

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 26 września 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. we W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej przy ul. (...) we W., oznaczonej geodezyjnie jako działka gruntu nr (...), obręb G., o powierzchni 9.214 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi 138.480 zł (sto trzydzieści osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych), przy czym:

- opłata za 2009 r. płatna jest w wysokości 57.650,16 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych 16/100);
- opłata za 2010 r. płatna jest w wysokości 98.065,08 zł (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sześćdziesiąt pięć złotych 8/100);
- opłata za 2011 r. i kolejne lata płatna jest w wysokości 138.480 zł (sto trzydzieści osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) kwotę 4.889,27 tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie powodowej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 16.485,59 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz stronie pozwanej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 1.565,99 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. we W., jako użytkownik wieczysty gruntu zakwestionowała dokonane przez stronę pozwaną Skarb Państwa- Prezydenta W. wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb G., o powierzchni 9214m², stwierdzając, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. w orzeczeniu z dnia 16 października 2009 r. ustaliło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albowiem operat szacunkowy będący podstawą określenia wartości nieruchomości został sporządzony wadliwie.

Skarb Państwa-Prezydent W. wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wniósł sprzeciw od w/w orzeczenia podnosząc, że zaproponowana wypowiedzeniem z dnia 7 listopada 2008 r. opłata roczna w wysokości 154.093,08 zł za udział wynoszący 100% w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), będącej w użytkowaniu wieczystym (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. jest uzasadniona. Wskazał, że opłata ta została ustalona przy zachowaniu 3% stawki, a za podstawę aktualizacji przyjęto operat szacunkowy wyceny nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który dokonał określenia aktualnej wysokości wartości rynkowej przedmiotowego gruntu. W ocenie właściciela gruntu operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Skarb Państwa jednocześnie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność określenia wartości spronej nieruchomości na dzień dokonania wypowiedzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) sp. z o.o. od dnia 15.12.2005 r. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb G., o powierzchni 9214m². Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa

(dowód: akt notarialny z dnia 15.12.2005r.k. 32-34).

W dniu 7.11.2008r. Prezydent W. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste w/w działki wynoszącej 28.825,08 zł i jednocześnie zaoferował opłatę w nowej wysokości - 154.093,08 zł. Nowa stawka opłaty rocznej miała obowiązywać od dnia 1.01.2009 r. Nowa wysokość opłat rocznych została ustalona, przy zachowaniu niezmiennie stawki procentowej w wysokości 3%, na podstawie opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego nieruchomości. Wartość nieruchomości w tym operacie została określona na kwotę 5.136.436 zł.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego k. 22).

Użytkownik wieczysty (...) sp. z o.o. we W. zakwestionował dokonane wypowiedzenie wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona

W dniu 1.04.2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzekło, że aktualizacja jest nieuzasadniona, bowiem operat szacunkowy będący podstawą określenia wartości nieruchomości został sporządzony wadliwie. Wskazano na wiele nieścisłości (m.in. dobór nieruchomości podobnych do wyceny) podważających wiarygodność poczynionych w tym zakresie ustaleń.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł sprzeciw.

(dowód : orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16.10.2009 r., k. 8-13, wniosek (...) z dnia 07.12.2008r. k. 13-21).

Na zlecenie Sądu Okręgowego przeprowadzona została wycena wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie, jako działka nr (...), obręb G. o powierzchni 9214m².

Rzeczoznawca majątkowy biegły sądowy T. K. ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej według stanu na dzień 13.11.2008 r., wyniosła 4.616. 000 zł.

Wartość nieruchomości określono zgodnie z definicją zawartą z art. 151 ust.1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. DZ. U. Nr 110, poz. 102) i art. 3 ust 1 pkt 1 ustawy o cenach.

Wycena sporządzona została z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej przyjmując, jako jednostkę 1 m². Określenie wag wskaźników korygujących nastąpiło w wyniku analizy transakcji nieruchomości podobnego przeznaczenia. Wybrano pięć cech znacząco wpływających na wartość nieruchomości, a

mianowicie wielkość działki, położenie, przeznaczenie, dostęp do infrastruktury technicznej i występujące obciążenia oraz uciążliwości. Oszacowanie było nieznacznie wyższe od ceny średniej ze względu na dobre położenie, pełny dostęp do infrastruktury technicznej i brak obciążeń. Oszacowana wartość zawiera się w przedziale wartości pomiędzy jednostkową ceną maksymalną a minimalną z transakcji zaobserwowanych na rynku lokalnym.

Wycena nieruchomości została sporządzona z uwzględnieniem podatku VAT co biegły uzasadniał definicją ceny zawartej w ustawie z dnia 5 lipca 2001r. o cenach.

(**dowód** opinia biegłego sądowego T. K. k. 67-85, opinia uzupełniająca k.122-133, opinia uzupełniająca k. 184- 192).

