

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Pułtusku, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Marcin Korajczyk

Protokolant: st. sekr. Sądowy Monika Kalinowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku w P.

sprawy z powództwa **Stowarzyszenia (...)** w W.

przeciwko **Gminie P.**

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...)

oraz

sprawy z powództwa **Stowarzyszenia (...)** w W.

przeciwko **Gminie P.**

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...)

orzeka

I.

1. ustala, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Gminy P., nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,278 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane wypowiedzeniem z dnia 8 grudnia 2011 roku przez Burmistrza Miasta P., jest uzasadnione do kwoty 44.400,00 złotych (czterdzieści cztery tysiące czterysta złotych), a opłata z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości:

1) od dnia 1 stycznia 2012 roku wynosi 18.390,50 złotych (osiemnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy),

2) od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosi 31.395,25 złotych (trzydzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia pięć groszy),

3) od dnia 1 stycznia 2014 roku i na lata następne wynosi 44.400,00 złotych (czterdzieści cztery tysiące czterysta złotych);

2. odrzuca pozew w zakresie żądania ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) z uwzględnieniem innej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niż 3%;

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4. zasądza od powoda Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz pozwanego Gminy P. kwotę 30,46 złotych (trzydzieści złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania;

5. zasądza od powoda Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 1.445,44 złotych (tysiąc czterysta czterdzieści pięć złotych czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających powoda;

6. zasądza od pozwanego Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 851,92 złotych (osiemset pięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających pozwanego;

II.

1. ustala, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Gminy P., nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 3,5130 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane wypowiedzeniem z dnia 7 grudnia 2011 roku przez Burmistrza Miasta P., jest uzasadnione do kwoty 75.726,00 złotych (siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych), a opłata z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości:

1) od dnia 1 stycznia 2012 roku wynosi 28.360,54 złotych (dwadzieścia osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych pięćdziesiąt cztery grosze),

2) od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosi 52.043,27 złote (pięćdziesiąt dwa tysiące czterdzieści trzy złote dwadzieścia siedem groszy),

3) od dnia 1 stycznia 2014 roku i na lata następne wynosi 75.726,00 złotych (siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych);

2. odrzuca pozew w zakresie żądania ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...) z uwzględnieniem innej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niż 3%;

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4. zasądza od powoda Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz pozwanego Gminy P. kwotę 476,60 złotych (czterysta siedemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania;

5. zasądza od powoda Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 1.643,28 złote (tysiąc sześćset czterdzieści trzy złote dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających powoda;

6. zasądza od pozwanego Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 654,07 złote (sześćset pięćdziesiąt cztery złote siedem groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających pozwanego.

SSR Marcin Korajczyk

Sygn. akt I C 26/15

UZASADNIENIE

Powódka **Stowarzyszenie (...) w W.** (dalej również Stowarzyszenie) w dniu 13 stycznia 2012 r. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. (dalej również (...)) o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P., obręb 14 oznaczonej jako działka nr (...) o

powierzchni 2,2278 ha dokonana pismem Burmistrza Miasta P., działającego w imieniu Gminy P., z dnia 08 grudnia 2011 r. jest nieuzasadniona co do wysokości i wniosła o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej.

Uzasadniając swój wniosek powódka zakwestionowała dokonaną przez pozwanego Burmistrza Miasta (...) aktualną wycenę nieruchomości podnosząc nieważność dokonanego wypowiedzenia. Powódka wystosowała ewentualny zarzut, iż na podstawie art. 77 ust. 3 w zw. z art. 149 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzanie operatu szacunkowego – stanowiącego podstawę aktualizacji opłaty odbyło się z naruszeniem wskazanych wyżej przepisów ustawy oraz standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, przez co nie może on stanowić źródła określenia wartości rynkowej przedmiotowej działki.

Odnosnie pierwszego zarzutu powódka wskazała, że art. 46 k.c. definiując nieruchomość posługuje się zasadą własności, a nie zasadą podziału geodezyjno – administracyjnego. W niniejszym przypadku organ wykonujący prawo właściciela wypowiedział opłatę z tytułu użytkowania wieczystego działek a nie nieruchomości, zatem w świetle art. 58 § 1 k.c. wypowiedzenie takie nie można uznać za ważne, a tym samym skuteczne. Powódka we wniosku twierdziła, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacja opłaty rocznej winna być wykonywana w oparciu o wycenę nieruchomości, a nie jej poszczególnych części (działek), albowiem rozbitcie wyceny na poszczególne działki uniemożliwia właściwą wycenę nieruchomości, jako całości, a tym samym określenie nowej wysokości opłaty.

Odnosnie drugiego ewentualnego zarzutu powódka podniosła, że operat zawiera nieprecyzyjny opis nieruchomości oraz jej otoczenia. W operacie nie wskazano, iż zdecydowana większość wycenianych nieruchomości (działek) stanowi ogólnodostępny park miejski, zaś parkowe przeznaczenie znacznej części terenu nieruchomości wynika z historycznego charakteru Z. w P., objęcia opieką konserwatora zabytków substancji starego miasta i pełnienia funkcji terenów zielonych. Istotną część nieruchomości znajduje się na terenie zalewowym rzeki N., co wyklucza gospodarcze przeznaczenie tego terenu. W ocenie powódki przyjęcie, iż nieruchomość znajduje się na terenach pod budownictwo mieszkaniowe i usługi jest przykładem powierzchowności wyceny.

Kolejnym błędem wyceny według powódki było ustalanie wartości przedmiotowych działek na podstawie porównania z cenami działek o powierzchni tysiąckrotnie mniejszymi, przyjmując, że cena za 1m² wielkoobszarowej nieruchomości będzie nieproporcjonalnie niższa niż cena 1 m² nieruchomości o małej powierzchni.

W konsekwencji powódka *Stowarzyszenie (...)* w W. wniosła o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie powódki oraz o ustalenie nowej wysokości opłaty na dotychczasowym poziomie. Ponadto wniosła o zwrot kosztów postępowania i opłat, w tym wynagrodzenia z tytułu zastępstwa prawnego.

Sprawa ta, po przekazaniu jej tutejszemu Sądowi przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. w wyniku złożenia sprzeciwu powódki od orzeczenia SKO z dnia 22 lutego 2012 roku, oddalającego wniosek wieczystego użytkownika, została zarejestrowana pod sygn. akt I C 170/12 (późniejsze sygn. akt w związku ze zwrotem pozwu i przekształceniami organizacyjnymi Sądu I C 237/12, V C 114/13 i ostatecznie I C 26/15). /wniosek - k. 27-28v akt I C 238/12 /

Powódka ***Stowarzyszenie (...)*** w W. w dniu 13 stycznia 2012 r. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P., obręb 14 oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 3,5130 ha dokonana pismem Burmistrza Miasta P., działającego w imieniu Gminy P., z dnia 07 grudnia 2011 r. jest nieuzasadniona co do wysokości i wniosła o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej.

Uzasadniając swój wniosek powódka zakwestionowała dokonaną przez pozwanego Burmistrza Miasta (...) aktualną wycenę nieruchomości podnosząc, analogicznie jak w przypadku odwołania od aktualizacji wyceny nieruchomości złożonej z działki o numerze (...), nieważność dokonanego wypowiedzenia oraz ewentualny zarzut naruszenia art. 77 ust. 3 w zw. z art. 149 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie powódka przedstawił w tym zakresie analogiczną argumentację.

W konsekwencji powódka Stowarzyszenie (...) w W. wniosła o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie powódki oraz o ustalenie nowej wysokości opłaty na dotychczasowym poziomie. Ponadto wniosła o zwrot kosztów postępowania i opłat, w tym wynagrodzenia z tytułu zastępstwa prawnego.

