

Sygn. akt: I C 1203/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2012 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Krupińska

Protokolant: starszy protokolant Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2012 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.

o ustalenie

I. Ustala powodowi (...) Spółce Akcyjnej w B. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

o powierzchni 12,3294 ha położonej w B. przy ulicy (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów

i budynków obrębu 12 jako działki o numerach: 189/8, 189/9, 189/11, 189/6, 189/12, 189/13, 189/14, 189/15, 189/16, 189/17, 189/18, 189/19

w kwocie 450.912,69 (czterysta pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 69/100) złotych od dnia 1 stycznia 2010 roku.

II. Umarza postępowanie w pozostałej części;

III. Odstępuje od obciążania stron brakującą opłatą od pozwu;

IV. Znosi wzajemnie pomiędzy stronami pozostałe koszty procesu.

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w B. wniosła o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ul. przy ul. (...), oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 12.33294 ha dokonane wypowiedzeniem Prezydenta Miasta B. działającego jako starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej z dnia 28 grudnia 2009 roku decyzją znak: S. (...) jest nieuzasadnione, a także o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości 214.161,68 zł oraz o zasądzenie kosztów procesu /k. 54, 87/.

W uzasadnieniu wskazała, iż wyceny, będącej podstawą aktualizacji, dokonano dla poszczególnych działek, a nie dla całej nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym. Jednocześnie powodowa spółka przedstawiła też szereg zarzutów do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowiącego podstawę zwiększenia wspomnianej opłaty wskazując m.in. na nieuwzględnienie ukształtowania terenu, brak oceny wpływu służebności przejazdu na wartość nieruchomości oraz innych wpływających na nią czynników.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 30 marca 2011 roku znak: (...)wnosił o ustalenie opłaty rocznej za rok 2010 i następne lata z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości w wysokości 712.068,86 zł, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko strona pozwana wskazała, że chociaż Samorządowe Kolegium Odwoławcze opisanym wyżej orzeczeniem ustaliło wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości /214.161,68 zł/ z uwagi na brak w momencie wypowiedzania owej opłaty prawidłowo sporządzonym operatem szacunkowym, to jednak bezspornie wartość wspomnianej nieruchomości wzrosła od czasu ostatniej aktualizacji, tj. od 2004 roku.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornym jest, iż powódka (...) Spółka Akcyjna w B. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 12.33294 ha. Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste ustalona w 2004 roku wynosiła 214.161,68 zł.

Sporu nie budzi też fakt, że Prezydent Miasta B. pismem z dnia 28 grudnia 2009 roku wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie opłaty rocznej na rok 2010 i lata następne w kwocie 712.068,86 zł. Oparł się w tym zakresie na sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. D. operacie szacunkowym, zgodnie z którym wartość opisanej wyżej nieruchomości wynosiła 23.735.628,62 zł /k. 60, 62 – 81/.

W związku z powyższym powódka pismem z dnia 28 stycznia 2010 roku złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. zastępujący pozew wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona i zawyżona. Na poparcie swojego żądania podniosła – jak już wyżej wskazano – iż wyceny, będącej podstawą aktualizacji, dokonano dla poszczególnych działek, a nie dla całej nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym. Jednocześnie powodowa spółka przedstawiła też szereg zarzutów do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowiącego podstawę zwiększenia wspomnianej opłaty wskazując m.in. na nieuwzględnienie ukształtowania terenu, brak oceny wpływu służebności przejazdu na wartość nieruchomości oraz innych wpływających na nią czynników /k. 54 – 55/.

W toku postępowania przed SKO powodowa spółka przedłożyła także opinię Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) z dnia 12 stycznia 2011 roku, zgodnie z którą operat M. D., na którym oparł się Prezydent Miasta B., z uwagi na zawarte w nim błędy w dacie jego sporządzenia nie powinien stanowić podstawy określenia wartości rynkowej nieruchomości, służącej do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego /k. 13 – 29/.

Orzeczeniem z dnia 30 marca 2011 roku znak: (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. uznało wypowiedzenie za nieuzasadnione, ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej za 2010 rok i lata następne w wysokości obowiązującej przed wypowiedzeniem oraz przyznało użytkownikowi wieczystemu od Prezydenta Miasta B. zwrot kosztów postępowania w wysokości 6.500 zł. W uzasadnieniu SKO powołało się na wspomnianą wyżej opinię Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) i wskazało, że z tego względu właściciel – pozwany – w momencie wypowiedzania powodowej spółce opłaty za użytkowanie wieczyste nie dysponował prawidłowo sporządzonym operatem szacunkowym, /k. 5/.

Od powyższego orzeczenia pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. – złożył sprzeciw domagając się ustalenia opłaty rocznej za rok 2010 i lata następne w kwocie 712.068,86 zł motywując to wskazaną wyżej argumentacją /k. 18 – 19/. Stanowisko to podtrzymał w toku postępowania przed Sądem rozpoznającym niniejszą sprawę /k. 53/.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ustalenie należnych opłat następuje in concreto w umowie o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego. Należy je, więc spełniać periodycznie, a w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie podwyższone.