Kolejny biegły sądowy- rzeczoznawca majątkowy A. S. wartość rynkową nieruchomości, według stanu na dzień 1.01.2009 r., oszacował na kwotę 3.547.000 zł.

(**dowód:** opinia o wartości nieruchomości biegłego sądowego A. S. k.225-241, opinia uzupełniająca k.278-282, ustna opinia uzupełniająca e-protokół z dnia 04 września 2012r. 01:19- 07:56).

Ocenę prawidłowości sporządzonych przez biegłych sądowych T. K. i A. S. operatów szacunkowych dokonało Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we W..

W opinii nr (...) Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych dokonało oceny prawidłowości opinii biegłego sądowego T. K.. Zdaniem członków zespołu, po zapoznaniu się z treścią opinii, dokumentami i materiałami, które uzyskano w trakcie opiniowania opinia biegłego sądowego T. K. wykonana została z uchybieniem przepisów § 56 pkt 7 i 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, przy czym uchybienie to nie stanowi błędu dyskwalifikującego, nie został naruszony przepis prawa. Opinia może zostać wykorzystana w celu, w jakim została sporządzona pod warunkiem, że Sąd uzna, że ceny transakcyjne, o których mowa w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mają zawierać podatek VAT. Jeżeli Sąd uzna, że ceny transakcyjne na kanwie ustawy o gospodarce nieruchomościami mają mieć charakter netto, nie uwzględniający naliczonego podatku VAT, to przedmiotowa opinia nie może być wykorzystana w celu, w jakim została sporządzona.

Nie stwierdzono innych uchybień i błędów w przedmiotowej opinii, które miałyby charakter dyskwalifikujący. Zespół Arbitrów stwierdził, że źródła danych o nieruchomości oraz podstawy metodologiczne, daty istotne dla operatu, oznaczenia według katastru nieruchomości, stan zagospodarowania i przeznaczenia przyjęto w opinii w sposób prawidłowy. Biegli uznali, że zarzuty do opinii są bezzasadne.

(**dowód** : opinia Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych nr (...) k. 325-365).

W opinii nr (...) Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we W. dokonano oceny prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego sądowego A. S.. Zespół Komisji Arbitrażowej po przeanalizowaniu treści opinii biegłego sądowego i zapoznaniu się z dokumentami i materiałami, które uzyskano w trakcie opiniowania, stwierdził, że oceniana opinia wykonana została nieprawidłowo z naruszeniem art. 151 ust. 1 art. 153 ust. 1 oraz art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 28 i § 56 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. W opinii stwierdzono błędy, które miały wpływ na określoną wartość nieruchomości.

(dowód: opinia nr (...) k. 367-385).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa (...) sp. z o.o. jako użytkownik wieczysty, kwestionowała dokonane przez stronę pozwaną Skarb Państwa- Prezydenta W. wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie, jako działka nr (...) obręb G. o powierzchni 9214m², z kwoty 28.825,08 zł na kwotę 154.093,08 zł, wskazując, iż nie zgadza się z operatem szacunkowym wyceny nieruchomości, który legł u podstaw wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Na skutek złożonego przez użytkownika wieczystego odwołania od tej decyzji postępowanie toczyło się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, które w orzeczeniu z dnia 16.10.2009 r. ustaliło, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona, albowiem operat szacunkowy będący podstawą określenia wartości nieruchomości został sporządzony wadliwie. W rezultacie złożonego następnie przez stronę pozwaną Skarb Państwa- Prezydenta W. sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16.10.2009 r. sprawa została przekazana do rozpoznania w tym postępowaniu.

W toku niniejszego postępowania, z uwagi na przedmiot sporu między stronami, rzeczą Sądu było ustalenie w jakiej wysokości wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonane przez stronę pozwaną jest uzasadnione.

Sąd dopuścił dowód z dwóch opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych w celu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie, jako działka nr (...) obręb G. o powierzchni 9214m².

W pierwszej fazie procesu opinię przedłożył biegły sądowy T. K., a w drugim etapie postępowania biegły A. S.. Wobec zarzutów stron, co do przedstawionych opinii biegłych Sąd zwrócił się do Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we W. o sprzedaż ekspertyzy dotyczącej prawidłowości przygotowanych przez tych biegłych operatów szacunkowych. W rezultacie złożenia dodatkowych opinii przez Zespół Arbitrów ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców tj. opinii nr (...) dotyczących oceny przydatności sporządzonych wcześniej opinii Sąd w ostatecznym rozstrzygnięciu przyjął za podstawę swoich ustaleń faktycznych opinię biegłego sądowego T. K.. Opinia ta, według Stowarzyszenia Rzeczoznawców, mogła zostać wykorzystana w celu, w jakim została sporządzona pod warunkiem, że Sąd uzna, że ceny transakcyjne, o których mowa w art. 153 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mają zawierać podatek VAT.

