

Sygn. akt: I C 770/22 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2024r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Sławomir Szubstarski
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Piskorz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2024 r. w K.

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w E.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatowemu w K.

o ustalenie

I. powództwo oddać;

II. zasądza od powódki (...) sp. z o.o. z siedzibą w E. na rzecz Skarbu Państwa – Starosty Powiatowego w K. kwotę 1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Sprzeciwem od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 17 sierpnia 2022 r. – zastępującym pozew – powódka (...) sp. z o.o. w E. domagała się uznania, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 6,4081 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (omyłkowo wskazana (...))/ (...) jest nieuzasadniona. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 25 listopada 2019 roku Starosta (...) wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w wysokości 29 278,50 zł i złożył nową ofertę opłaty w kwocie 35 641,86 złotych. Powódka krytycznie odniosła się operatu wyceny wartości nieruchomości, której jest użytkownikiem wieczystym, sporządzonym w dniu 10 grudnia 2019 r. przez rzeczoznawcę dr inż. C. K. z TEREN K. R. z O.. W związku z tym zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z wnioskiem o ustalenie aktualizacji za nieuzasadnioną, w którym wyłuszczyła zarzuty przeciwko sporządzonemu operatowi szacunkowemu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. wydało orzeczenie, z treścią którego powódka się nie zgodziła i objęła przedmiotem skargi.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – zastąpiony przez Starostę (...) wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki będącej w posiadaniu powoda, była zasadna. Wartość tej działki została bowiem oszacowana – przez rzeczoznawcę majątkowego - na kwotę 1 188 062 zł, stąd stosowna opłata roczna wyniosła 35 641,86 zł. Pozwany nadmienił także, że dotychczasowa stawka opłaty była ustalona w 2012 roku natomiast właściciel jest obowiązany dokonywać z urzędu aktualizacji opłat rocznych nie częściej niż 3 lata niezależnie od tego jak wartość nieruchomości się zmieniała.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej, jako działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 6,4081 ha, położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wymieniona nieruchomość obciążona jest prawem użytkowania wieczystego na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E.. Użytkownik wieczysty jest właścicielem wzniesionych na gruncie budynku biurowego, innych budynków niemieszkalnych, silosów, zbiorników, Budynków przemysłowych, budynków transportu i łączności. Do 22 czerwca 2021 r. firma użytkownika wieczystego gruntu brzmiała (...) sp. z o.o.

(okoliczności niesporne; dowód: treść Księgi wieczystej (...) – k.31-40; wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 105-105v).

Pismem z dnia 20 listopada 2019 r. Starosta (...) - reprezentujący Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami państwowymi, wypowiedział powodowej spółce (wówczas (...) sp. z o.o. w E.) dotychczasową wysokość opłaty rocznej w kwocie 29 278,50 zł z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z powodu wzrostu jej wartości i zaproponował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 35 641,86 zł, stanowiącej 3% zaktualizowanej wartości nieruchomości. Z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie strony właścicielskiej wynikało bowiem, że wartość przedmiotowej nieruchomości na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty (listopad 2019 r.) wynosiła 1 188 062 złotych, co uzasadniało zaktualizowanie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wypowiedzenie zostało doręczone powodowej spółce w dniu 26 listopada 2012 r.

(dowód: wypowiedzenie – k. 178; operat szacunkowy, k. 179-186; zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 177).

Użytkownik wieczysty (wówczas: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w W.), we wniosku z dnia 18 grudnia 2019 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O., zakwestionował prawidłowość ustalonej opłaty rocznej i wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu - jest nieuzasadniona. Zarzucono oparcie aktualizacji o nieaktualny operat szacunkowy – sporządzony w dniu 10 grudnia 2018 roku i przez to bezprzedmiotowy, którego nie można w sposób „techniczny” zaktualizować; sporządzenie operatu niezgodnie z §4 i 28 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego bowiem biegły przyjął do porównania tylko trzy, a nie kilkanaście nieruchomości, ponadto nieporównywalnych pod względem powierzchni, a także z uwagi na rynek z jakiego przyjęto nieruchomości porównawcze (spoza K.). Zarzucono także powołanie się na transakcje bardzo historyczne (z lat 2016-2017). Zdaniem powódki konkluzje biegłego zawarte na stronie 10 i 11 operatu szacunkowego potwierdzają, że zgodnie z prawem popytu i podaży cena nieruchomości spada, a nie rośnie. W tej sytuacji zdaniem powódki podniesienie opłaty ponad 20 % nie znajduje uzasadnienia. Z odwołaniem do ofert sprzedaży innych nieruchomości, w tym oferowanych przez Powiat (...) powódka wskazała, że przedstawiciel właściciela nie wykazał wzrostu wartości nieruchomości, co miało

(dowód: wniosek - k. 171-176).

