

**Sygn. akt I C 335/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Marek Osowicki

Protokolant sekretarz sądowy Grażyna Pałubicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 października 2016 roku

sprawy

z powództwa (...) sp. z o.o. w P.

przeciwko Skarbowi Państwa(...) (...)

o ustalenie

1. ustala, że od dnia 1 stycznia 2015 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w obrębie G. gmina C. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,0133 ha wynosi 116,43 zł (sto szesnaście złotych czterdzieści trzy grosze) rocznie, a dla nieruchomości gruntowej położonej w obrębie G. gmina C. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,7467 ha wynosi 6.536,61 zł (sześć tysięcy pięćset trzydzieści sześć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) rocznie,

2. koszty procesu znosi wzajemnie.

Pobrano opłatę kancelaryjną

w kwocie zł – w znakach

opłaty sądowej naklejonych

na wniosku.

Sygn. akt I C 335/15

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w P. wniosła sprzeciw od Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 30.03.2015 r. znak sprawy (...) w sprawie ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w obrębie ewidencyjnym G. gmina C. oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,0133 ha i jako działka nr (...) o powierzchni 0,7467 ha oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik spółki wskazała, iż wniosek o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniony. W treści orzeczenia SKO w S. błędnie pouczone o miejscowo właściwym sądzie do rozpoznania odwołania oraz orzeczenie nie zostało doręczone pełnomocnikowi na wskazany przez niego adres kancelarii.

Pełnomocnicy pozwanego Skarbu Państwa Starosty Powiatowego w C. wnieśli o oddalenie sprzeciwu w całości jako bezzasadnego oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wnieśli też o oddalenie wniosku dowodowego odwołującego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego powołując się na przepis art. 137 ustawy o

gospodarce nieruchomościami, iż nie jest dopuszczalne opracowanie drugiego operatu szacunkowego i nie może on stanowić oceny wiarygodności pierwszego operatu szacunkowego. Przedmiotowe nieruchomości stanowią jeden zakład wraz z nieruchomościami gruntowymi położonymi w obrębie C. i ich wartość powinna być porównywalna.

**Sąd ustalił co następuje:**

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w obrębie ewidencyjnym G. gmina C. oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,0133 ha i jako działka nr (...) o powierzchni 0,7467 ha, natomiast (...) sp. z o.o. w P. jest użytkownikiem wieczystym powyższych nieruchomości.

(bezsporne, nadto wypis z rejestru gruntów k.33).

(...) sp. z o.o. w P. jest ponadto użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w obrębie 64 C. działek nr (...).

(bezsporne, nadto wypis z rejestru gruntów k.34-35).

Działki numer (...) o powierzchni 0,0133 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,7467 ha położone w obrębie ewidencyjnym G. gmina C. oraz działki w obrębie 64 C. nr 1/2, 8/23, 8/24, 3, 2/2, 2/1, sąsiadują ze sobą i są użytkowane są przez użytkownika wieczystego na prowadzenie działalności gospodarczej.

(bezsporne, nadto mapa ewidencji gruntów k.36, zestawienie działek k.32, wydruk KRS k.9-15).

Pismem z dnia 2 grudnia 2014 r., znak (...) (...)205.2014 i znak (...) (...)206.2014, Starosta (...) wypowiedział wnioskodawcy dotychczasową opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości, działki ewidencyjnej nr (...) położonej przy ul. (...) w C. KW nr (...) i działki ewidencyjnej nr (...) położonej przy ul. (...) w C. KW nr (...) i zaproponował podwyższoną nową opłatę roczną obowiązującą od 1 stycznia 2015 r. dla działki nr (...) w wysokości 12.096,60 zł a dla działki nr (...) w wysokości 221,40 zł. Opłatę ustalono jako 3 % wartości działki nr (...), którą ustalono szacunkiem biegłego na kwotę 403.220 zł i działki (...) na kwotę 7.380 zł przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta SKO, wypowiedzenie z 2.12.2014 r. k.17 i k.16 w aktach I C 336/15).

(...) sp. z o.o. w P. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik podniosła, iż operat szacunkowy z dnia 27 października 2014 r., stanowiący dowód w przedmiotowej sprawie nie zachowuje wymaganej przez § 56 punkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004. Nr 207. Poz. 2109., ze zm.), formy wymaganej dla operatu szacunkowego. Zdanie pełnomocnika nieruchomości porównawcze przyjęte do analiz nie spełniają wymogów podobieństwa wynikających z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz pod usługi dzielnicowe bez wątpienia nie spełniają wymogów podobieństwa zakreślonych przez ustawę w zakresie przeznaczenia. Nie spełniają one również wymogów podobieństwa w zakresie powierzchni.