Podstawą do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest wartość nieruchomości gruntowej oraz stawka procentowa, określona różnie w zależności od celu, na jaki w użytkowanie wieczyste została przekazana nieruchomość.

Zgodnie z art. 67 ww. ustawy wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Po myśli zaś art. 77 ust. 1 ww. ustawy wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Dla skuteczności aktualizacji opłat rocznych konieczne jest zastosowanie procedury z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia reguluje przepis art. 78 i 80 ww. ustawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 października 1997 roku /II CKN 281/97 OSNC 1998 r. zesz. 4 poz. 65/ wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ukształtowany został, jako spór ustalający.

W przedmiotowej sprawie nie było kwestionowane, iż doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), której użytkownikiem wieczystym jest powodowa spółka. Utrzymywała ona jednocześnie w toku niniejszego postępowania, iż właściciel – pozwany – w momencie wypowiedzenia powodowej spółce opłaty za użytkowanie wieczyste nie dysponował prawidłowo sporządzonym operatem szacunkowym. W związku z tym sporządzenie w chwili obecnej innego operatu mogłoby skutkować jedynie na przyszłość. Inną kwestią sporną pozostawała przy tym wartość nieruchomości, a przez to wysokość ustalonej przez pozwanego opłaty.

Odnosząc się do argumentacji powodowej spółki nie sposób zdaniem Sądu pominąć, iż istotnie – tak jak wskazywał pozwany – zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy, podstawy wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie stanowi operat szacunkowy, ale zmiana wartości nieruchomości. W niniejszej sprawie wzrost wartości nieruchomości przyjęty został w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. D., o którym prawidłowo poinformowano powódkę w wypowiedzeniu. Natomiast fakt, iż wspomniana wyżej Komisja Arbitrażowa negatywnie wypowiedziała się w przedmiocie tego operatu ma znaczenie o tyle, że niejako przekreśla ustaloną w nim wartość nieruchomości, natomiast nie niweluje samego postępowania aktualizacyjnego. Wynika to wprost z art. 157 ust. 1a ustawy. Zgodnie z jego treścią, operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, dopiero od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 ustawy. Nie można zatem przyjąć, że na datę wypowiedzenia operatu w ogóle nie było. W związku z tym okolicznością wymagającą ustalenia pozostawała wartość nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym pozostawała powodowa spółka.

Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość tę zgodnie z art. 150 ustawy o gosp. nieruch. uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 152 ww. ustawy sposoby określenia wartości, stanowiące podejście do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym ustawodawca wyróżnia podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe lub mieszane. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy czym następnie wartość ta koryguje się w zależności od wskazanych w dalszej części art. 153 ust. 1 ww. ustawy przesłanek.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7.VII.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 22 ww. rozporządzenia dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, a te określa

się w podejściu porównawczym. Oznacza się, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z dwóch metod: porównania parami lub analizy statystycznej rynku, przy czym zgodnie z przywołanym wyżej przepisem stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie nieruchomości, rodzaj, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

W przedmiotowej sprawie Sąd dysponował sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie pozwanego operatem szacunkowym, który stanowił podstawę sprzeciwu od orzeczenia SKO. Mając jednak na względzie poczynione wyżej uwagi nie mogła ona zostać wzięta pod uwagę przez Sąd. Tym samym zaś, należało przychylić się do wniosku pozwanego i dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wyceny przedmiotowej nieruchomości w celu dalszego ustalenia wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego M. S., wartość wspomnianej nieruchomości wynosi kwotę 13.623.987,00 zł /k 115 – 137/. Mimo pisemnych wyjaśnień /k. 168 – 170/ oraz opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 16 lutego 2012 roku /k. 182 – 186/, opinia ta była nadal przedmiotem zastrzeżeń zgłaszanych przez strony. W związku z tym Sąd dopuścił także dowód z opinii innego biegłego na opisaną wyżej okoliczność.

W myśl opinii biegłego sądowego T. M., wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego wynosi 15.030.423 zł. Sąd uznał, iż opinia sporządzona przez biegłego, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Poddaje się ona bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku (tak m.in. postanowienie SN z dn.07.11.2000 roku, OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98). Biegły w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślić należy, iż biegły jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, a sporządzone przez siebie opinie sformułował na podstawie akt oraz specjalistycznej dokumentacji. Tym samym Sąd w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłego. Na szczególną uwagę zasługuje też fakt, iż ostatecznie nie była ona również kwestionowana przez żadną ze stron.

Oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości w kwocie 15.030.423 zł dała podstawy do ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu 3% stawki opłaty na łączną kwotę 450.912,69 zł.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Wobec zgodnych stanowisk stron na rozprawie w dniu 12 lipca 2012 roku, Sąd, na podstawie art. 355 § 1 kpc, umorzył postępowanie w pozostałej części.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc. W związku z tym Sąd odstąpił od obciążania stron brakującą opłatą od pozwu oraz zniósł wzajemnie pomiędzy stronami pozostałe koszty procesu.