

sygn. XXV C 520/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR (del.) Kamil Gołaszewski

Protokolant Katarzyna Konarzewska

po rozpoznaniu 12 lipca 2019 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SA w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana pismem z 2 sierpnia 2013 roku jest uzasadniona w innej wysokości

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki numer (...) w obrębie (...) w W., położonej w W. przy ulicy (...), wynosi:

- a. od 1 stycznia 2014 roku – 44 028,32 zł (czterdzieści cztery tysiące dwadzieścia osiem złotych trzydzieści dwa grosze),
- b. od 1 stycznia 2015 roku – 79 207,65 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedem złotych sześćdziesiąt pięć groszy),
- c. od 1 stycznia 2016 roku – 114 386,61 zł (sto czternaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt jeden groszy);

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. kosztami procesu obciąża w 4/5 powoda (...) SA w W. a w 1/5 pozwanego Skarb Państwa – Prezydenta (...) W., pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

sygn. XXV C 520/16

UZASADNIENIE

W dniu 24 marca 2016 r. (data prezentaty Sądu Okręgowego) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przekazało do Sądu Okręgowego w Warszawie akta sprawy zawierające sprzeciw Prezydenta (...) W. (Urząd Dzielnicy W. (...) w W.) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 23 września 2015 r., sygn. akt (...). (pismo przewodnie – k. 2)

Wniosek spółki (...) S.A. z siedzibą w W. z dnia 12 września 2013 r. skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. odnośnie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastąpił pozew zgodnie z art. 80 ust. 2 ww. ustawy. (wniosek spółki (...) S.A. – k. 135-136)

W piśmie z dnia 16 lutego 2015 r. (data prezentaty SKO) spółka (...) S.A. wskazała, iż zgodnie z art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy dokonaniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet

różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną powinny być uwzględnione także wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. W nawiązaniu do powyższego ww. spółka załączyła wykaz nakładów, które poniosła po dniu dokonania ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, a których zaliczenia na poczet nowo ustalonej opłaty się domagała. (pismo z dnia 16.02.2015 r. – k. 105-107)

Pismem z dnia 20 kwietnia 2016 r. (data prezentaty Sądu Okręgowego) zostały uzupełnione przez stronę powodową braki formalne pozwu – została uiszczona opłata sądowa od pozwu oraz wskazano, iż pozwanym w niniejszej sprawie jest (...) W.. (pismo z dnia 20.04.2016 r. - k. 146)

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) W. wniosło o oddalenie wniosku zastępującego pozew z dnia 12 września 2013 r. oraz o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 134.360,34 zł rocznie począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. stosowanie do oświadczenia z dnia 2 sierpnia 2013 r. odnośnie aktualizacji wspomnianej opłaty rocznej, a także o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, iż aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest uzasadniona zmianą jej wartości, zaś nowa wysokość ww. opłaty została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, który zdaniem strony pozwanej dokonał prawidłowego określenia wysokości nowej opłaty rocznej, ustalając położenie nieruchomości z punktu widzenia geodezyjnego, czyli uwzględniając zarówno jej położenie, bliskość głównych ciągów komunikacyjnych, jak i wynikające z tego położenia uciążliwości. (odpowiedź na pozew - k. 157-159)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie Decyzji Zarządu Związku (...) – (...) nr (...) z dnia 14.06.1994 r. – stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, zmienionej Decyzją nr (...) z dnia 20.05.1997 r. zmieniająca Decyzję nr (...) z dnia 14.06.1994 r. - stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, oraz Umową o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz własności budynków i innych urządzeń położonych na tych nieruchomościach z dnia 06.07.2000 r., na rzecz spółki (...) S.A. z siedzibą w W. zostało ustanowione do dnia 5 grudnia 2089 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność (...) W., położonej w W. na terenie dzielnicy (...) przy ulicy (...); (...) i oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.194 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW o numerze (...). (okoliczność bezsporna, decyzja Zarządu Związku (...) – (...) nr (...) z dnia 14.06.1994 r. – k. 176-177, decyzja nr (...) z dnia 20.05.1997 r. zmieniająca Decyzję nr (...) z dnia 14.06.1994 r. – k. 178-179, umowa przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 06.07.2000 r. – k. 568-577)