Sprawa ta, po przekazaniu jej tutejszemu Sądowi przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. w wyniku złożenia sprzeciwu powódki od orzeczenia SKO z dnia 22 lutego 2012 r., oddalającego wniosek wieczystego użytkownika, została zarejestrowana pod sygn. akt I C 171/12 (późniejsza sygn. akt w związku ze zwrotem pozwu I C 238/12). / wniosek - k. 42-43v akt I C 26/15/

Powyższe dwa wnioski o przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu, zgodnie z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 – tekst jedn. ze zm.) zastępowały pozwy.

Zarządzeniem z dnia 2 października 2012 roku Przewodniczący zarządził na podstawie art. 219 k.p.c. połączenie sprawy I C 238/12 ze sprawą I C 237/12 w celu ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Ostatecznie obie sprawy toczyły się za sygn. akt I C 26/15.

W odpowiedziach na powyższe pozwy, złożone w sprawach I C 237/12 i I C 238/12, **pozwana Gmina P.**, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana podniosła, iż jej zdaniem dokonanie wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami i opierało się na sporządzonym na zlecenie pozwanej operacie szacunkowy.

W piśmie procesowym z dnia 15 lipca 2013 r. (data prezentaty) złożonym do akt sprawy, strona powodowa rozszerzyła powództwo – zgłaszając nowy zarzut podnosząc, że wysokość stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości powinna wynosić nie 3 % wartości nieruchomości, tak jak to było ustalone do tej pory, lecz 0,3 % ceny nieruchomości, ewentualnie 1% jej wartości.

W tym kontekście powódka podniosła, iż pozwany oferując przyjęcie nowej wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie naruszył art. 72 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 1 i 2 w zw. z art. 6 oraz 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powódka wskazała, że przedmiotowa nieruchomość (takiej nomenklatury używała powódka) została przekazana w użytkowanie wieczyste Stowarzyszeniu (...) w W. w celu realizacji jego celów statutowych, które obejmują m.in. prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, działanie na rzecz rozwoju regionu, komunikacji i współpracy Polaków z kraju i zagranicy, działalność wychowawczą dzieci i młodzieży, prowadzenie nieodpłatnych kursów kultury i języka polskiego, kolonii letnich, kursów dla nauczycieli, instruktorów zespołów folklorystycznych, festiwali artystycznych, zawodów sportowych i innych działań kulturalno – oświatowych. Powódka podnosi, iż nieruchomość gruntowa składająca się z działek (...) (de facto dwie nieruchomości, o czym będzie mowa niżej – przypis Sądu) stanowi unikalny kompleks zabytkowy, wszelkie zabudowania i formy występujące na tej nieruchomości są wpisane do rejestru zabytków. Stowarzyszenie, poza opieką nad zabytkowymi budowlami prowadzi zgodnie ze statutem działalność charytatywną, artystyczną, kulturalno – oświatową. Ponadto strona powodowa w piśmie wskazała, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego naliczana w oparciu o ceny nieruchomości uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, zatem biorąc pod uwagę, że cel przekazania nieruchomości jest postrzegany przez pryzmat sposobu korzystania i mieści się w zakresie celu opisanego w art. 73 ust.3 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to zgodnie z jego treścią wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zdaniem powódki powinna wynosić 0,3 % ceny nieruchomości. Ponadto powódka wskazała, że Stowarzyszenie realizuje cel zawarty w art.72 ust.3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiący o oddaniu nieruchomości gruntowych na cele mieszkaniowe, realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową i zgodnie z tym zapisem

wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie wynosi 1 % ceny nieruchomości. /pismo procesowe – k.162-165/

Na rozprawie w dniu 02 października 2012 r. powódka **Stowarzyszenie (...) w W.** podtrzymała zarzut nieważności wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ze względu na dokonanie tego wypowiedzenia w stosunku do działki, a nie w stosunku do nieruchomości, a także zarzuty do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na etapie postępowania przedsądowego oraz z ostrożności procesowej wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wykazania, że wartość nieruchomości jest niższa, niż wskazana w sporządzonym operacie szacunkowym. Zdaniem powódki biegły powinien wypowiedzieć się również, czy zarzuty do operatu szacunkowe podniesione we wniosku do SKO mają wpływ na prawidłowe szacowanie nieruchomości.

Pozwana **Gmina P.** podtrzymała swoje stanowisko zajęte w piśmie procesowym z dnia 25 września 2012 r. i nie oponował przeciwko wnioskowi powódki odnośnie dopuszczenia opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. /protokół rozprawy – k.77/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina P. jest właścicielem nieruchomości złożonej z działki o numerze (...) położonej w P. w obrębie numer 14. Nieruchomość ta znajduje się w wieczystym użytkowaniu Stowarzyszenia (...) w W.. Dla omawianej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pułtuskus księga wieczysta o numerze (...).

Aktem notarialnym z dnia 08 sierpnia 1977 r. Towarzystwo (...) z Polonią Zagraniczną (...) w W. decyzją Naczelnika Miasta i Gminy P. z dnia 08 kwietnia 1977r. otrzymało w wieczyste użytkowanie na 99 lat tj. do 08 sierpnia 2076r. zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 1.4266 ha i działkę nr (...) o obszarze 1.7780 ha objęte księgą wieczystą KW (...) z przeznaczeniem na budowę Centrum Polonii Zagranicznej w P.. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie wówczas została ustalona na kwotę 6.010 zł. Na skutek zmian w wykazie gruntów działki nr (...) obecnie ujęte są pod jednym numerem ewidencyjnym, tj. **266.**

Pismem z dnia 11 marca 1992r. Burmistrz Miasta P. ustalił nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od roku 1992 dla działki nr (...) o powierzchni 3.5176 ha położonej w P. w obrębie 14. Przyjmując wartość działki na kwotę 9.453.514.900 zł naliczona została, w oparciu o 3% stawkę procentową, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego od 1992r. w wysokości 141.802.750 zł. W wyniku denominacji z 1 stycznia 1995 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości wynosiła 14.180,27 zł i nie była aktualizowana – przez prawie dwadzieścia lat – do dnia wypowiedzenia jej pismem z dnia 7 grudnia 2011r.

Pismem z dnia 07 grudnia 2011r. znak (...). (...).25.2011 Burmistrz Miasta P. wypowiedział Stowarzyszeniu (...) w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działki nr (...) o pow. 3,5130 ha położonej w obrębie 14 miasta P. i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionego gruntu w kwocie 216.133,80 zł, która zgodnie z art.73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami została obniżona o 50 % i wynosi 108.066,90 zł, ustalając, że opłata roczna będzie wynosiła w 2012 r. – 28.360,56 zł, w 2013 r. – 68.213,73 zł i od 1 stycznia 2014 r. – 108.066,90 zł.

Wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w stosunku do działki ewidencyjnej nr (...) zostało dokonane w oparciu o operat szacunkowy wykonany na zlecenie Gminy P. przez rzeczoznawcę majątkowego T. T., który wycenił na dzień 12 października 2011r. wartość nieruchomości oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) na kwotę 7.204,460 zł.

Na skutek wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania Stowarzyszenie (...) w W. w dniu 13.01.2012 r. złożyło wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P., obręb 14 oznaczonej jako działka nr (...) o

powierzchni 3,5130 ha dokonana pismem Burmistrza Miasta P., działającego w imieniu Gminy P. z dnia 07 grudnia 2011 r. jest nieuzasadniona i wniosła o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej.

Orzeczeniem z dnia 22 lutego 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika Stowarzyszenie (...) w W. odnośnie działki (...) o powierzchni 3.5130 ha położonej w obrębie 14 miasta (...).

W dniu 14 marca 2012 r. Stowarzyszenie (...) w W. złożyło sprzeciw od w/w orzeczenia SKO.

