

Sygn. akt III C 277/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażysta Paweł Willman

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K. i A. K.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta S.

o ustalenie

I ustala, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki nr (...), położonej w S. przy ul. (...), w obrębie (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta S. pismem z dnia 24 września 2013 roku numer (...). (...).0620.2013, jest w stosunku do powodów R. K. i A. K. nieuzasadniona ponad kwotę 11 457 zł (jedenastu tysięcy czterystu pięćdziesięciu siedmiu) zł i określa wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania tej działki począwszy od 1 stycznia 2014 roku na kwotę 11 457 zł (jedenastu tysięcy czterystu pięćdziesięciu siedmiu) zł;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III zasądza solidarnie od powodów R. K. i A. K. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. kwotę 381,20 zł (trzystu osiemdziesięciu jeden złotych i dwudziestu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV zwraca powodom R. K. i A. K. solidarnie od Skarbu

Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 205,99 zł (dwustu pięciu złotych i dziewięćdziesięciu dziewięciu groszy) tytułem różnicy pomiędzy kosztami sądowymi uiszczonymi a należnymi;

V nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 15,90 zł (piętnastu złotych i dziewięćdziesięciu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 października 2016 roku

/w postępowaniu zwykłym/

W dniu 29 października 2013 roku R. K. i A. K. (powodowie) wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w

Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 24 września 2013 roku jest nieuzasadniona względnie o ustalenie wysokości opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podali, że przysługuje im prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębem (...) położonej w S. przy ulicy (...). Podnieśli przy tym, że zmiana wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 24 września 2013 roku została dokonana z rażącym naruszeniem prawa. Kwestionowane zawiadomienie nie zawiera obligatoryjnych elementów, a mianowicie wyraźnej oferty przyjęcia nowej stawki opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w nowej wysokości, a jedynie propozycję przyjęcia z dniem 1 stycznia 2014 roku nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, a nadto nie zawiera wskazania sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Ponadto w zawiadomieniu zamieszczono jedynie informację o wartości nieruchomości bez wyraźnego wskazania konkretnego operatu szacunkowego, na podstawie którego dokonano aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania poprzez określenie jej autora posiadającego stosowne uprawnienia. Powyższe stanowi o naruszeniu przez organ administracji ustalający nową wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania podstawowych zasad dotyczących aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania określonych w art. 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto podnieśli, że wartość nieruchomości na poziomie wynikającym z zawiadomienia Prezydenta Miasto S. z dnia 24 września 2013 roku zdecydowanie przewyższa wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. W kwestionowanym operacie szacunkowym brak jest jakichkolwiek bliższych danych na temat określenia wartości nieruchomości podobnych, co uniemożliwia dokonanie jakiegokolwiek analizy porównawczej, a tym samym uniemożliwia dokonanie skutecznego wypowiedzenia aktualnej stawki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania i przyjęcie nowej opłaty na podstawie powyższego operatu szacunkowego. Ponadto w operacie szacunkowym dokonano błędnych ustaleń w zakresie istotnych cech rynkowych wpływających na określenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Z tych przyczyn wartość nieruchomości na potrzeby rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nie powinna być większa niż dotychczasowa wartość przyjęta dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej.

W dniu 22 grudnia 2014 roku Gmina M. S. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 4 grudnia 2014 roku.

Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że wypowiedzenie dokonane przez Prezydenta Miasto S. nie zawiera uchybień formalnych, bowiem przedmiotem wypowiedzenia była zmiana wysokości opłaty rocznej, a nie zmiana stawki procentowej, wobec czego nie musiało zawierać, jak to zostało wskazane przez powódów, wyraźnej oferty przyjęcia nowej stawki opłaty rocznej. Wskazanie w wypowiedzeniu konkretnego operatu szacunkowego nie stanowi wymogu formalnego wypowiedzenia zgodnie z przepisem art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Aktualizacja opłaty została przeprowadzona w oparciu o prawidłowo sporządzony operat szacunkowy spełniający stawiane mu przez przepisy prawa wymogi. W operacie sporządzonym przez uprawnionego do tego rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 491 302 zł, a zatem z wyceny wyraźnie wynika, że

wartość działki uległa podwyższeniu i w konsekwencji zaistniały przesłanki uzasadniające aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W związku z tym, że ostatnia aktualizacja opłaty rocznej została dokonana zawiadomieniem z grudnia 2006 roku i obowiązywała od dnia 1 stycznia 2007 roku, obecna aktualizacja została dokonana po upływie 7 lat od poprzedniej. Ze względu na upływ czasu i stały wzrost wartości nieruchomości na rynku nie sposób przyjąć poprzedniej wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie.