Zarzuty użytkownika wieczystego w stosunku do operatu szacunkowego zostały poddane ocenie Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej (...) Oddział w O.. Komisja w opinii z 6 września 2021 r. przyjęła, że opiniowany operat szacunkowy z określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej, wykonanej w dniu 10 grudnia 2018 r., stanowiący podstawę aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, pod warunkiem wprowadzenia uzupełnień w zakresie wskazanym w opinii Komisji.

Operat był bowiem dotknięty uchybieniami o charakterze formalnym, nie wpływającymi jednak na wynik końcowy wyceny.

(dowód: Opinia Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej k.45-55)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. orzeczeniem z 17 sierpnia 2022 r. oddaliło wniosek. Orzeczenie SKO zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu ((...) sp. z o.o. w E.) oraz przedstawicielowi Skarbu Państwa, w dniu 22 sierpnia 2022 r.

(dowód: orzeczenie SKO w O. k. 18-19; zwrotne potwierdzenia odbioru, k. 16-17).

W wyniku sprzeciwu użytkownika wieczystego ((...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E.) wniesionego 5 września 2022 r. (data nadania – k. 15), orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 17 sierpnia 2022 r. straciło moc obowiązującą, na podstawie art. 80 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), a wnioskodawca stał się powodem w niniejszej sprawie (dowód: sprzeciw od orzeczenia SKO, k. 5-7).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), z obrębu 4, o powierzchni 6.4081 ha, położonej w K. przy ul. (...), opisanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie księdze wieczystej nr (...), wynosiła na dzień 10 grudnia 2018 r. 1 188 062 złotych.

(operat szacunkowy rzeczoznawcy dr inż., C. K. k. 179-186).

Poprzednia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z powodu wzrostu jej wartości, na kwotę 29 278,50 zł, miała miejsce w 2013 roku wskutek wypowiedzenia opłaty rocznej pismem z 21 grudnia 2012 roku.

(dowód: pismo aktualizacja opłaty rocznej – k. 225)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów. Dowody z dokumentów zasługiwały na uwzględnienie, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie nasuwała wątpliwości. Zarzuty podniesione przez powódkę zostały wyczerpująco omówione i wyjaśnione przez Komisję Opiniodawczo – Rozjemczą, natomiast powódka nie zaoferowała żadnego przekonującego argumentu dla wysuwanych zarzutów. Przyjęta za podstawę ustaleń faktycznych opinia rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości, w sposób rzeczowy, jednoznaczny, przekonujący i jasny, określała ówczesną na datę wypowiedzenia opłaty rocznej wartość nieruchomości. Sąd podzielił w całości wnioski płynące z operatu szacunkowego, gdyż został on sporządzony przez rzeczoznawcę, a trafność wyników potwierdzona przez kolegiálny zespół specjalistów w zakresie wyceny nieruchomości. Opracowany operat uwzględniał w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zastosowane przy tym zostało właściwe podejście oraz metoda szacowania nieruchomości, w konsekwencji czego operat mógł stanowić wartościową podstawę ustalenia wartości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd również nie znalazł podstaw do zakwestionowania operatu uznając, że pod względem merytorycznym i pomimo nieistotnych uchybień formalnych, odpowiada przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisom wykonawczym, tj. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Został sporządzony rzetelnie i profesjonalnie, udziela wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, metodologia i wnioski są logiczne, spójne i pozbawione nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego go rzeczoznawcy.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami zasadniczo niesporny. Strony pozostawały w sporze jedynie w zakresie zasadności samej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ust.2). 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 (ust. 2a).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy, 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. Z kolei 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 (art. 78 ust. 2 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. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 1 i 3 ustawy).