Gmina P. jest również właścicielem nieruchomości złożonej z działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w P. w obrębie numer 14. Nieruchomość ta również znajduje się w wieczystym użytkowaniu Stowarzyszenia (...) w W.. Dla omawianej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pułtuskach księga wieczysta o numerze (...).

Na podstawie umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie działki gruntu sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w dniu 31 maja 1973r. nieruchomość o powierzchni 2,2810 ha, dla której ustanowiona jest księga wieczysta KW (...) została oddana w wieczyste użytkowanie na 99 lat tj. do dnia 31 maja 2072 r. (...) Towarzystwu (...) z siedzibą w W. celem prowadzenia ośrodka rekreacyjno – wypoczynkowego.

Umową sprzedaży z dnia 16 stycznia 1985r. prawo wieczystego użytkowania zostało sprzedane przez (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w W. Towarzystwu (...) z Polonią Zagraniczną (...), jednocześnie została wyrażona zgoda na wpis tego prawa na rzecz użytkowników wieczystych w księdze wieczystej. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie została ustalona na kwotę 8.554 zł.

Pismem z dnia 11 marca 1992 r. Burmistrz Miasta P. ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od roku 1992 dla działki nr (...) o powierzchni 2.2810 ha położonej w P. w obrębie 14. Przyjmując wartość działki na kwotę 6.130.164,690 zł naliczona została, w oparciu o 3% stawkę procentową, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego od 1992 r. w wysokości 91.952.500 zł. W wyniku denominacji z 1 stycznia 1995 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości wynosiła 9.195,25 zł i nie była aktualizowana – przez prawie dwadzieścia lat – do dnia wypowiedzenia jej pismem z dnia 7 grudnia 2011r.

Pismem z dnia 08 grudnia 2011r. znak (...). (...).24.2011 Burmistrz Miasta P. wypowiedział Stowarzyszeniu (...) w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działki nr (...) o pow. 2,2278 ha położonej w obrębie 14 miasta P. wynoszącej 9.195,25 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionego gruntu w kwocie 137.063.16 zł, która zgodnie z art.73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami została obniżona o 50 % i wynosiła 68.531,58 zł, ustalając, że opłata roczna będzie wynosiła w 2012 r. – 18.390,50 zł, w 2013 r. – 43.461,04 zł i od 1 stycznia 2014 r. – 68.531,58 zł.

Wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w stosunku do działki nr (...) zostało dokonane w oparciu o operat szacunkowy wykonany na zlecenie Gminy P. przez rzeczoznawcę majątkowego T. T., który wycenił na dzień 12 października 2011 r. wartość nieruchomości oznaczonej nr 267 na kwotę na kwotę 4.568.772 zł.

Na skutek wypowiedzenia opłaty rocznej uiszczanej z tytułu wieczystego użytkowania Stowarzyszenie (...) w W. w dniu 13.01.2012 r. złożyło wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P., obręb 14 oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 2,2278 ha dokonana pismem Burmistrza Miasta P., działającego w imieniu Gminy P. z dnia 08 grudnia 2011 r. jest nieuzasadniona i wniosła o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej.

Orzeczeniem z dnia 22 lutego 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika Stowarzyszenia (...) w W. odnośnie działki (...) o powierzchni 2.2278 ha położonej w obrębie 14 miasta P..

W dniu 14 marca 2012 r. Stowarzyszenie (...) w W. złożyło sprzeciw od w/w orzeczenia SKO.

Obecnie, obie wyżej wymienione nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Pułtuskowi prowadzi księgi wieczyste o numerach (...), na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 6 czerwca 1990r. znajdują się w wieczystym użytkowaniu Stowarzyszenia (...) w W..

W dniu 12 czerwca 1996 roku Stowarzyszenia (...) w W. oraz Gmina P. zawarły porozumienie, na mocy którego Stowarzyszenie (...) w W. zobowiązało się do przeniesienia na rzecz Gminy P. jednej z nieruchomości należącej do Stowarzyszenia, natomiast Gmina P., zobowiązała się do zrzeczenia roszczeń do Stowarzyszenia z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste działek między innymi 266 i 267. Jak również Gmina zwolniła Stowarzyszenie z bieżących opłat za użytkowanie wieczyste w/w działek na okres do końca czerwca 1998r. Jednocześnie Gmina P. zobowiązał się względem Stowarzyszenia do ustalenia minimalnych stawek i opłat za użytkowanie wieczyste ze względu na utrzymywanie przez Stowarzyszenie ogólnodostępnego parku przy Z..

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...) w obrębie nr 14, położonej w P., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pułtuskowi księga wieczysta o numerze (...), w dniu 1 stycznia 2012 roku wynosiła 5.048.400 zł.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...) w obrębie nr 14, położonej w P., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pułtuskowi księga wieczysta o numerze (...), w dniu 1 stycznia 2012 roku wynosiła 2.960.000 zł.

Przedmiotowe dwie odrębne prawnie nieruchomości, jedna z nich złożona z działki o numerze (...) a druga o numerze 267 wraz z posadowioną na nich zabudową objętą rejestrem zabytków są wizytówką miasta (...), ich lokalizacja, sposób zagospodarowania i otoczenie stanowią o ich unikalnym charakterze. (...) położone są w obszarze Natura 2000, w bliskiej odległości od W., na skraju Puszczy B., ich tereny rozciągają się na terenie zalewowym rzeki N. oraz na terenie N.. Na działce nr (...) znajduje się Z., park zabytkowy oraz łuk arkadowy, natomiast na działce o numerze (...) znajduje się kort tenisowy, sala Maneż, tawerna, port i stacja wodna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: odpisów zwykłych ksiąg wieczystych – k. 414-415 i 416-417, aktów notarialnych – k. 25-27, k. 177- 178, k. 179-180, k. 224-228 i k. 23-26 akt I C 238/12, wypowiedzenia z 11 marca 1992 r. – k. 24 i k. 22 akt I C 238/12, porozumienia z dnia 12 czerwca 1996 roku – k. 222-223, wypis z rejestru gruntów – k. 127, operatu szacunkowego T. T. na okoliczność jego sporządzenia – k. 28-41, wypowiedzenia z dowodem doręczenia – k. 21-23 i k. 19-21 akt I C 238/12, orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. k. 6-9 i k. 6-9 akt I C 238/12-k, sprzeciwu – k. 3 i k. 3 akt I C 237/12, częściowo opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego I. W. – pisemnej - k.100-154, pisemnej uzupełniającej – k. 195-198, k.246-249, opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. O. – pisemnej k. 300-332, pisemnej uzupełniającej - k. 371-377, częściowo zeznań świadka J. R. – k. 405v-406v oraz okoliczności bezspornych.

Wyżej wymienione dowody, poza opinią sporządzoną przez T. T. na etapie postępowania przedsądowego (która nie stanowiła w niniejszej sprawie dowodu na okoliczność wartości nieruchomości o czym będzie mowa poniżej) oraz opiniami biegłych sądowych – nie były co do zasady kwestionowane przez żadną ze stron.

W związku z powyższym Sąd dał wiarę wyżej wymienionym dokumentom, albowiem również Sąd nie miał podstaw, aby odmówić im wiary i na ich podstawie ustalił znaczną część stanu faktycznego sprawy.