W piśmie procesowym z dnia 20 września 2016 roku A. K. i R. K., w związku z niekwestionowaną przez nich opinią biegłego sądowego dotyczącą wyceny wartości rynkowej działki nr (...) według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, wnieśli o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej obrębem (...) przy ul. (...) w S. w wysokości 8 773,50 zł, tj. na dotychczasowym poziomie, ewentualnie ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej obrębem (...) przy ul. (...) w S. w wysokości 9 624 zł przy uwzględnieniu wartości rynkowej działki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, tj. na działalność kulturalną, która wynosi 320

800 zł, ewentualnie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), położonej w obrębie (...) przy ul. (...) w S. w wysokości 11 457 przy uwzględnieniu wartości rynkowej działki według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku z uwzględnieniem aktualnego faktycznego jej przeznaczenia na działalność kulturalno - rozrywkowo - gastronomiczną, która wynosi 381 900 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją Wojewody (...) z dnia 29 listopada 1996 roku stwierdzono nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, składającego się z działki nr (...) o pow. 788 m², położonej w obrębie ewidencyjnym 40 S. - Ś. przy ul. (...) oraz nabycie nieodpłatne prawa własności z dniem 5 grudnia 1990 roku z mocy prawa na działce nr (...), położonej w obrębie ewidencyjnym 40 S. - Ś. przy ul. (...) budynku „ (...)”. Nadto stwierdzono, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 3 % ceny gruntu.

Dowód:

- decyzja Wojewody (...) z dnia 29 listopada 1996 roku (...)3-NF-7220p/268/96 k. 85-87.

Umową z dnia 21 czerwca 2001 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. przeniosła użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonych przy ul. (...) w S. na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Umową z dnia 27 kwietnia 2010 roku w.w. Spółka przeniosła użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), obręb ewidencyjny 40 - Ś. położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) i prawo własności posadowionego na tym gruncie budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na A. K. i R. K. prowadzących działalność gospodarczą pod firmą hfojje- Spółka cywilna (...), R. K. z siedzibą w S. przy ul. (...).

Dowód:

- umowa z dnia 21 czerwca 2001 roku, Rep. A nr 5063/01 (k. 78 - 84),
- umowa z dnia 21 czerwca 2001 roku, Rep. A nr 5063/01 (k. 71 - 77).

Pismem z dnia 1 grudnia 2006 roku Prezydent Miasta S. wypowiedział ówczesnemu użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa składającego się z działki nr (...), położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów 040 - Ś. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2006 roku i ustalił wysokość tej opłaty od dnia 1 stycznia 2007 roku na kwotę 8 773,50 złotych odpowiadającą 3% wartości gruntu.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość gruntu będąca podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stosownie do posiadanego udziału w wysokości 1/1 wynosiła 292 450 złotych.

Dowód:

- **zawiadomienie z dnia 1 grudnia 2006 roku, (...) (k. 69).**

Pismem z dnia 24 września 2013 roku Prezydent Miasta S. zawiadomił A. K. i R. K. o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa składającego się z działki nr (...), położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów 40 - Ś. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 roku i zaproponował przyjęcia z dniem 1 stycznia 2014 roku nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu odpowiadającej 3% wartości gruntu, co stanowi 14 739,06 złotych. Zgodnie z operatem szacunkowym

sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość gruntu będąca podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 491302 złotych. Wysokość opłaty rocznej została ustalona w następujący sposób: $491\ 302\ \text{zł} \times 1/1 \times 3\% = 14\ 739,06$ złotych.

Zawiadomienie zostało doręczone A. K. i R. K. w dniu 3 października 2013 roku.

Dowód:

- ***zawiadomienie z dnia 24 września 2013 roku, (...). (...).0620.2013 ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru (k. 67, 68).***

W dniu 29 października 2013 roku R. K. i A. K. (powodowie) wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 24 września 2013 roku jest nieuzasadniona względnie o ustalenie wysokości opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie.