Decyzją Prezydenta (...) W. nr 20 z dnia 17 września 2013 r. został zatwierdzony podział ww. działki ewidencyjnej nr (...), w wyniku którego powstały działki: działka nr (...) o powierzchni 0,1951 ha oraz działka nr (...) o powierzchni 0,0243 ha. (decyzja nr (...) z dnia 17.09.2013 r. – k. 239-240)

Na wniosek z 7 kwietnia 2014 roku Dz.Kw./ (...) działka (...) została odłączona z księgi wieczystej (...) i przeniesiona do księgi wieczystej (...) (odpis księgi wieczystej)

Obszar, na którym jest zlokalizowana przedmiotowa nieruchomość gruntowa objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę (...) W. w dniu 14 września 2009 r. (Uchwała NR (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w rejonie ul. (...)). Zgodnie z planem nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem (...). Podstawowym przeznaczeniem tego obszaru jest teren biur i usług administracji oraz obiektów zamieszkania zbiorowego, a dopuszczalnym – teren usług. Minimalna wysokość zabudowy to 17,5 m, a maksymalna – 24,5 m. Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,5, a maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,45.

Docelowo ww. działka wykorzystywana jest pod cel usługowy - jest zabudowana 4-kondygnacyjnym budynkiem oznaczonym w ewidencji budynków jako budynek transportu i łączności, który stanowi odrębną od tego gruntu nieruchomość i jest przedmiotem własności spółki (...) S.A. z siedzibą w W.. (wypis z rejestru gruntów – k. 72, wyrys z mapy – k. 73, księga wieczysta o numerze (...) – k. 74-91, 191-196, wypis z rejestru gruntów – wykaz zmian – k. 561-562, wypis i wyrys z rejestru gruntów – k. 563)

Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 3 % wartości gruntu. Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego ustalona była na poziomie kwoty 22.014,16 zł i obowiązywała począwszy od 1 stycznia 2002 r. (wypowiedzenie – k. 92-93)

Pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. Prezydent (...) W. działający w imieniu (...) W. wypowiedział spółce (...) S.A. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, ustalając nową opłatę roczną w wysokości 3 % wartości gruntu i wynoszącą 134.360,34 zł począwszy od 1 stycznia 2014 r. Z uwagi jednak na ograniczenie wynikające z treści przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości miała się kształtować następująco: od 1 stycznia 2014 r. – 44.028,32 zł, od 1 stycznia 2015 r. – 89.194,33 zł oraz od 1 stycznia 2016 r. – 134.360,34 zł. Podwyższenie opłaty rocznej uzasadniano zmianą wartości gruntów na terenie miasta W.. Wartość przedmiotowej nieruchomości aktualnie została oszacowana na kwotę 4.478.678,02 zł. Podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy z dnia 24 maja 2014 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. A. dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej. (wypowiedzenie – k. 92-93, operat szacunkowy - k. 121-127)

Spółka (...) S.A. jako użytkownik wieczysty w dniu 12 września 2013 r. (data prezentaty SKO) wystąpiła z wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że aktualizacja tej opłaty jest nieuzasadniona, a ewentualnie, że jest ona uzasadniona, lecz w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia. Do zawarcia między stronami ugody przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym nie doszło. Orzeczeniem z dnia 23 września 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wypowiedzenie spółce (...) S.A. dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne i ustaliło, że od 1 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty jest zobowiązany wносить opłatę roczną w wysokości takiej jak w roku 2013. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. powyższą decyzję uzasadniło tym, iż w opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) operat szacunkowy, który stanowił podstawę dokonanej aktualizacji, nie może stanowić dowodu w sprawie. Na tej podstawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze przyjęło, że właściciel przedmiotowej nieruchomości nie wykazał wzrostu wartości ww. nieruchomości w stosunku do wartości uprzednio ustalonej, a zatem brak było przesłanek do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. (wniosek z dnia 12.09.2013 r. - k. 135-136, protokół rozprawy administracyjnej z dnia 30.01.2015 r. – k. 113-114, orzeczenie SKO z dnia 23.09.2015 r. – k. 24-25)