W toku postępowania na wniosek powódki Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego I. W., a następnie wobec zastrzeżeń powódki wobec tej opinii sporządzona została pisemna opinia uzupełniająca. Następnie na wniosek powódki – wobec zasadnych i istotnych zdaniem Sądu zastrzeżeń Stowarzyszenia (o czym będzie mowa niżej) - została sporządzona kolejna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. O. w celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w P. w obrębie 14 oznaczonych jako działki ewidencyjne (...). Ta też opinia stała się podstawą ustalenia przez Sąd wartości wycenianych nieruchomości. W ocenie Sądu dalsze zarzuty strony powodowej do opinii pisemnej oraz pisemnej uzupełniającej

sporządzonych przez biegłego J. O. nie podważają w żaden sposób rzetelności, a tym samym wartości dowodowej opinii sporządzonej przez tego biegłego, gdyż biegły wyczerpująco i przekonująco uzasadnił swoje stanowisko, a jednocześnie w opinii uzupełniającej wykazał bezzasadność zarzutów strony powodowej. Pisemna opinia została sporządzona w sposób prawidłowy i rzetelny, była wyczerpująca, została nadto poparta pisemną opinią uzupełniająca, w której zdaniem Sądu biegły przekonująco uzasadnił swe stanowisko, co pozwala na uznanie jej za miarodajną dla określenia wartości przedmiotowych nieruchomości. Odnosząc się do zarzutu niewłaściwego doboru nieruchomości porównawczych biegły J. O. wyjaśnił, że pomimo prób pozyskania danych o transakcjach sprzedaży, obejmujących nieruchomości spełniające warunek „bardzo dużego” podobieństwa do nieruchomości szacowanych, rozszerzając obszar poszukiwania, biegły nie uzyskał danych o takich transakcjach (kwestia ta będzie szerzej omówiona poniżej).

Strona pozwana nie kwestionowała ani opinii biegłej I. W. ani też opinii J. O.. Co więcej, pismem z dnia 29 kwietnia 2015 roku pełnomocnik pozwanej pozostawił do uznania Sądu dokonanie oceny, na podstawie której opinii winna być ustalona wartość nieruchomości. Aczkolwiek na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 roku pełnomocnik pozwanej zmodyfikował przedmiotowe stanowisko wnosząc, aby wartość nieruchomości została ustalona na podstawie wyceny dokonanej przez biegłą I. W., albowiem dokonana przez nią wycena szacowała wartość nieruchomości w przybliżeniu do wyceny T. T., to jednak w tym zakresie nie przedstawił szerszej argumentacji, która podważyłaby prawidłowość opinii sporządzonej przez biegłego J. O..

Sąd w toku postępowania przeprowadził również dowód z zeznań świadka J. R.. Jednakże należy zauważyć, że zeznania te okazały się ostatecznie w przeważającej części nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem świadek w istocie zeznawał na okoliczności, które przedmiotem osądu w tej sprawie – zdaniem Sądu – być nie mogły, tj. zmiany przeznaczenia nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie i ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Tym samym poza oceną Sądu pozostawała treść zeznań świadka złożonych w tym zakresie. Z drugiej strony, Sąd dał wiarę świadkowi w zakresie, w jakim wskazywał on na sposób zagospodarowania nieruchomości a także możliwości inwestycyjne, a zatem okoliczności mające znaczenie przy ustalaniu wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania.

Zeznania świadka w tym zakresie pozostawały w korelacji z wnioskami i informacjami płynącymi z opinii biegłego J. O..

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 – tekst jedn. ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne, przy czym wysokość tych opłat ustalana jest zgodnie z art. 72 ustawy, jako określony procent ceny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Stosownie natomiast do treści art. 77 ust. 1 ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy). Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną 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, jak również poinformować o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i o miejscu, w którym można się zapoznać z odpowiednim operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ustawy). Stosownie natomiast do treści art. 78 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty niezgadzający się z nową wyceną nieruchomości lub ustaleniem opłaty rocznej od użytkowania wieczystego może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Jeżeli w postępowaniu przed kolegium nie dojdzie do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Zgodnie z art. 80 cytowanej ustawy od orzeczenia kolegium organ i użytkownik wieczysty mogą

wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego; wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew, a orzeczenie kolegium traci moc. Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej, zachodzi potrzeba określenia jej aktualnej wartości i porównania z ceną przyjętą – zgodnie z art. 72 u.g.n. – jako podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej. Czynność ta powinna zostać wykonana zgodnie z art. 7 i 77 ust 3 u.g.n. przez rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie natomiast z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Jeśli zatem, tak jak w niniejszej sprawie, organ wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez ustalenie jej w wyższej kwocie, to na nim spoczywał ciężar udowodnienia zasadności wypowiedzenia, a więc udowodnienia, że wartość nieruchomości się zwiększyła.

Odnosząc powyżej zacytowane ogólne przepisy dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, do okoliczności niniejszej sprawy, należy zauważyć, że bezsporny między stronami był co do zasady wyżej ustalony przez Sąd stan faktyczny sprawy dotyczący zarówno kwestii ustanowienia wieczystego użytkowania, położenia nieruchomości (działek gruntu), przysługującego pozwanej prawa własności, wysokości dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jakie zobowiązana była uiszczać powódka na podstawie pism Burmistrza Miasta (...) z dnia 11 marca 1992 r., którymi ustalona została wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i wysokość stawek procentowych na poziomie 3%, w wysokości 141.802.750 „starych” zł od roku 1992 dla działki nr (...) 952.500 „starych” zł od roku 1992 dla działki nr (...).

Bezsporne między stronami było również to, że od roku 1992 r. do grudnia 2011 r. wysokość opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w stosunku do przedmiotowych nieruchomości oznaczonych ewidencyjnymi numerami działek (...) nie ulegała żadnym zmianom (poza okresem wynikającym z porozumienia z dnia 12 czerwca 1996 roku, kiedy Gmina P. zrzekła się pobierania opłat w okresie od 1996 r. do 1998r.).

Te bezsporne okoliczności wynikały zarówno z dokumentów, jak i ich kopii złożonych przez strony do akt sprawy oraz zgodnych oświadczeń stron i nie były przez strony kwestionowane.

Spór między stronami sprowadzał się natomiast do ustalenia wartości nieruchomości gruntowych będących przedmiotem oceny i w konsekwencji wartości opłaty rocznej od ustanowionych praw wieczystego użytkowania na tychże nieruchomościach od dnia 1 stycznia 2012 roku oraz wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, ewentualnie celu, w jakim obecnie nieruchomości są wykorzystywane.

Ponieważ zarzuty zgłaszane przez stronę pozwaną co do zasadności złożenia przez Burmistrza Miasta P. wypowiedzeń dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jak i zarzuty co do wyceny przedmiotowych gruntów, a także ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania były analogiczne w przypadku obu nieruchomości – obu spraw połączonych do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia – zasadnym zdaniem Sądu, w celu przejrzystości uzasadnia, jest łączne ich omówienie względem obu nieruchomości.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do pierwszego zarzutu strony powodowej zgłoszonego względem wypowiedzeń złożonych powódce przez Burmistrza Miasta P., to jest nieważności przedmiotowych wypowiedzeń z dnia 7 i 8 grudnia 2011 roku, to zdaniem Sądu zarzut ten był niezasadny. Strona powodowa argumentowała, że niedopuszczalne było złożenie przez Burmistrza Miasta P. wypowiedzeń dotychczasowych wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego oddzielnie w stosunku do działki (...), albowiem zgodnie z art. 46 k.c. ustawodawca definiując nieruchomość posługuje się zasadą własności, a nie zasadą podziału geodezyjno – administracyjnego. Zdaniem powódki, w niniejszym przypadku organ wykonujący prawo właściciela wypowiedział opłatę z tytułu użytkowania wieczystego działek a nie nieruchomości, zatem w świetle art. 58 § 1 k.c. wypowiedzenia takie nie mogły być uznane za ważne.

