jest dobre, podczas gdy w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura kolejowa, złomowisko oraz sieć trakcyjna wysokiego napięcia. Wartość działki obniżona usytuowana na niej centralnie trafostacja. W otoczeniu działki znajduje się zabudowa o niskim standardzie. Spółka zarzuciła, że do analizy porównawczej przyjęto transakcje sprzed ponad dwóch lat, czyli z okresu boomu inwestycyjnego. Paradoksalnie jednak wycena przedmiotowej działki z tego okresu była niższa. Zdaniem strony powodowej opłata za użytkowanie wieczyste została znacznie zawyżona.

W odpowiedzi na pozew Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste została wyznaczona w oparciu o tę samą stawkę procentową, tj. 3 %.

Na rozprawie w dniu 24.07.2013 r. pełnomocnik strony powodowej wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. na podstawie umowy zawartej w dniu 16.01.2008 r. z (...) Spółdzielnią Handlową we W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), oraz właścicielem posadowionych na tej działce budynków. Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Gmina W.. W umowie, na podstawie której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego wskazanej działki, zawartej pomiędzy Gminą W. a Spółdzielnią w dniu 25.01.2005 r., ustalono, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi 3% ceny gruntu.

Pismem z dnia 13.10.2009 r. Gmina wypowiedziała wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wynoszącą dotychczas 7.918,56 zł, oferując ją w wysokości 28.170,87 zł. Strona pozwana wskazała, że zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego aktualna wartość gruntu wynosi 939.029 zł.

W dniu 10.11.2009 r. Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że podwyższenie (z kwoty 7.918,56 zł do kwoty 28.170,87 zł) opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadnione.

Po przeprowadzeniu postępowania w dniu 15.03.2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obowiązującą od dnia 01.01.2010 r. na kwotę 21.128,16 zł.

W dniu 30.05.2011 r. Spółka wniosła sprzeciw od wskazanego orzeczenia, wnosząc o ustalenie, że podwyższenie opłaty za przedmiotowe użytkowanie wieczyste jest nieuzasadnione, ewentualnie o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste jest uzasadnione w niższej wysokości niż zostało określone przez właściwy organ.

(dowód: orzeczenie SKO we W. z dnia 15.03.2011r.- k. 6- 7,

dokumenty znajdujące się w aktach postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W.:

pisma z 06.06.2011r., 30.12.2009r., 26.11.2009r.,

notatka służbowa z dnia 29.10.2009r.,

wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 13.10.2009r. wraz z potwierdzeniem odbioru,

informacja o wysokości oszacowania nieruchomości,

operat szacunkowy z dnia 09.09.2009r.,

pismo z dnia 09.03.2009r. z potwierdzeniem odbioru-

kserokopia aktu notarialnego z dnia 16.01.2008r., Rep. A nr 3014/2008,

kserokopia aktu notarialnego z dnia 25.01.2005r., Rep. A nr 370/2005)

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w pośredniej części miasta W., w obrębie P.. Jej powierzchnia wynosi 0,1820 ha. Posadowione są na niej dwa budynki- jeden o 4 kondygnacjach i powierzchni użytkowej 2320 m kw. i drugi o 1 kondygnacji i powierzchni użytkowej 170 m kw. W najbliższym otoczeniu działki znajdują się liczne nieruchomości zabudowane, wykorzystywane na działalność produkcyjno-przemysłową, magazynową oraz jako place i składy. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich przyłączy infrastruktury technicznej- energetyczne,

wodociągowe, kanalizacji ogólnej, gazowe i telefoniczne. W dniu 13.10.2009 r. wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 637.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. E. C.- k. 52- 68, 90- 92, 110- 111)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 myśl ust. 3 przywołanego przepisu aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W wyroku z dnia 11.09.2003 r., III CKN 239/01, Sąd Najwyższy wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z 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.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc.

W niniejszej sprawie roczna opłata za użytkowanie wieczyste spornego gruntu ustalona została w umowie zawartej w 2005 r. pomiędzy Gminą W. oraz poprzednim użytkownikiem wieczystym w wysokości 3% ceny gruntu. W 2009 r., czyli po upływie 3 lat od ustalenia jej wysokości, strona pozwana miała prawo żądać aktualizacji tej opłaty. W dalszym ciągu jednak opłata ta powinna była wynosić 3% aktualnej wartości nieruchomości. Tak więc kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie wartości przedmiotowej działki.

Na podstawie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. E. C. Sąd ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w pośredniej części miasta W., w obrębie P.. Jej powierzchnia wynosi 0,1820 ha. Posadowione są na niej dwa budynki- jeden o 4 kondygnacjach i powierzchni użytkowej 2320 m kw. i drugi o 1 kondygnacji i powierzchni użytkowej 170 m kw. W najbliższym otoczeniu działki znajdują się liczne nieruchomości zabudowane, wykorzystywane na działalność produkcyjno-przemysłową, magazynową oraz jako place i składy. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich przyłączy infrastruktury technicznej- energetyczne, wodociągowe, kanalizacji ogólnej, gazowe i telefoniczne. W dniu 13.10.2009r. wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 637.000 zł.

W ocenie Sądu opinia biegłej E. C. jest prawidłowa i rzetelna, a wyprowadzone w niej wnioski są logiczne i wyczerpująco uzasadnione. Zarzuty stron zgłoszone wobec tej opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Biegła w złożonych opiniach uzupełniających przekonująco wyjaśniła, że nie miała obowiązku (a nawet prawa) wskazywać w opinii numerów przyjętych dla porównania aktów notarialnych. Biegła uzasadniła również wybór przyjętych do porównania nieruchomości. Sąd zwraca ponadto uwagę, że żadna ze stron nie zakwestionowała drugiej opinii uzupełniającej złożonej przez biegłą.

Tak więc należało uznać, że wartość przedmiotowej nieruchomości w chwili wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosiła 637.000 zł. Opłata ta winna zatem wynosić 19.110 zł (3% z 637.000 zł).

Orzeczenie kosztach zawarte w pkt II wyroku Sąd wydał na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania (...). Mając zatem na uwadze, że Sąd uznał za uzasadnione podwyższenie opłaty do kwoty 19 110 zł tym samym nie uwzględniając żądania ustalenia, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, należało uznać, że koszty procesu powinien ponieść powód. Jednocześnie szczegółowe wyliczenie kosztów, na podstawie przepisu art. 108 par. 1 k.p.c., pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Z/

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem;
3. kal. 14 dni.