W dniu 23 października 2015 r. (data prezentaty SKO) Prezydent (...) W. wniósł sprzeciw od powyższej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., żądając oddalenia wniosku użytkownika wieczystego oraz podnosząc, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadnione tym, że od czasu ustalenia wysokości dotychczasowej opłaty uległy zmianie wartości nieruchomości gruntowych na terenie W., zaś Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. nie dokonało pełnego i wyczerpującego wyjaśnienia niniejszej sprawy. (sprzeciw - k. 3-4)

Spółka (...) S.A. w latach 2002-2014 poniosła nakłady pieniężne na budynek biurowy znajdujący się na przedmiotowej działce przy ul. (...) w W. w łącznej wysokości 197.113,03 zł. Były to nakłady związane z wykonaniem przyłącza sieci ciepłowniczej, kanału c.o., węzła wymiennikowego c.o., urządzenia wentylacji mechanicznej oraz komplety klimatyzatorów (wykaz poniesionych nakładów – k. 109). Nie zostały dokonane nakłady na nieruchomość gruntową

Okoliczności związane z przebiegiem procedury aktualizacji opłaty oraz stanem i przeznaczeniem nieruchomości były niesporne. Przedmiotem sporu była natomiast wysokość należnej pozwanemu (...) W. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), będąca pochodną wartości nieruchomości oraz kwestia zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego.

Wartość nieruchomości

Sąd w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej na datę 1 stycznia 2014 r. przy przyjęciu przeznaczenia tej działki zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w tej dacie (§ 80 uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 27 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w rejonie ul. (...)), wobec szeregu zarzutów zgłaszanych w toku postępowania zarówno przez stronę powodową, jak i pozwaną, kilkakrotnie powoływał dowody z opinii biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości: biegłej sądowej M. J. (k. 213-234, 289-295, 322-323), biegłej sądowej K. J. (k. 411-432, 477-479, 501-502) oraz biegłej sądowej M. G. (k. 523-558, 605-606).

Za podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości posłużył Sądowi jednak dowód z ostatniej powołanej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości – biegłej sądowej M. G.. Ww. biegła sądowa dokonała oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjmując dla swej oceny takie nieruchomości podobne (tzw. nieruchomości porównawcze), które w największym stopniu odzwierciedlały przeznaczenie nieruchomości wycenianej wynikające z obowiązującego dla niej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Choć biegła (s.10) opinii formalnie zadeklarowała, że pominać należało przeznaczenie nieruchomości wynikające z obowiązujących na dzień określania stanu nieruchomości wytycznych urbanistycznych, a opierać się jedynie o przeznaczenie nieruchomości wynikające z treści umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, to jednak dobór nieruchomości porównawczych oznaczał faktyczne uwzględnienie przeznaczenia nieruchomości wynikającego z mpzp. W przeciwieństwie do uprzednio sporządzanych opinii, w których w kręgu nieruchomości porównawczych znalazły się nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, biegła uwzględniła nieruchomości o przeznaczeniu usługowym (w tym usług administracyjnych) i biurowym (s.26 opinii). Jest to przeznaczenie zgodne z przeznaczeniem (dopuszczalnym) wycenianej nieruchomości.

Dlatego sąd dokonał ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opierając się właśnie o wnioski z tej ostatniej ze sporządzonych opinii sądowych, gdyż bacząc na zarzuty dotyczące wniosków z wcześniej powołanych opinii co do przyjęcia nieruchomości porównawczych, to właśnie opinia biegłej sądowej M. G. po przyjęciu przez ww. biegłą sądową takich nieruchomości porównawczych, które najbardziej oddają przeznaczenie wycenianej nieruchomości wynikające z obowiązującego dla niej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dała wynik wyceny, który stanowił dla Sądu podstawę do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej. Wskazana biegła dla wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjęła najbardziej wiarygodną w przekonaniu Sądu bazę porównawczą innych nieruchomości.

Ww. biegła sądowa określiła wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym (...) (oznaczenie przed dokonaniem podziałem), składającej się obecnie z działek ewidencyjnych nr (...) i (...), według stanu tej nieruchomości i cen na dzień 1 stycznia 2014 r. na kwotę 3.812.887,00 zł (1.737,87 zł/m⁽²⁾). Na wstępie opinii zostało podkreślone, iż w zakres dokonanej przez ww. biegłą sądową wyceny weszło jedynie określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy pominięciu części składowych tej nieruchomości, gdyż w niniejszym przypadku stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności (budynek znajdujący się na przedmiotowej działce jest przedmiotem własności spółki (...) S.A.).