(dowód: akta SKO wniosek z 7.01.2015 r.).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzeczeniami z 30.03.2015 r. w sprawach SKO.430.5.2015 i SKO.430.6.2015 ustaliło opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania obowiązującą od 1 stycznia 2015 r. dla działki nr (...) w wysokości 12.096,60 zł a dla działki nr (...) w wysokości 221,40 zł przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu orzeczeń kolegium podniosło, że opłata dotychczasowa wynosiła 4.110 zł za działkę nr (...) i 72 zł za działkę nr (...) oraz, że korzystając z prawa swobodnej oceny dowodu, o jakim mowa w art. 80 k.p.a. stwierdziło, iż operat szacunkowy stanowiący podstawowy dowód w przedmiotowej sprawie sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

(dowód: akta SKO orzeczenia z 30.03.2015 r.).

Odpisy orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z 30.03.2015 r. w sprawach SKO.430.5.2015 i SKO.430.6.2015 doręczono (...) sp. z o.o. w (...).05.2015 r., z pominięciem ustanowionego przez spółkę pełnomocnika radcy prawnego i błędnym pouczeniem o możliwości wniesienia sprzeciwu do Sądu Rejonowego w Chojnicach.

(dowód: akta SKO dowody doręczenia orzeczeń z 30.03.2015 r. i pouczenia w orzeczeniach).

Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy z zakresu szacowania nieruchomości K. F. w opinii uzupełniającej ustalił po niewielkiej korekcie wartość rynkową nieruchomości zapisanej w KW (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Człuchowie, położonej w obrębie G., (...), w gminie C., tj. działki nr (...), według stanu na dzień 01.01.2015 rok, na poziomie cen z I kwartału 2015 roku, w celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu będącego własnością Skarbu Państwa na kwotę łączną 221.768 zł tj. wartość działki nr (...) na kwotę 3.880,94 zł i działki nr (...) na kwotę 217.887,06 zł.

(dowód: opinia biegłego k. 64-97, opinia uzupełniająca k.122-128).

### ***Sąd zważył co następuje :***

Przepis art. 238 k.c. przewiduje, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, zaś sposób wnoszenia i wysokość opłat rocznych przez czas trwania tego prawa uregulowane zostały w przepisach od art. 71 do 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r. (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774).

Wskazać należy, że opłaty roczne są świadczeniami o charakterze cywilnoprawnym, wzajemnymi, podzielnymi, należnymi właścicielowi (Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego) za korzystanie z jego nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Zgodnie z przepisem art. 78 ust. 1-4 u.g.n. 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.

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości.

W myśl art. 80 ust. 1 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.

Wniosek użytkownika wieczystego opisany w art. 78 ust. 2 ustawy zastępuje pozew wynika, że przy rozstrzygnięciu sprawy przez sąd powszechny mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o procesie. Utrata mocy przez orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego z chwilą wniesienia sprzeciwu powoduje natomiast, że sąd

rozpoznaje sprawę merytorycznie, po czym wydaje wyrok na podstawie art. 316 § 1 k.p.c., ustalając wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości na podstawie całokształtu zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego.

Sąd ustalając wysokość opłaty rocznej od użytkowania wieczystego ustala wartość nieruchomości na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, bowiem kwestia powyższa wymaga wiadomości specjalnych.

W rozpoznawanej sprawie kwestią sporną była wartość przedmiotowych nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym (...) sp. z o.o. w P. oraz rzetelność operatu szacunkowego z 27.10.2014 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego J. B..

Strona wnosząca sprzeciw (...) sp. z o.o. w P. od orzeczeń SKO w S. nie kwestionowała wysokości przyjętej 3 % stawki opłaty rocznej od użytkowania wieczystego liczonej od wartości nieruchomości.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę na wniosek pełnomocnika (...) sp. z o.o. w P. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu szacowania nieruchomości K. F..

Sporządzona opinia biegłego podlega ocenie - przy uwzględnieniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażanych w niej wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64).

Zdaniem Sądu, opinia biegłego sądowego K. F. sporządzona w niniejszej sprawie spełnia wyżej wskazane kryteria.

W sporządzonej opinii biegły uwzględnił cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, rodzaj i położenie nieruchomości w miejscowości G. w odległości 500 m od drogi krajowej nr (...), przeznaczenie terenu na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, danych z ewidencji gruntów, mapy ewidencyjnej i wpisów w księdze wieczystej dla przedmiotowych nieruchomości, faktyczny sposób użytkowania nieruchomości magazynowo-składowy, stan zagospodarowania i uzbrojenie terenu oraz aktualnie kształtujące się ceny rynkowe w obrocie nieruchomościami. Biegły przyjął właściwą metodykę wyceny nieruchomości posługując się podejściem porównawczym metody porównania parami, po przeprowadzeniu wizji lokalnej. Biegły przeprowadził szczegółową analizę rynku nieruchomości wskazując dane przyjęte do szacowania i atrybuty cenotwórcze tj. lokalizacja, funkcja, potencjał inwestycyjny nieruchomości, uzbrojenie, wielkość gruntu i dojazd.

Biegły ustalił wartość rynkową nieruchomości zapisanej w KW (...) w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Człuchowie, położonej w obrębie G., (...), w gminie C., tj. działki nr (...), według stanu na dzień 01.01.2015 rok, na poziomie cen z I kwartału 2015 roku, w celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu będącego własnością Skarbu Państwa.