Dowód:

- wniosek z dnia 29 października 2013 roku (k. 44 - 48).

W dniu 4 grudnia 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. wydało orzeczenie, w którym ustalono z dniem 1 stycznia 2014 roku opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu (...) położonej w S. przy ulicy (...) w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 8 773,50 złotych.

Dowód:

- ***orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 4 grudnia 2014 roku (k. 14-17).***

h

W dniu 22 grudnia 2014 roku Gmina M. S. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 4 grudnia 2014 roku.

Dowód:

- sprzeciw z dnia 22 grudnia 2014 roku (k. 7).

Działka gruntu numer (...) z obrębu (...) położona w S. przy ulicy (...) ma powierzchnię 788 m². Położona jest w centrum miasta. Ma bardzo dobry dostęp do miejskiej infrastruktury handlowo - usługowej i kulturalno - oświatowej. W okolicy jest wystarczająca ilość sklepów spożywczych i przemysłowych oraz punktów usługowych różnych branż. W pobliżu istnieje wiele obiektów handlowych, obiekty użyteczności publicznej jak poczta, kościoły, apteka, szkoły, banki, sąd administracyjny, przychodnia, muzea. Bardzo dużą rolę odgrywa bliskość dworców PKP S. Główny i (...). Położone w niedalekiej odległości przystanki linii autobusowych i tramwajowych ułatwiają dostanie się w szybkim czasie do pozostałych dzielnic miasta. Część ulicy, przy której położona jest działka jest ulicą „ślepą”, bez przejazdu.

Kształt działki jest regularny, zwarty, przypominający prostokąt, a teren jest płaski.

Nieruchomość jest uzbrojona w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową.

Działka jest zabudowana budynkiem o charakterze komercyjnym (usługowo - kulturalnym).

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku z uwzględnieniem faktycznego jej przeznaczenia na działalność komercyjną (kulturalno - rozrywkowo - gastronomiczną) wynosiła 381 900 zł. Została ustalona

przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowanej ceny średniej. Do porównania zostały przyjęte nieruchomości niezabudowane spełniające warunku podobieństwa ze względu na położenie na terenie Miasta S., stan prawny - tylko nieruchomości, które były przedmiotem prawa własności, przeznaczenie - nieruchomości niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną, sposób korzystania - nieruchomości niezabudowane, powierzchnię oraz ten sam 100 % udział - nieruchomości gruntowe sprzedane w 100 %, a nie w udziałach. Największe znaczenie przy ustalaniu wartości nieruchomości miały takie cechy jak możliwości inwestycyjne, lokalizacja i powierzchnia.

Dowód:

- pisemna opinia biegłego sądowego K. B. z lutego 2016 r. z załącznikami k.

162-213,

- ustne wyjaśnienia biegłego sądowego K. B. do pisemnej opinii (k. 246 - 247).

Sąd zważył, co następuje

Powództwo okazało się uzasadnione w części.

Zgodnie z treścią przepisu art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, a wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, o czym stanowi przepis art. 72 ust. 1 i 3 tej ustawy.

Zgodnie z treścią przepisu art. 77 ust. 1 i ust. 3 ustawy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przepis art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie natomiast z przepisem art. 80 ust. 1 - 3 tej ustawy 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. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi

akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, ale wysokość tę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 roku, IV CSK 430/12). Innymi słowy sąd nie tylko rozpoznaje kwestię zasadności aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości, ale określa również wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 roku, III CZP 111/13).

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że sąd bada nie tylko zasadność aktualizacji opłaty, lecz także to czy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo, a przede wszystkim, czy zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu, zgodnie z przepisami k.p.a., bowiem bez zbadania tej okoliczności niemożliwe byłoby między innymi ustalenie, czy wypowiedzenie było skuteczne oraz czy wniosek do kolegium został złożony przez użytkownika wieczystego w terminie przewidzianym w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także czy sprzeciw od orzeczenia kolegium został złożony w terminie {por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Łodzi w dnia 26 września 2013 roku, I ACa 464/13}.

Wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) z obrębem (...) położonej w S. przy ulicy (...) zostało dokonane przez Prezydenta Miasta S. pismem z dnia 24 września 2013 roku z zachowaniem przewidzianych przepisem art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguł. Została zachowana forma pisemna, a w treści tego pisma zawarto ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, wskazano sposób jej obliczenia oraz sposób zakwestionowania wypowiedzenia. Dołączono również informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Pismo to zostało doręczone wieczystem użytkownikom w dniu 3 października 2013 roku w trybie przewidzianym przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, a mianowicie zgodnie z przepisem art. 43 zdanie pierwsze. Odwołanie użytkowników wieczystych (powodów) wpłynęło do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. w dniu 29 października 2013 faktur a zatem z zachowaniem przewidzianego przepisem art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 30 - dniowego terminu. Również Gmina M. S. dochowała 14 - dniowego terminu do wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 4 grudnia 2014 roku. Odpis tego orzeczenia został jej

doręczony w dniu 8 grudnia 2014 roku, a sprzeciw wpłynął do tego organu w dniu 22 grudnia 2014 roku.

W zakresie dotyczącym niespełnienia przez organ wymogów formalnych dla skutecznego wypowiedzenia dotychczas obowiązującej opłaty Sąd uznał je za pozbawione podstaw.

Po pierwsze, niezrozumiałą jest zarzut powodów, że zawiadomienie z dnia 24 września 2013 roku nie zawiera wyraźnej oferty przyjęcia nowej stawki opłaty rocznej skoro przedmiotem wypowiedzenia nie była zmiana stawki procentowej opłaty, gdyż ta pozostała na niezmiennym poziomie 3 %, a jedynie zmiana wysokości opłaty rocznej, którą stosownie do art. 77 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomości ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej.

Po drugie, w świetle art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazanie w wypowiedzeniu konkretnego operatu szacunkowego, na podstawie którego dokonano aktualizacji opłaty rocznej nie stawia wymogu formalnego wypowiedzenia. W wypowiedzeniu należy bowiem 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. Powyższe wymogi formalne zostały spełnione.

Po trzecie, w zawiadomieniu został podany sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej. Uczynione to zostało przy tym w sposób czytelny i zrozumiały.

Po czwarte, należy wyraźnie odróżnić sytuację, w której brak jest operatu szacunkowego będącego podstawą określenia wartości nieruchomości od sytuacji, w której operat został sporządzony, a jedynie jest wadliwy. Brak operatu szacunkowego czyni wypowiedzenie opłaty rocznej już z tej przyczyny bezskutecznym. Wyjaśnić należy, że operat szacunkowy traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli zostanie poddany ocenie pod kątem prawidłowości jego sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątków i zostanie wobec niego wydana ocena negatywna, o czym stanowi art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W takiej sytuacji, która jednak nie miała miejsca w niniejszej sprawie, organ powinien dokonać ponownie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej po uprzednim zleceniu i sporządzeniu przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, gdyż wobec braku operatu szacunkowego nie można uznać, że wypowiedzenie wysokości opłaty zostało oparte na ustaleniu wartości nieruchomości i tym samym spełniało wymogi formalne. Powoływanie przez sąd biegłego sądowego w przypadku braku operatu szacunkowego byłoby niewątpliwie przedwczesne. Wadliwość dotychczasowego operatu sporządzonego na podstawie art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyklucza natomiast ustalenia przez sąd na podstawie innego prawidłowo sporządzonego operatu należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 roku, IV CSK 430/12).

Odnosząc się do zasadności wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta S. wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazać należy, że w świetle treści przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym obydwa warunki muszą być spełnione łącznie, a ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek aktualizacji opłaty, również w postępowaniu sądowym, spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 3 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami). ~