Biegła ta celem dokonania wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjęła metodę w podejściu porównawczym – metodę porównywania parami. Biegła wskazała, że przy dokonaniu wyceny nieruchomości kierowała się wskazaniem wynikającymi z § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a mianowicie, że wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

Ww. biegła dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęła podejście porównawcze, gdyż spełnione zostały trzy warunki: - odnotowano na rynku odpowiednią liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych; - rynek nieruchomości wykazywał dużą stabilność; - nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu w ciągu ostatnich dwóch lat przed datą wyceny. W celu spełnienia powyższych uwarunkowań prawnych do wyceny przedmiotowej nieruchomości biegła przyjęła jako nieruchomości podobne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę usługową jako przeznaczenie podstawowe. Jako że przedmiotowa nieruchomość jest położona na obszarze dzielnicy (...), stąd analizę rynku biegła rozpoczęła od przeanalizowania transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych na obszarze tej dzielnicy, przyjmując do analizy transakcje sprzedaży zarówno prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego gruntu sprzedawanego na rynku wtórnym odnotowane w latach 2012-2013. Jednak niewystarczająca liczba transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i bardzo duża rozbieżność zaistniałych cen wynikająca z występujących dużych różnic cech rynkowych nieruchomości nie pozwoliła na dokonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości w oparciu o dokonane transakcje na obszarze dzielnicy (...). Wobec tego biegła swą analizę rynku rozszerzyła na dalsze dzielnice W., a następnie według przyjętych kryteriów dokonała wyboru grupy reprezentatywnej nieruchomości mogących stanowić podstawę do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie dokonanych wyliczeń biegła ustaliła wartość przedmiotowej działki na kwotę 3.812.887,00 zł.

Opinie biegłych podlegają ocenie według szczególnych kryteriów, a mianowicie zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania opinii biegłej sądowej M. G., gdyż oprócz tego, że sporządzona przez ww. biegłą opinia, biorąc pod uwagę wybrane przez nią inne nieruchomości porównawcze, w sposób najbardziej wiarygodny określiła wartość wycenianej nieruchomości, to biegła ta odniosła się także do wszystkich podniesionych przez strony zarzutów i wyjaśniła powstałe wątpliwości. W szczególności zostało wykazane, że szacunek wartości gruntu stanowi pewną hipotetyczną, zobiektywizowaną wartość, dokonywany jest w oparciu o analizę rynku nieruchomości. Zbiór transakcji przyjętych do porównania, a którego dotyczyły zarzuty stron został wyjaśniony, a biegła argumentowała w odniesieniu do każdej z przyjętych przez nią transakcji. Znalazły się w tym zbiorze nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, kształcie, ograniczeniach. W ten sposób, mimo rozpiętości cenowej, zobiektywizowano kryteria ich doboru, korygując różnice między nieruchomościami stosownymi współczynnikami. Następnie biegła wyjaśniła przyczyny dla których przyjęła metodę porównywania parami. Opinia wydana przez ww. biegłą była zatem w ocenie Sądu logiczna, spójna i metodologicznie poprawna.

Wniosków wynikających z opinii biegłej nie może podważyć prywatna opinia - wycena autorstwa W. W. sporządzona na zlecenie powoda, złożona w toku postępowania przed SKO (k.53-94). Przede wszystkim, biorąc pod uwagę datę aktualizacji opłaty (1 stycznia 2014 roku), operat szacunkowy sporządzony na datę 30 marca 2015 roku jest nieprzydatny do weryfikacji wartości nieruchomości mogącej stanowić podstawę ustalenia wysokości opłaty. W rezultacie jako transakcje porównawcze przyjęto transakcje mające miejsce w 2014 roku, do listopada, a więc po dacie istotnej dla dokonywanej aktualizacji. Przyjęcie takiej daty wyceny skutkowało też innym błędem – przyjęciem błędnej powierzchni działki, uwzględniającej wydzielenie części nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej, mające miejsce w kwietniu 2014 roku. Wreszcie sprzecznie z zasadami wyceny przyjęto, że aktualne zagospodarowanie nieruchomości – znajdujące się na niej budynki – pozbawiają ją możliwości rozwojowo-inwestycyjnych, podczas gdy założeniem dokonywania wyceny dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest wycena nieruchomości niezabudowanej, a więc bez uwzględnienia faktycznie znajdujących się na niej naniesień. Dodatkowo autor wyceny zastosował współczynnik korygujący 0,9, zaś motywacja jego zastosowania jest niejasna (s.14 operatu).