Sąd podzielił pogląd zaprezentowany przez biegłego sądowego T. K. co do wzięcia pod uwagę cen nieruchomości z uwzględnieniem podatku VAT. Biegły, w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśnił, że nie ma podstaw, aby jako cenę transakcyjną, będącą podstawą oszacowania, przyjmować część zapłaconej ceny (pomniejszając ją o podatek VAT). Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 151 ust. 1 definiuje, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W ustawie tej nie znajdujemy definicji ceny. Definicję legalną ceny zawiera natomiast ustawa z dnia 5.07.2001 r. o cenach, która w art. 3 ust. 1 pkt 1 określa cenę jako wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest zobowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. W cenie uwzględnia się podatek od towaru i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Trzeba zatem uznać, że kwestia uwzględnienia lub nie podatku VAT przy określaniu ceny została rozstrzygnięta na poziomie ustawowym i dlatego takie definiowanie jej wartości jest w pełni uzasadnione.

Skoro tak to należy zgodnie z przedstawioną opinią biegłego T. K. przyjąć, że wartość rynkowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), według daty, na którą doszło do wypowiedzenia, wynosiła 4.616.000 zł. W tym stanie rzeczy, przy uwzględnieniu 3 % stawki procentowej, Sąd ustalił nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, począwszy od 1.01. 2009 r., w wysokości 138.480 zł.

Jednocześnie Sąd rozłożył wysokość nowej opłaty rocznej na raty mając na względzie treść przepisu art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami a, znowejizowanego przez ustawę z dnia 28 lipca 2011r. (Dz. U. 187.1110). Przepis ten stanowi, że 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.

Sąd kierując się treścią uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. (III CZP 24/13) w pełni akceptowaną przez Sąd w tym składzie, który interpretował nowelizowany przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. ustalił, iż w pierwszym roku nowa opłata roczna za użytkowanie powinna być ustalona w wysokości dwukrotności opłaty dotychczasowej, a zatem w wysokości 57.650,16 zł ($28.825,08\text{zł} \times 2 = 57.650,16\text{zł}$). Opłata w kolejnym roku, a więc w 2010 powinna wynosić sumę dwukrotności opłaty dotychczasowej 57.650,16zł ($28.825,08\text{zł} \times 2$), powiększoną o połowę różnicy pomiędzy opłatą wyliczoną przez Sąd w oparciu o najnowszą opinię (138.480zł) a dotychczasową opłatą pomnożoną przez dwa ($57.650,16\text{zł}$) czyli 40.414,92 zł ($138.480\text{zł} - 57.650,16\text{zł} = 80.829,84\text{zł} : 2 = 40.414,92\text{zł}$). A zatem wynosić powinna 98.065,08 zł ($57.650,16\text{zł} + 40.414,92\text{zł}$).

Opłata w roku 2011 i w latach następnych wynosi już tyle, ile zostało ustalone według nowej wyceny tj. 138.480 zł. O wysokości tak ustalonej opłaty rocznej Sąd orzekł w pkt I wyroku, oddalając dalej idące powództwo.

Podstawę orzeczenia o kosztach zawartego w punkcie III i IV wyroku stanowił przepis art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu i ostatecznego wyniku postępowania Sąd ustalił, że strona powodowa (...) wygrała ten proces w 12,46% ($15.613,08\text{zł}$ z 125.268zł), natomiast pozwana w 87,54 %. Strona powodowa poniosła koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 3617zł. Na koszty strony pozwanej składają się zaś koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz zaliczka na opinię biegłego w wysokości 2.500 zł, łącznie 6.100zł.

Przy uwzględnieniu wyniku procesu stronie powodowej należał się zwrot kwoty 450,67 zł ($12,5\% \times 3.617\text{zł}$) z tytułu kosztów postępowania, natomiast stronie pozwanej 5.339,94zł ($87,5\% \times 6.100\text{zł}$). Po skompensowaniu tych kwot ($5.339,94\text{zł} - 450,67\text{zł}$), Sąd w pkt III wyroku zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.889,27 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Kierując się tym, w jakim stopniu strony wygrały proces Sąd stosunkowo rozdzielił też koszty sądowe i w odpowiednim stopniu obciążył tymi kosztami obie strony. Nieuiszczone koszty sądowe obejmowały zaliczki za opinie biegłych łącznie w wysokości 12.568,98zł oraz opłatę sądową od pozwu 6.264 zł, razem 18.850,08zł. Sąd nakazał stronie powodowej (...) uiszczenie tych kosztów w wysokości 16.485,59zł ($87,5\% \times 18.850,08$), zaś stronie pozwanej kosztów obliczonych stosunkowo jedynie od wydatków poniesionych na opinie biegłych tj. $12,5\% \times 12.568,08\text{zł}$ (od opłat sądowych Skarb Państwa jest zwolniony), o czym orzekł w pkt IV wyroku.

Z. 1) odnotować uzasadnienie,

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej oraz (...),

3) kal. 14 dni

W., 14.10.2013 r.