Poza sporem jest, że ostatnia aktualizacja wysokości opłaty rocznej została dokonana pismem z dnia 1 grudnia 2006 roku ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2006 roku. Wypowiedzenie z dnia 24 września 2013 roku zostało zatem dokonane po upływie trzech lat od ostatniej aktualizacji wysokości opłaty rocznej. W świetle materiału dowodowego sprawy zmiana wartości nieruchomości w tym okresie, tj. od 31 grudnia 2006 roku do dnia 31

grudnia 2013 roku miała mniejszy zakres niż to wskazał Prezydent Miasta S. w wypowiedzeniu z dnia 24 września 2013 roku. W piśmie tym wskazano, że zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego aktualna wartość gruntu będąca podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 491 302 złotych. Tymczasem opinia biegłego sądowego z zakresu (...) dała podstawy do ustalenia, że wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej wynosi 381 900 zł. W celu ustalenia wartości nieruchomości biegły zastosował przewidziane przepisem art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze metodą korygowanej ceny średniej. Podejście to polega, stosownie do treści przepisu art. 153 ust. 1 na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zgodnie z par. 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Z treści pisemnej opinii wynika, że biegły sądowy K. B. przyjął do porównania ponad dwadzieścia nieruchomości podobnych oraz uwzględnił różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości stosując współczynniki korygujące. Szczegółowo opisał przy tym stan wycenianego gruntu, w tym jego stan prawny, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, lokalizację i otoczenie, a także wskazał jaki wpływ mają na kształtowanie się ceny rynkowej przedmiotowego gruntu. Do ustalenia ceny przedmiotowej nieruchomości biegły

porównał ceny sprzedaży nieruchomości o podobnych cechach, wskazując jakiego rodzaju podobieństwo decydowało o uznaniu danej nieruchomości za podobną, a mianowicie stosownie do treści przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami położenie nieruchomości, stan prawny, jej przeznaczenie, sposób korzystania i inne cechy wpływające na jej wartość. Dodać przy tym należy, że w ustnych wyjaśnieniach do pisemnej opinii złożonych na rozprawie w dniu 13 września 2016 roku biegły sądowy K. B. szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń do pisemnej opinii sformułowanych przez stronę pozwaną w piśmie procesowym z dnia 1 kwietnia 2016 roku uzasadniając w sposób logiczny swoje stanowisko. Strona powodowa natomiast pisemnej opinii w żadnym zakresie nie kwestionowała.

Stosownie do treści par. 28 ust. 5 powołanego wyżej rozporządzenia wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W decyzji z dnia 29 listopada 1996 roku brak jest informacji pod co został przeznaczony grunt oddany w użytkowanie wieczyste. W przypadku, kiedy postanowienia umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub decyzji ustanawiającej użytkowanie wieczyste nie są precyzyjne co do celu na jaki nieruchomość jest przekazywana bądź nie ma ich w ogóle, nie ma możliwości na ich podstawie wyznaczyć przeznaczenia nieruchomości. Przeznaczenie można wyznaczyć wówczas na podstawie sposobu korzystania z nieruchomości lub postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli na gruncie legalnie wzniesiono budynki lub inne urządzenia racjonalnym jest przyjęcie przeznaczenia terenu zgodnego ze sposobem korzystania z nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze komercyjnym. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - usługową i usługową. Nie ulega wątpliwości, że dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości (przeznaczenie nieruchomości) jest jedną z cech nieruchomości, która może w sposób znaczący wpływać na jej wartość. Biegły sądowy K. B. dla potrzeb wyceny określił rynek praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium na cele zabudowy komercyjnej biorąc po uwagę to, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze komercyjnym i wyjaśniając, że wartość rynkową określił przy założeniu optymalnego sposobu użytkowania, który oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

W zakwestionowanym przez powodów operacie szacunkowym stanowiącym podstawę aktualizacji opłaty rocznej przez pozwanego dla potrzeb analizy rynku lokalnego i porównania z działką wycenianą rodzaj przyjętego rynku został natomiast uwarunkowany przeznaczeniem wycenianej nieruchomości wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego. W związku tym rzeczoznawca przyjęła dla potrzeb analizy rynku lokalnego i porównania z działką wycenianą głównie transakcje z rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkalno - usługowe. W konsekwencji do porównania z nieruchomością wycenianą przyjęto nieruchomości niespełniające kryterium podobieństwa pod względem aktualnego sposobu wykorzystania. Tym samym dobór nieruchomości do porównania według kryterium przeznaczenia wynikającego z planu, a nie według aktualnego sposobu wykorzystania został dokonany niezgodnie z dyspozycją par. 28 ust. 5 powołanego rozporządzenia. Biegły sądowy K. B. natomiast prawidłowo dla potrzeb wyceny określił rynek praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium na cele zabudowy komercyjnej uwzględniając okoliczność, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze komercyjnym i tym samym postępując zgodnie z par. 28 ust. 5 rozporządzenia.