Nakłady

Twierdzenia dotyczące nakładów, które powinny być uwzględnione w ramach aktualizacji opłaty, powód podnosił jeszcze na etapie postępowania administracyjnego. W piśmie z 10 lutego 2015 r. kierowanym do SKO powód żąda zaliczenia nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (k.105-107). Z załącznika (k.108) wynika, że przedmiotem żądania są nakłady poniesione w latach 2002-2014 na budynek usługowy ul.(...) w

kwocie 20.949,48 zł. Z kolejnego załącznika (k.109) wynika, że żądanie dotyczy nakładów w postaci: przyłącza sieci ciepłowniczej, kanału c.o., kanału c.o., węzła wymiennikowego c.o., urządzeń wentylacji mechanicznej i kompletu klimatyzatorów

Nakłady miały być określone w załączniku do pisma z 23.05.2016 r. ale takiego załącznika w aktach sprawy nie ma (k.182-184). Zostaje złożony wraz z pismem z 8 czerwca 2016 r. - dołączone zostaje to samo zestawienie, które było składane przez SKO (k.190). Wyraźnie z jego treści wynika, że są to nakłady na budynki biurowe znajdujące się na nieruchomości (sama tabela nosi nagłówek „Nakłady poniesione w latach 2002-2014 na budynki biurowe w rejonie ul.(...) a również wiersz tabeli zawierający przeważającą część wydatków oznaczony jest jako „Budynek biurowy nr (...) ul.(...)”). Oczywiście jest też, że nakład w postaci kompletu klimatyzatorów, węzła wymiennikowego c.o i urządzeń wentylacji mechanicznej są nakładami na budynek, a nie na nieruchomość gruntową.

Pewne wątpliwości budzić mogą pozycje tabeli opisane jako „Kanał c.o.” i „Przyłącze sieci ciepłowniczej”. Jednak w swoich pismach powód nie przytoczył żadnych twierdzeń mogących bliżej scharakteryzować te nakłady, a w szczególności umożliwić ich powiązanie z nieruchomością gruntową. Nie budzi zaś wątpliwości, że ciężar przytoczenia takich faktów, a w razie potrzeby również dowodów, spoczywał na powodzie. Również składając pismo z 22 sierpnia 2017 roku (k.329) powód nie sprostował tym ciężarom. Do pisma załączona została kolejna tabela – zestawienie środków trwałych (k.333), które dotyczyć ma budynku, budowli i urządzeń, a nie nieruchomości gruntowej. Wśród jej pozycji znajduje się przyłącze sieci ciepłowniczej, nie ma zaś kanałów c.o. Pozostała część dołączonej do pisma dokumentacji (umowy, faktury, dokumenty księgowo) jednoznacznie wskazuje na wykonywanie prac dotyczących budynku i jego instalacji, nie zaś nieruchomości gruntowej.

Stąd też należało przyjąć, że przytoczone przez powoda twierdzenia dotyczące nakładów na nieruchomość gruntową nie zostały wykazane w odpowiedni sposób, co nakazywało przyjęcie, że były to nakłady na budynek, a nie nakłady na nieruchomość gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste.

Nie istniała też potrzeba ustalania w jaki sposób nakłady te wpłynęły na wartość nieruchomości, gdyż nie jest to przedmiotem postępowania.

W wyżej ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

Pozwem w rozpoznawanej sprawie był pierwotny wniosek spółki (...) S.A. skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w przedmiocie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nr (...) nie jest uzasadniona, a ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości. W wyniku skutecznego sprzeciwu wniesionego przez Prezydenta (...) W. działającego w imieniu właściciela ww. działki – (...) W., orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w tym przedmiocie utraciło moc, a sprawa została skierowana na drogę sądową (art. 80 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Zatem treść wniosku uzupełniona o twierdzenia zawarte w piśmie określającym podmiot pozwany oraz wartość przedmiotu sporu stanowi treść pozwu o ustalenie.

Zagadnienia związane z ponoszeniem opłat za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacją tych opłat regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (ugn).