W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitości poglądów, co do charakteru sprawy, która toczy się w sądzie w wyniku sprzeciwu (por. wyrok SN z 15 lutego 2008 r., sygn. I CSK 418/07). Według jednego ze stanowisk jest to uregulowana w art. 189 k.p.c. sprawa o ustalenie stosunku prawnego (por. uchwałę SN z 19 września 1997 r., sygn. III CZP 44/97; wyrok SN 29 października 1997 r., sygn. II CKN 281/97; postanowienie SN z 10 października 2002 r., sygn. V CZ 110/02; post. SN z 11 września 2003 r., sygn. III CKN 239/01), jednak prezentowane są również poglądy o kształtującym (konstytutywnym) charakterze orzeczenia wydawanego przez sąd (por. wyrok SN z 18 września 2003 r., sygn. I CK 66/02; uchwała SN z 23 września 2005 r., sygn. III CZP 37/05; wyrok SN z 21 marca 2006 r., sygn. V CSK 147/05; wyrok SN z 26 października 2005 r., sygn. V CK 276/05; wyrok SN z 24 czerwca 2010 r., sygn. IV CSK 43/10). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd, że powództwo rozpoznawane na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a nie powództwa o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. W rezultacie w sprawie zapada wyrok o konstytutywnym charakterze. Oznacza to, że uznając, iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli natomiast uzna, że zaoferowana

wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala; jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że wypowiedzenie w dniu 20 listopada 2019 r. przez Starostę (...) dotychczasowej stawki opłaty za wieczyste użytkowanie, było skuteczne w świetle art. 78 ust. 1 ustawy. W piśmie wypowiadającym, organ ten wskazał aktualną na datę wypowiedzenia wartość nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu powódki, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, uzasadnienie dokonanego wypowiedzenia, jak również pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Nie budzi również wątpliwości, że pismo z dnia 20 listopada 2019 r. zostało skutecznie doręczone powodowej spółce.

Godzi się w tym miejscu przypomnieć, że powódka w zasadzie kwestionowała tylko zasadność dokonanej aktualizacji.

Aktualizacja opłaty rocznej jest konsekwencją zmiany wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym. Obowiązek wykazania, że wartość nieruchomości uległa zmianie, tj. zwiększeniu, obciąża właściciela gruntu – pozwanego Skarbu Państwa. Pozwany dołączył do akt sprawy wycenę działki będącej w użytkowaniu powódki. Aktualizacja opłaty została dokonana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd Rejonowy podziela w całości ocenę operatu szacunkowego dokonaną przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. i przyjmuje argumentację wskazaną w uzasadnieniu decyzji z 17 sierpnia 2022 roku jako własną.

Operat został również poddany ocenie zespołu specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości, który przychylił się do wyniku końcowego i orzekł, że operat, mimo występujących uchybień formalnych niewpływających na wynik końcowy, może stanowić podstawę aktualizacji. Sąd również nie znajduje podstaw zakwestionowania prawidłowości ustalenia wzrostu wartości nieruchomości.

Powódka nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu skutecznie podważającego powyższy wniosek. W konsekwencji w ocenie Sądu, aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, dokonana przez Starostę (...) w dniu 20 listopada 2019 r. była uzasadniona. Ostatnio opłata ta była ustalana w 2012 roku (co wynika z niekwestionowanych twierdzeń odpowiedzi na pozew), zatem organ dokonujący aktualizacji opłaty rocznej, nie naruszył przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto za uznaniem, iż aktualizacja była zasadna przemawia treść operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie strony właścicielskiej oraz opinia Komisji Opiniodawczo – Rozjemczej (...) Stowarzyszenia (...). Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat na zlecenie Starosty (...) oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1 188 062 złotych, przez co nie ulega wątpliwości, iż wartość nieruchomości wzrosła (w stosunku do ostatniej wyceny z 2012 roku) Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo, jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 §§1, 1¹ i 3 k.p.c., uznając, że stroną przegrywającą spór jest strona powodowa. Na tej podstawie, mając na względzie wskazaną w sprzecznie wartość przedmiotu sporu, Sąd zasądził na rzecz pozwanego koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 1 800,00 zł, stosownie do §2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.265, zm. Dz.U z 2022 poz. 2725).