W ocenie Sądu zarzuty te są niezasadne. Należy bowiem zauważyć, że przedmiotowe działki ewidencyjne, aczkolwiek sąsiadujące ze sobą i będące własnością jednego podmiotu, posiadają urządzone odrębne księgi wieczyste, a zatem księgi wieczyste prowadzone są dla dwóch odrębnych nieruchomości. Po drugie, na nieruchomościach tych ustanowione są dwa odrębne prawa użytkowania wieczystego, ustanowione w innym czasie, trwające w różnych

okresach, na rzecz różnych podmiotów. Zasadne zatem jest ustalenie aktualnej wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania oddzielnie dla każdej z nieruchomości. Przyjęcie proponowanej przez powódkę koncepcji, że wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania winna być dokonywana łącznie nasunęłyby jedynie wątpliwości prawne, w chwili upływu okresu wieczystego użytkowania jednej z nieruchomości, lub zbycia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego jednej z nieruchomości. W końcu, nie bez znaczenia jest również fakt, że sposób zagospodarowania i sposób wykorzystania przedmiotowych działek jest różny. Na działce nr (...) znajduje się Z., park zabytkowy oraz łuk arkadowy, natomiast na działce o numerze (...) znajduje się kort tenisowy, sala Maneż, tawerna, port i stacja wodna. Fakt, iż powódka nabyła co do jednej jak i drugiej nieruchomości prawo wieczystego użytkowania i stworzyła z nich jedną zorganizowaną całość gospodarczą, nie przesądza jeszcze o zasadności twierdzenia, że w związku z tym dwie odrębne nieruchomości, których różnice w ujęciu prawnym są większe niż cechy wspólne, stały się jedną nieruchomością w rozumieniu art. 46 k.c. Reasumując, należy stwierdzić, że zarzuty powódki co do potencjalnego naruszenia art. 58 k.c. mogłyby być zasadne jedynie w sytuacji, gdyby w istocie pozwana dokonała wypowiedzenia doczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oddzielnie co do dwóch ewidencyjnych działek gruntu, w sytuacji, gdyby prawo wieczystego użytkowania było ustanowione jedną czynnością prawną na wspólny im okres, a nadto, gdyby przedmiotowe działki ewidencyjne gruntu, jako jedna nieruchomość objęte byłyby jedną księgą wieczystą. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Przechodząc w dalszej kolejności do dalszego zarzutu strony powodowej, to jest zawyżenia wysokości stawek procentowych, jakie pozwana przyjęła ustalając opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania Sąd uznał, że na etapie postępowania sądowego – w tej konkretnej sprawie – niedopuszczalne było rozszerzenie żądania pozwu w tym zakresie, bo tak zdaniem Sądu należało potraktować zgłoszone przez powódkę w piśmie procesowym z dnia 15 lipca 2013 r. (data prezentaty) złożonym do akt sprawy, żądanie ewentualnego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w przypadku uznania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za zasadną, nie z uwzględnieniem 3 % wartości nieruchomości, tak jak to było ustalone do tej pory – co między stronami było bezsporne – lecz 0,3 % wartości nieruchomości, ewentualnie 1% jej wartości.

Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, „jeżeli postępowanie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania. Jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z przyczyny zmiany obu tych czynników kształtujących opłatę jest możliwe tylko w dwóch przypadkach: kiedy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy, lub kiedy postępowania zostały wszczęte odrębnie, ale na etapie postępowania sądowego połączono je do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c.”

Analogiczne rozważania dotyczące dopuszczalności rozszerzenia w postępowaniu sądowym i objęcie nim także zmiany stawki procentowej opłaty wyraził Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II CSK 223/12, publ. Lex 1314383 oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt I ACa 1212/12, pul. Lex 1327617, w których to orzeczeniach powołano się na cytowany wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 roku, sygn. IV CSK 326/07. Tym samym linię orzeczniczą w tym zakresie należało uznać za utrwaloną. Co więcej, tezę o niedopuszczalności rozszerzenia na etapie postępowania sądowego pozwu w zakresie ustalenia stawki procentowej opłaty, potwierdza również pośrednio pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r., sygn. akt III CZP 3/11, publ. OSNC 2011/12/138, w którym Sąd ten stwierdził, że „zgodnie z art. 80 u.g.n., wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium.”

W ocenie Sądu, powyższym tezom nie przeczy również teza zawarta w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 roku, sygn. akt II CSK 451/13, publ. Lex 1493915, że „możliwe jest objęcie przedmiotem sądowego postępowania aktualizacyjnego, uregulowanego w art. 80 u.g.n. - poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej - także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty, czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.” Należy bowiem zauważyć, że objęcie na etapie postępowania sądowego ustalenia zastosowanej stawki procentowej „jest możliwe” – jak to wskazał Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu – ale, co wynika z wyżej cytowanych i powołanych orzeczeń, które Sąd w niniejszym składzie podziela, jeżeli kwestia ta była przedmiotem rozpoznania na etapie postępowania administracyjnego, lub dwie odrębne sprawy – o ustalenie wysokości opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości i o ustalenie wysokości opłaty w związku ze zmianą sposobu przeznaczenia nieruchomości a w konsekwencji zmianą stawki procentowej, połączono do łącznego rozpoznania na etapie postępowania sądowego.

Powyższym rozważaniom nie przeczy również tezy zawarte w powołanym przez powódkę wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 21 marca 2014 roku, sygn. akt I C 1363/13 (k. 357-360), jednakże należy zauważyć, że został on wydany na zgoła odmiennym stanie faktycznym niż stan faktyczny w niniejszej sprawie – bowiem przedmiotem oceny Sądu w tamtym postępowaniu była wysokość ustalonej stawki procentowej, która jednocześnie była przedmiotem badania na etapie postępowania administracyjnego, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Powyższym rozważaniom nie przeczy również treść powołanego przez powódkę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2008 roku, sygn. akt V CSK 569/07, publ. Lex 102653, Biul.SN 2008/7/11, OSNC-ZD 2009/1/10, M.Prawn. 2009/21/1175-1176 (k. 361-361v), zgodnie z którym „w razie zbiegu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z ustawową obniżką stawki procentowej tej opłaty, właściwy urząd powinien najpierw wypowiedzieć dotychczasową stawkę, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty. Jeżeli wbrew temu najpierw wszczęta została procedura aktualizacji opłaty, należy z urzędu zastosować nową, niższą stawkę procentową, przewidzianą w ustawie.”. Należy bowiem zauważyć, że w niniejszej sprawie powódka nie powoływała się na „ustawową zmianę wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu”, lecz na zmianę sposobu przeznaczenia nieruchomości – odmiennego od sposobu określonego w umowie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.

Odnosząc powyższe poglądy Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych do okoliczności niniejszej sprawy, należy zauważyć, że powódka domagała się przyjęcia stawki procentowej w wysokości 0,3 % ewentualnie 1 % wartości nieruchomości, a nie jak było to dotychczas ustalone na poziomie 3 % wartości nieruchomości. Naturalne jest, że w trakcie trwania umowy wieczystego użytkowania mogą ulec zmianie oba czynniki kształtujące wymiar opłaty rocznej i wówczas, stosownie do przepisów art. 78 - 81 u.g.n., każda ze stron ma prawo zainicjować postępowanie zmierzające do aktualizacji wysokości tej opłaty.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanym już wyroku z dnia 6 grudnia 2007 r., sygn. IV CSK 326/07, publ. LEX nr 485878, wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określają dwa czynniki. Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. pierwszy, to cena nieruchomości, ustalana według zasad z art. 67 u.g.n. Drugim jest stawka procentowa, której wysokość ustawodawca zróżnicował odpowiednio do określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. Stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 1 - 5 u.g.n., w zależności od przeznaczenia nieruchomości, stawka ta wynosi: 0,3 %, 1 %, 2 % lub 3 % ceny nieruchomości.