Zgodnie z art.77 ust.1, art.78, art.79 ust.3 i art.80 ugn, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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. 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, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. 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. kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje. Przysługuje natomiast sprzeciw stanowiący żądanie przekazania sprawy do sądu powszechnego. Jego skutkiem jest utrata mocy przez orzeczenie SKO, zaś złożony uprzednio wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew.

Zgodnie z art.78 ust.3 ugn ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.). Ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzeba ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Powyższy pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 23 września 2009 roku, sygn. I CSK 45/091, Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela.

Zgodnie z brzmieniem art. 72 ust. 1 ww. ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny rynkowej nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 (na podstawie wartości danej nieruchomości). Zaś cenę rynkową gruntu ustala się na podstawie jej wartości określonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego przy uwzględnieniu celu, na jaki ta nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

Według § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Wobec treści § 28 ww. Rozporządzenia, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przypomnienia wymaga, iż przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była wyłącznie wysokość należnej (...) W. od spółki (...) S.A., poczynwszy od 1 stycznia 2014 r., opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) położonej przy ul. (...) w W., a dokładniej – kwestia wyceny wartości ww. nieruchomości gruntowej, od której jest uzależniona wysokość wspomnianej opłaty rocznej (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Poza sporem w rozpoznawanej sprawie była natomiast przyjęta wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która kształtowała się na poziomie 3 % wartości nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii dokonanej podziału stanowiącej wycenianą nieruchomość działki o dotychczasowym numerze ewidencyjnym (...) na działki o numerach ewidencyjnych (...) i (...), a następnie wydzielenia odrębnej księgi wieczystej dla działki o numerze (...) wskazać trzeba, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej na dzień 1 stycznia 2014 r. był inny niż stan prawny ujawniony w ewidencji gruntów. Mianowicie w księdze wieczystej na dzień 1 stycznia 2014 r., w której ujawniona była działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2.194 m⁽²⁾, nie został ujawniony podział tej działki na będące już w rejestrze gruntów działki o numerach ewidencyjnych: (...) o powierzchni 1.951 m⁽²⁾ oraz (...) o powierzchni 243 m⁽²⁾. Jednak odnosząc się do powyższego, w ślad za wnioskami z opinii biegłej sądowej M. G., również w

ocenie Sądu fakt, że działka o pierwotnym numerze (...) w późniejszym okresie uległa podziałowi na dwie działki, z zachowaniem tej samej powierzchni, nie ma żadnego wpływu na wycenę nieruchomości i tym samym znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Nie jest bowiem przedmiotem tego postępowania ustalenie, na jakim poziomie powinna się kształtować opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości po dokonaniu jej podziału i wydzieleniu następnie części działki tej nieruchomości. W tym postępowaniu wycenie podlega grunt o powierzchni 2.194 m⁽²⁾ objęty księgą wieczystą (...), bez względu na to, z ilu działek ewidencyjnych się składa. Ustala się zatem prawidłową wysokość opłaty rocznej należnej z tytułu użytkowania wieczystego poczynawszy od 1 stycznia 2014 r. za działkę (...). Zauważyć trzeba, iż analiza zapisów zupełnej księgi wieczystej nr (...) wykazała, że podział przedmiotowej nieruchomości gruntowej numer (...) (tj. odłączenie działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej) nastąpił dopiero 18 kwietnia 2014 r. (zaś aktualizacji opłaty dokonuje się na dzień 1 stycznia 2014 r.). Geodezyjne podzielenie gruntu nie zmieniło nadto sposobu korzystania z nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, stąd wycenie dla celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste podlegał cały obszar nieruchomości o wskazanej już powierzchni 2.194 m⁽²⁾, a nie poszczególne działki ewidencyjne wchodzące w jej skład. Stąd istniejący w dacie wyceny i ujawniony w ewidencji gruntów podział działki numer (...) na dwie działki o numerach (...) i (...) nie ma wpływu na wycenę nieruchomości opisanej w księdze wieczystej numer (...).