Biegły K. F. w opinii uzupełniającej odniósł się także szczegółowo do zarzutów stawianych jego opinii przez skarżącą wskazując w szczególności czym się kierował dobierając próbki nieruchomości porównawczych i nie sposób byłoby zarzucić mu tu błędu metodologicznego, a jest oczywiste, że z uwagi na specyfikę ocenianej nieruchomości, a zwłaszcza jej powierzchnię i położenie oraz sposób użytkowania, co niewątpliwie przekłada się na jej cenę, znalezienie do próbki porównawczej wystarczającej ilości nieruchomości posiadających prawie identyczne cechy było bardzo utrudnione. Biegły odniósł się także rzeczowo do pozostałych zarzutów stron odnośnie identyfikacji nieruchomości przyjętych do porównania, prawidłowości doboru nieruchomości do porównania, poszerzenia rynku analizy, różnicy pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Natomiast uwzględnił zarzut dotyczący drogi dojazdowej do nieruchomości nr 2 i skorygował szacunkową wartość nieruchomości, jedynie z błędem pisarskim co iloczynowi ustalonej wartości metra kwadratowego gruntu i powierzchni działek, którą to pomyłkę poprawił sąd.

Biorąc pod uwagę powyższe w ocenie sądu opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu szacowania nieruchomości K. F. wraz z jej uzupełnieniem jest bardzo szczegółowa, stanowcza, jasna, logiczna i nie zawiera błędów merytorycznych co do przyjętej metody jak i doboru nieruchomości do porównania.

Zdaniem sądu dla szacowania wartości gruntu przedmiotowych nieruchomości do określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie sposób uwzględnić podnoszonej przez pełnomocnika strony pozwanej okoliczności, iż te nieruchomości wraz z innymi położonymi już w obrębie ewidencyjnym C. stanowią jeden zakład. Bowiern według przyjętej przez ustawodawcę w kodeksie cywilnym definicji przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem różnych składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Wartość składników materialnych przedsiębiorstwa np. gruntów z zasady nie musi być porównywalna, jak twierdzi pełnomocnik pozwanego. Więc wartość poszczególnych składników gruntowych zakładu może być różna a wartość całego zakładu, przedsiębiorstwa może przewyższać wartość poszczególnych jego składników i odwrotnie.

Za zasadne należy uznać przyjęte przez biegłego sądowego wszystkie czynniki i uwarunkowania przy ustalaniu wartości przedmiotowych nieruchomości gruntowych. Wartość całego zakładu czy jego poszczególnych gruntów nie może automatycznie bez uwzględnienia położenia w innym obrębie ewidencyjnym miejskim jakim jest C. czy wiejskim jakim jest G. oraz faktycznego sposobu użytkowania magazynowo-składowego i infrastruktury wpływać na wartość przedmiotowych nieruchomości.

Powszechnie znany jest fakt, iż ceny gruntów położonych w obrębie miasta są wyższe niż na terenach wiejskich. Ponadto na ich cenę ma również wpływ ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego np. czy są to grunty budowlane, rekreacyjne, rolne, leśne czy przeznaczone pod działalność produkcyjną czy usługową czy też posiadają warunki zabudowy i jakie, w przypadku braku planu.

Zaznaczyć należy, iż biegły uwzględnił na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy C., uchwalone 25 marca 2015 roku, Uchwałą Nr (...) Rady Gminy C. wskazany dla przedmiotowych nieruchomości rolniczy kierunek zagospodarowania przestrzennego i objęcie działki nr 226/10 decyzją o warunkach zabudowy magazynowo-składowej oraz lokalizację działek i aktualne zabudowanie działki (...) budynkiem magazynowym stanowiącym odrębną nieruchomość oraz stan gruntów wynikający z dokumentacji fotograficznej załączonej do opinii.

Sąd uznając, iż opinia biegłego sądowego jest fachowa i spełnia wymogi określone rozporządzeniem Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i na zasadzie przepisu art. 217 § 3 k.p.c. pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii Organizacji Zawodowej (...) w G. na okoliczność oceny prawidłowości operatu szacunkowego nieruchomości z uwagi na dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych i powoływanie go jedynie dla zwłoki.

Mając na względzie powyższe argumenty sąd na podstawie przepisu art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r. (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) ustalił, że od dnia 1.01.2015 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi 116,43 zł (tj. 3% od jej wartości 133 m<sup>2</sup> x 29,18 zł za 1 m<sup>2</sup> = 3880,94 zł) a działki nr (...) wynosi 6536,61 zł (tj. 3% od jej wartości 7467 m<sup>2</sup> x 29,18 zł za 1 m<sup>2</sup> = 6536,61 zł).

Z uwagi na częściowe uwzględnienie powództwa sąd na mocy przepisu art. 100 k.p.c. koszty procesu zniósł wzajemnie.