W niniejszej sprawie stawka procentowa została ustalona przed złożeniem przez Burmistrza Miasta P. oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na poziomie 3% i w postępowaniu administracyjnym przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym okoliczność ta nie była przedmiotem badania. W sprawie tej nie toczy się również odrębne postępowanie przed Sądem, które mogłoby być połączone do wspólnego rozpoznania z niniejszą sprawą

Z drugiej strony, postępowanie aktualizacyjne w niniejszej sprawie zainicjowała pozwana Gmina (...), twierdząc, że wartość nieruchomości znacznie wzrosła, w związku z czym działając w jej imieniu Burmistrz Miasta P. wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty, proponując jednocześnie opłatę wyższą. Spór pomiędzy stronami na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w C. dotyczył tylko tego, czy cena ta wzrosła a jeśli

tak, to o ile. Dopiero na etapie postępowania sądowego strona powodowa podniosła kwestię zawyżenia stawki procentowej opłaty, twierdząc, że w związku z aktualnym sposobem korzystania z nieruchomości i przeznaczeniem jej na cele charytatywne, artystyczne, kulturalno - oświatowe i dla celów publicznych, powinna zostać obniżona stawka procentowa opłaty rocznej z 3 % do 1 % lub 0,3 % wartości nieruchomości.

Brak zgłoszenia przez powódkę tego żądania na etapie postępowania administracyjnego sprawiały, że niedopuszczalne było rozszerzenie przez powódkę na etapie postępowania sądowego żądania ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na innym poziomie (w tym niższym) niż został to ustalone dotychczas.

W konsekwencji, Sąd doszedł do przekonania, że w tym zakresie zachodziła czasowa niedopuszczalność drogi sądowej i w związku z tym na podstawie art. 199 § 1 pkt 1) k.p.c. Sąd zobligowany był odrzucić oba pozwy (w obu sprawach) w tym zakresie. Nierozpoznanie formalne tych części pozwów i jedynie oddalenie powództw w pozostałym zakresie mogłoby zdaniem Sądu wprowadzać w błąd tak co do intencji, jak i przedmiotu będącego rozstrzygnięciem Sądu.

W związku z powyższym w punktach I 2. i II. 2. Sąd formalnie odrzucił pozwy w obu sprawach połączonych do wspólnego rozpatrzenia i rozstrzygnięcia, w zakresie żądania ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w P., oznaczonych jako działki ewidencyjne numer (...) z uwzględnieniem innej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niż 3%;

Jednocześnie należy zauważyć, że odrzucenie przez Sąd pozwu w tym zakresie nie pozbawia prawa wieczystego użytkownika do dochodzenia w odrębnym postępowaniu, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenia, innej wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, niż to zostało do tej pory ustalone.

W konsekwencji odrzucenia pozwów – w obu sprawach w zakresie żądania ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, przedmiotem badania Sądu było, czy wartość omawianych nieruchomości w stosunku do stanu z 1992 na stan z 1 stycznia 2012 roku wzrosła, czy też nie, a jeśli tak, to czy o wartość wskazaną przez Burmistrza Miasta P. w wypowiedzeniach z dnia 7 i 8 grudnia 2011 roku, czy też w mniejszym stopniu.

Jak już wcześniej wskazano, zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Jeśli zatem, tak jak w niniejszej sprawie, organ wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez ustalenie jej w wyższej kwocie, to na nim spoczywał ciężar udowodnienia zasadności wypowiedzenia, a więc udowodnienia, że wartość nieruchomości się zwiększyła.

W ocenie Sądu Gmina P. w postępowaniu sądowym nie wykazała, aby wartości nieruchomości gruntowych będących przedmiotem oceny na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosiła, i tak dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) – 7.204.460 zł, a dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) - 4.568.772 zł, a tym samym, że wysokość opłaty rocznej naliczanej od dnia 1 stycznia 2012 roku powinna wynosić dla działki (...) - 28.360,56 zł, w 2013 r. – 68.213,73 zł, a od 01 stycznia 2014r. - 108.066,90 zł, natomiast dla działki (...) wysokość opłaty na dzień 01 stycznia 2012r. powinna wynosić – 18.390,50 zł, w 2013r. – 43.461,04 zł, zaś od 01 stycznia 2014r. – 68.531,58 zł.

Przeprowadzone natomiast w sprawie dowody wykazały, że wartość nieruchomości gruntowych będących przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu uległa zwiększeniu do poziomu 5.048.400 zł dla nieruchomości oznaczonej numerem działki nr (...) i 2.960.000 zł dla nieruchomości oznaczonej numerem działki nr (...).

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie, na etapie postępowania administracyjnego, na zlecenie Burmistrza (...) został wykonany operat szacunkowy, z którego wynikało, że wartość nieruchomości uległa zmianie, a rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość przedmiotowych nieruchomości na dzień 12 października 2011 r. odnośnie działki (...) na kwotę 7.204.460 zł i odnośnie działki (...) na kwotę 4.568.772 zł. Powódka natomiast nie zgadzając się z tą wyceną złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C., w którym zakwestionowała

zasadność dokonanego wypowiedzenia i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, zaś w wyniku przeprowadzonego postępowania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. oddaliło wniosek powódki.

Sąd, po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO, rozpoznając od nowa wniosek powódki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była niezasadna nie był związany wyceną dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego na etapie przesądowym i we własnym zakresie dokonywał ustalenia tej wartości. Operat szacunkowy wykonany na zlecenie organu, który zamierza wypowiedzieć dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie może być uznany za dowód w sprawie. Z chwilą gdy sprawa zostaje przekazana do Sądu, postępowanie toczy się według reguł kodeksu postępowania cywilnego. Sąd w postępowaniu rozpoznawczym przeprowadza dowody, w oparciu o ocenę których wydaje następnie rozstrzygnięcie. Operat ten nie ma waloru dowodu z opinii biegłego, a jedynie może zostać uznany za stanowisko pozwanego wsparte wiedzą specjalistyczną (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001r. sygn. I PKN 468/00, LEX nr 50484, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1997r. sygn. I CKN 385 191, LEX nr 50530, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r. sygn. II CSK 323/10, LEX nr 738542).

Jak wynika z akt sprawy strona powodowa zakwestionowała operat szacunkowy wykonany w postępowaniu przedsądowym. Sąd nie uznał tego operatu jako dowodu w sprawie, który pozwoliłby na ustalenie rzeczywistej wartości nieruchomości. Sąd ustalił jedynie, że operat taki został wykonany i stanowił przyczynę złożenia przez Burmistrza Miasta P. wypowiedzeń dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd, dążąc do ustalenia wysokości opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania od nieruchomości będących przedmiotem oceny dopuścił na tę okoliczność, na wniosek powódki - mimo iż na niej nie spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (to jest wykazania, że wartość nieruchomości wzrosła i o jaką kwotę – w tym mniejszą niż to wykazywała pozwana) - dowód z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości.

Wydając opinię w sprawie biegła I. W. określiła wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na kwotę 7.121.900 zł, zaś nieruchomości stanowiącej działkę (...) – na kwotę 4.344.200 zł.