Jeżeli chodzi zaś o żądanie strony powodowej zaliczenia na poczet opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste poniesionych przez spółkę (...) S.A. nakładów, to nie podlegały one zaliczeniu. Przede wszystkim z tego względu, że nie były to nakłady poniesione na samą przedmiotową nieruchomość gruntową, lecz nakłady poniesione na budynek, co prawda znajdujący się na tej nieruchomości gruntowej, niemniej jednak stanowiący odrębny od niej przedmiot własności (budynek jest własnością spółki (...) S.A., zaś nieruchomość gruntowa – własnością (...) W.). W ocenie Sądu, mając na względzie treść przepisu art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaliczeniu na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste mogą podlegać tylko nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego na nieruchomość gruntową. Poniesione w niniejszym przypadku przez użytkownika wieczystego nakłady stanowiły natomiast nakłady poczynione nie na samą przedmiotową działkę, lecz na znajdujący się na niej budynek, który stanowi odrębny od niej przedmiot własności. Nadmienić przy tym trzeba, że ze względu na treść art.4 ust.2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, do zaliczania wartości poniesionych nakładów zastosowanie znajdowało brzmienie art.77 ust. 4 i 6 ugn obowiązujące przed zmianami dokonanymi z dniem 23 sierpnia 2017 roku powołaną ustawą.

Jako że przyjęta stawka procentowa dla obliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3 % pozostawała poza przedmiotem sporu, zatem ten sam sposób wyliczenia został przyjęty przez Sąd dla ustalonej w postępowaniu sądowym wartości całej nieruchomości.

Zatem celem obliczenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości należało pomnożyć stawkę procentową – 3 % przez ustaloną przez biegłą sądową M. G. wartość ww. działki w kwocie 3.812.887,00 zł, co dało kwotę 114.386,61 zł.

Ustalając wysokość nowej opłaty Sąd miał na względzie treści przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty w pierwszym roku aktualizacji opłaty 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).

Wobec tego, że dotychczasowa opłata roczna wynosiła 22.014,16 zł, zatem opłata od 1 stycznia 2014 r. (pierwszy rok od aktualizacji opłaty) została ustalona na kwotę 44.028,32 zł - stanowi to dwukrotność poprzedniej opłaty, o czym orzeczono jak w punkcie I litera a sentencji wyroku.

Opłatę roczną od 1 stycznia 2015 r. (drugi rok od aktualizacji opłaty) Sąd ustalił na kwotę 79.207,65 zł, a została ona wyliczona zgodnie ze wskazaniami wynikającymi z wyżej przytoczonego przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jako że opłata z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości została ustalona na kwotę 114.386,61 zł, zatem różnica pomiędzy tą opłatą a dwukrotnością dotychczas obowiązującej opłaty (44.028,32 zł) wyniosła 70.358,29 zł. Kwotę tę należało następnie podzielić na dwie równe części, co dało kwotę 35.179,14 zł. Następnie kwotę 35.179,14 zł należało zsumować z dwukrotnością dotychczasowej opłaty rocznej (44.028,32 zł). Dało to wynik 79.207,65 zł, który stanowi opłatę od 1 stycznia 2015 r., o czym orzeczono w punkcie I litera b sentencji wyroku.

Od 1 stycznia 2016 r. (trzeci rok od aktualizacji opłaty) Sąd ustalił opłatę w wysokości 114.386,61 zł, co stanowi pełną wysokość nowej opłaty wyliczonej jako 3 % od przyjętej przez biegłą wartości działki (punkt I litera c sentencji wyroku).

W pozostałym zakresie, tj. ustalenia wysokości opłaty na kwotę poniżej 114.386,61 zł oraz żądania zaliczenia na poczet opłaty nakładów poczynionych na budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, Sąd oddalił powództwo jako niezasadne (punkt II sentencji wyroku).

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowi art. 100 k.p.c., statuujący zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Strona powodowa żądała ustalenia, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 134.360,30 zł jest niezasadna. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 90.333 zł. Różnica pomiędzy ostatecznie ustaloną wysokością opłaty, a opłatą kwestionowaną, wskazaną w wypowiedzeniu, wynosi 19.973 zł. Powód wygrał zatem sprawę w ok.1/5 (19.973/90.333), a więc należało go obciążyć 4/5 kosztów postępowania, zaś pozostałą 1/5 częścią kosztów Sąd obciążył stronę pozwaną. Sąd pozostawił jednocześnie szczegółowe rozliczenia tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku (punkt III sentencji wyroku).

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

1 LEX 530615.