Konkludując, Sąd uznał opinię za przekonywującą i właściwie uzasadnioną, a w konsekwencji dająca podstawę do określenia opłaty rocznej. Opłata ta zgodnie z powołanym wyżej art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 3% ceny, czyli 11 457 zł ($381\,900\text{ zł} \times 1/1 \times 3\% = 11\,457\text{ zł}$). Z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze komercyjnym i faktycznie przeznaczona jest na działalność kulturalno - rozrywkowo - gastronomiczną, a nie wyłącznie na działalność kulturalną, co zresztą zostało ustalone już

na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i nie było przez powodów kwestionowane, wartość rynkową działki gruntu nr (...) należało ustalić na kwotę 381 900 zł, zgodnie z aktualnym sposobem korzystania z nieruchomości. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, iż w decyzji z dnia 29 listopada 1996 roku brak jest informacji na temat celu na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste grunt zabudowany budynkiem (...), co również zaznaczył w swej opinii biegły sądowy K. B.. W konsekwencji wartość nieruchomości należało ustalić przy uwzględnieniu aktualnego na dzień aktualizacji sposobu korzystania z nieruchomości.

Z tych też względów orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

Sąd wydał wyrok opierając się na dowodach z dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne, a także na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd miał na uwadze, iż powodowie wygrali sprawę w 55%. Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 24 września 2013 roku opłata roczna miała wzrosnąć z dniem 1 stycznia 2014 roku z 8 773,50 zł do 14 739,06 zł, a więc o 5 965,56 zł. Powodowie to kwestionowali i po przeprowadzeniu procesu sądowego ustalono, że wzrost opłaty uzasadniony jest o 3 282,06 zł (14 739,06 zł - 11 457 zł = 3 282,06 zł). Uzasadniony wzrost opłaty wyniósł więc 55% pierwotnie określonej przez pozwaną sumy.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt. III i IV wyroku w oparciu o art. 100 k.p.c. zgodnie z którym 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 albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powodowie wygrali łącznie sprawę w 55 %, a pozwana w 45 %. W pierwszej kolejności wskazać należy, że biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu ustaloną na 5 966 zł (k. 138) należna opłata od pozwu wynosiła 299 zł. Koszty procesu wyniosły łącznie 4 216 zł i złożyły się na nie po stronie powoda opłata sądowa od pozwu w kwocie 299 zł, opłata skarbową - 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1 200 zł, a po stronie pozwanej koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1 200 zł i zaliczka w kwocie 1 500 zł na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego. Powodowie przegrali sprawę w 45 % i powinni ponieść koszty w kwocie 1 897,20 zł (45% x 4 216 zł), a ponieśli w kwocie 1 516 zł, przez co winni zwrócić pozwanemu 381,20 zł. Analogicznie, pozwana przegrała sprawę w 55 % i powinna ponieść koszty w kwocie 2 318,80 zł (55% x 4 216 zł), a poniosła w kwocie 2 700 zł, przez co należy jej się zwrot od powodów z tego tytułu kwoty 381,20 zł. Z tego względu orzeczono jak w pkt III wyroku.

Koszty poniesione na wynagrodzenie biegłego sądowego wyniosły 1 292,97 zł i 235,94 zł, czyli łącznie 1 528,91 zł. Nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 28,91 zł (tj. 1 528,91 zł - 1 500 zł) należało obciążyć powodów oraz pozwanego w takim stosunku w jakim przegrali sprawę, czyli powodów kwotą 13,01 zł (0,45 % x 28,91 zł = 13,01 zł), a pozwanego kwotą 15,90 zł (0,55 % x 28,91 zł = 15,90 zł pozwany). Z uwagi na to, że powodowie uiszcili tytułem opłaty sądowej od pozwu kwotę 518 zł, a powinni 299 zł, różnicę w kwocie 219 zł pomniejszoną o kwotę 13,01 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych należało powodom zwrócić tytułem różnicy pomiędzy kosztami sądowymi uiszczonymi, a należnymi. Od pozwanego należało natomiast pobrać kwotę 15,90 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.