Gmina P. nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do opinii sporządzonej przez biegłą I. W., natomiast powódka zakwestionowała dokonaną wycenę nieruchomości gruntowej zarzucając biegłej, że niewłaściwie ustaliła zakres korzystania z nieruchomości oraz ich cechy mające wpływ na wartość nieruchomości, pomijając przy tym wyjątkowy charakter nieruchomości. Powódka wskazała, że opinia ta jest w znacznej mierze wadliwa, niejasna, nierzetelna, merytorycznie niezasadna. Powódka podniosła, że biegła do wyceny nie przyjęła nieruchomości podobnych, z uwagi na fakt, iż przedmiotowe nieruchomości – zagospodarowane kompleksem zamkowym – nie mogą być porównywane z innymi nieruchomościami położonymi na terenie miasta (...). Nadto, powódka wskazała, że biegła nie uwzględniła faktu położenia nieruchomości na terenie zalewowym, ograniczeń inwestycyjnych nieruchomości w zakresie budownictwa mieszkaniowego, znacznej wielkości nieruchomości, faktu zabudowy nieruchomości kompleksem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, wyłączonej możliwości podziału nieruchomości. Wskazała nadto, że do porównania winny być przyjęte nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości, ewentualnie nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

W dwóch uzupełniających opiniach pisemnych biegła I. W. odniosła się do zarzutów stawianych przez stronę powodową, jednakże Stowarzyszenie (...) w W. uznało wydane przez biegłą opinie za wadliwe i w pismach procesowych kierowanych do Sądu argumentowało, że biegła nieprawidłowo określiła wartość przedmiotowych nieruchomości. Zdaniem powódki biegła pominęła w wycenie przedmiotowych nieruchomości ich cechy mające wpływ na ich wartość, tj. ograniczenia inwestycyjne nieruchomości związane z zabytkową zabudową, położenie nieruchomości w obszarze zalewowym rzeki N. oraz w obrębie N. i w sąsiedztwie obszaru Natura 2000. W ocenie Sądu zarzuty te były zasadne, bowiem jak wynika z opinii uzupełniającej biegłej (k. 248) biegła wskazała, że okoliczności te wzięła pod uwagę poprzez zastosowanie współczynnika korekcyjnego (opis uwidoczniiony w tabeli 7 k. 146 akta sprawy – odnośnie nieruchomości o numerze geodezyjnym (...)). Tymczasem z tabeli tej wynika, że zdaniem biegłej położenie/lokalizacja nieruchomości jest „korzystne”, a zatem wyższe niż cechy nieruchomości przyjętych do porównania (posiadające tę cechę określaną jako „słabą” - cena minimalna – i „przeciętną” cena maksymalna). Co więcej, opis ten uwzględnia

jedynie położenie nieruchomości na terenie zalewowym rzeki N., a nie uwzględnia faktu położenia nieruchomości w granicach N. i w obszarze Natura 2000. Nadto, jak wynika z tabeli 8 (k. 147 odnośnie nieruchomości o numerze geodezyjnym (...)) biegła przyjęła z tego tytułu maksymalny współczynnik równy współczynnikowi określającemu cechę nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej, przy udziale cechy położenia/ lokalizacja na poziomie 30% - najwyższej spośród wszystkich wymienionych przez biegłą cech, a przyjętych do porównania. Odnośnie nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) biegła powyższe okoliczności zupełnie pominęła (zobacz tabela nr 7 – k. 120) i przy określeniu współczynników korekcyjnych (tabela nr 8 – k. 121) przyjęła również w tym przypadku maksymalny współczynnik określający położenie/lokalizację nieruchomości, równy współczynnikowi określającemu cechę nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej, przy udziale cechy położenia/ lokalizacja na poziomie 30% - najwyższej spośród wszystkich wymienionych przez biegłą cech, a przyjętych do porównania.

W ocenie Sądu, uchybienia te, zbyt powierzchowne podejście przez biegłą do cechy położenia/lokalizacji nieruchomości i przyjęta przez biegłą metodyka szacowania nieruchomości mogły mieć, a jak się ostatecznie okazała na podstawie opinii biegłego J. O., miały istotne znaczenie dla ustalenia wartości przedmiotowych nieruchomości – zawyżenia wartości wycenianych nieruchomości. Należy bowiem zauważyć, że nieruchomości obciążone ograniczeniami inwestycyjnymi wynikającymi z położenia nieruchomości na terenach zalewowych, o niestabilnym podłożu, w obrębie Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000, nie mogą być uznane za nieruchomości o porównywalnej wartości względem nieruchomości nieobciążonych takimi niedogodnościami. Co więcej, pominięcie przez biegłą tych cen nieruchomości – nieuwzględnienie ich w opinii skutkowało, iż ustalona przez biegłą cena nieruchomości działki o numerze (...) na poziomie 202,73 zł/m² (k. 121) przy średniej cenie transakcyjnej nieruchomości przyjętych do porównania (k. 119) na poziomie 127,20 zł/m² (k./ 119) i ustalona przez biegłą cena nieruchomości działki o numerze (...) na poziomie 195 zł/m² (k. 147) przy średniej cenie transakcyjnej nieruchomości przyjętych do porównania (k. 145) na poziomie 127,20 zł/m² (k./ 119), była nie do zaakceptowania, gdyż przeczyła zasadom doświadczenia życiowego i zasadom logicznego rozumowania. Nie jest bowiem zdaniem Sądu niczym uzasadnione twierdzenie, że cena nieruchomości położonej na terenie zalewowym rzeki, o niekorzystnych warunkach budowlanych, położona na terenie parku krajobrazowego i w obszarze Natura 2000, winna być znacznie wyższa, tj. o 75,53 zł/m² w przypadku działki nr (...) i 67,80 zł/m² w przypadku działki nr (...), niż wartość nieruchomości podobnych, a pozbawionych tych niekorzystnie oddziałujących na nieruchomość czynników. Opinia biegłej nie zawierała wyjaśnienia tych rozbieżności w wartościach nieruchomości, poza wyżej opisanymi.

Tym samym zdaniem Sądu zasadne było dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego – wobec podtrzymania przez biegłą w opinii uzupełniającej swoich twierdzeń – który wyceniłby przedmiotowe nieruchomości z uwzględnieniem przedmiotowych cech charakterystycznych, których nie posiadały przyjęte do porównania nieruchomości.

Wydając opinię w sprawie, biegły J. O. ustalił, że wartość ocenianego przez niego prawa własności nieruchomości na dzień 1 stycznia 2012 roku, wynosiła 5.048.400 zł dla działki nr (...).960,000 zł dla działki nr (...). Wydając opinię sprawie biegły wskazał, że próbował uzyskać dane o transakcjach obejmujących nieruchomości podobne do wycenianych zawartych na rynkach lokalnych. Niestety, znalezienie transakcji obejmujących niezabudowane działki o dużej powierzchni, położone nad rzeką lub innym zbiornikiem wodnym, objęte ochroną konserwatora zabytków, okazało się praktycznie niemożliwe. Wobec powyższego w procesie szacowania nie było możliwe przyjęcie do porównań nieruchomości „bardzo podobnych” do nieruchomości szacowanych i dlatego do wyceny biegły przyjął transakcje obejmujące grunty niezabudowane, zawarte na terenie (...). Jednocześnie biegły wskazał, że szacowane nieruchomości łącznie z zabudową stanowią wizytówkę miasta (...) i są znane w całym kraju a przy szacowaniu ich wartości należało uwzględnić uwarunkowania wynikające z cech fizycznych tych nieruchomości, takich jak wielkość gruntu, jego ukształtowanie, zagospodarowanie (park) i położenie na terenie zagrożonym powodzią oraz ograniczenia spowodowane wpisem do rejestru zabytków.

W konsekwencji biegły w wydanej opinii podniósł, że szacowane nieruchomości mają unikalny charakter, w szczególności ich lokalizacja, sposób zagospodarowania, otoczenia, sąsiedztwo oraz zabudowa objęta rejestrem zabytków, sprawiają, że występują oznaczenia ograniczenia w możliwościach ich zagospodarowania oraz szczególne

warunki użytkowania. (...) szacowane znajdują się w obrębie N., co również wiąże się z ograniczeniami w możliwościach ich zagospodarowania. Nadto odnośnie działki nr (...) biegły uwzględnił stosując współczynnik korekcyjny, fakt bardzo dużej powierzchni działki jak na warunki lokalne, powierzchnię działki, użytkowanie jej części jako park ogólnie dostępny dla mieszkańców miasta oraz ukształtowanie działki. W konsekwencji biegły ustalił, że wartość 1m² szacowanej nieruchomości wynosi 136,14 zł/m² (151,27 zł/m² * 0,9 współczynnik korekcyjny – k. 316) przy średniej cenie transakcyjnej nieruchomości podobnych 116,45 zł/m². Odnośnie natomiast działki o numerze geodezyjnym (...) biegły stosując współczynnik korekcyjny 0,9 uwzględnił fakt znacznie większego oddziaływania na nieruchomość rzeki N. oraz położenie na terenie N.. W konsekwencji biegły oszacowała wartość 1 m² gruntu na kwotę 136,14 zł/m² (151,27* 0,9 współczynnik korekcyjny – k. 328) przy średniej cenie transakcyjnej nieruchomości podobnych 116,45 zł/m².

W ocenie Sądu powyższa opinia biegłego była sporządzona w sposób rzetelny, logiczny, uwzględniała wszelkie zarzuty zgłoszone przez powódkę względem opinii sporządzonej przez biegłą I. W.. Co więcej, cena jednostkowa 1m² przedmiotowych nieruchomości (136,14 zł/m² w przypadku działki nr 266 i 136,14 zł/m² w przypadku działki nr (...)) nie odbiegała w sposób znaczny do średnich cen transakcyjnych ustalonych przez biegłego J. O. odnotowywane na rynku lokalnym 116,45 zł/m² i była uzasadniona charakterem nieruchomości, lokalizacją, jej położeniem w prestiżowej części miasta.

Strona powodowa zgłosiła również do tej opinii zarzuty, podnosząc, że biegły ustalił wartość wycenianych nieruchomości mimo jak sam wskazał, „niemożności przyjęcia do porównania nieruchomości bardzo podobnych” i wniosła o dokonanie przez Sąd incydentalnej kontroli zgodności z konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej przepisu § 28 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym na potrzeby ustalania ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłaty z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Zdaniem powódki, z uwagi na fakt, iż na rynku lokalnym nie można było do porównania przyjąć nieruchomości bardzo podobnych, przepis ten nie powinien mieć zastosowania, gdyż samo zastosowanie współczynników korekcyjnych nie jest wystarczające do prawidłowego ustalenia ceny 1m² nieruchomości. Nadto, zdaniem powódki biegły winien zastosować § 26 omawianego rozporządzenia i w przypadku braku nieruchomości podobnych na rynku lokalnym powinien przyjąć wartość nieruchomości na rynku regionalnym albo krajowym, a w przypadku ich braku na rynku zagranicznym.

Wydając opinię pisemną uzupełniającą (k. 371) biegły odniósł się – zdaniem Sądu w sposób pełny i wystarczający – do powyższych zarzutów i wskazał, że wyceniając przedmiotową nieruchomość uwzględnił wszystkie czynniki wpływające na wartość szacowanej nieruchomości. Wskazał, że ewentualne poszukiwanie nieruchomości podobnych na rynku regionalnym i krajowym byłoby żmudne, czasochłonne, polegałoby na odwiedzeniu kolejnych starostw powiatowych i przeglądaniu aktów notarialnych i co więcej „nie dałoby gwarancji znalezienia odpowiednich transakcji”, a koszty powyższych czynności byłyby bardzo wysokie. Co więcej, przyjęcie, do wyceny właściwych nieruchomości porównawczych, nie gwarantuje, że oszacowana wartość byłaby niższa, niż określona w opinii. Jak wskazał biegły, przyjęcie wyceny przedmiotowych działek nieruchomości różniących się kilkoma cechami od wycenianych, spowoduje postawienie przez powódkę zarzutów niepodobieństwa nieruchomości porównawczych, co jest zrozumiałe, biorąc pod uwagę cel, do którego powódka dąży, a którym jest zminimalizowanie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Nadto, biegły wskazał, że w jego ocenie zastosowanie podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie jest prawidłowe. Jednak nawet jeśli w przedmiotowej sprawie zastosowano podejście dochodowe do wyceny nieruchomości, pojawiłyby się problemy podobne, jak przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Określenie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym wiąże się również z pozyskaniem niezbędnych informacji o stawkach dzierżaw gruntów niezabudowanych, z uwagi na fakt, iż nie istnieje rejestr krajowy czynszów za dzierżawę gruntów czy wynajem lokali i praktycznie niemożliwe jest uzyskanie takich informacji w urzędach skarbowych.

Powódka ponownie złożyła zarzut do powyższej opinii argumentując analogicznie jak w poprzednich pismach procesowych, lecz cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej.

W ocenie Sądu opinii pisemnej J. O. jak i jego opinii pisemnej uzupełniającej nie można stawiać zarzutu wadliwości i nierzetelności, które pozbawiałyby je mocy dowodowej i możliwość ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości wycenianych.

Fakt, iż wyceniane nieruchomości są unikalne, nota bene nie tylko na terenie miasta (...), ale wręcz w skali całego kraju, nie uzasadnia twierdzenia, iż wycenienie przedmiotowych nieruchomości nie jest możliwe, w tym że nie jest możliwe ich wycenienie przy zastosowaniu podejścia porównawczego względem nieruchomości podobnych. W ocenie Sądu, najbardziej podobnymi nieruchomościami, do nieruchomości wycenianych są – wbrew twierdzeniom powódki – nieruchomości położone na terenie miasta P.. W ocenie Sąd, wadliwym byłoby przyjęcie do wyceny przedmiotowych nieruchomości wartości gruntów położonych na terenie innego miasta w Polsce, czy też wręcz w skali świata. P. do porównania cen z terenu inny miast, nawet nieruchomości zagospodarowanych w podobny sposób – zamku w M., Z. w G., Ł. Królewskich w W., Z. Królewskiego w W., P. w O., itp. Byłoby zdaniem Sądu obarczone znacznie większym zarzutem braku podobieństwa nieruchomości przyjętych do porównania niż w przypadku przyjęcie do porównania nieruchomości położonych na terenie miasta, w który szacowana nieruchomość się znajduje, z uwzględnieniem przy zastosowaniu współczynników korekcyjnych znanych, określonych, a znamiennych cech danej nieruchomości. Należy jednocześnie zauważyć, że przy ustalaniu wartości nieruchomości na potrzeby wieczystego użytkownika nie jest istotne, jakie zabudowania znajdują się na przedmiotowej nieruchomości, bowiem szacowana jest wyłącznie wartość gruntu, bez naniesień. Tym samym na potrzeby dokonanej wyceny należało przyjąć że dany grunt jest w istocie niezabudowany. Wyjście z tego założenia, pozwala w sposób oczywisty przyjąć, że bardziej podobną nieruchomością do wycenianej będzie również niezabudowana nieruchomość położona 50, 100, 500 czy 1000 metrów od szacowanej nieruchomości, niż nieruchomość położona na terenie innego miasta w P., czy też na świecie. Jednocześnie zastosowanie współczynników korekcyjnych umożliwia realne oszacowanie wartości danej nieruchomości z uwzględnieniem jej cen charakterystycznych.

Z drugiej strony, przyjęcie tezy zaprezentowanej przez powódkę, że w przypadku unikatowego charakteru nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie, nie jest możliwe dokonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości, stoi w sprzeczności z prawem właściciela nieruchomości do żądania – z uwagi na upływ czasu i zmianę wartości nieruchomości – prawa do aktualizacji wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Truizmem jest – zdaniem Sądu – twierdzenie, że ceny nieruchomości na przestrzeni 20 lat, zwłaszcza po 2005 roku, wzrosły, a taki okres opłynął od chwili ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowych nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości na przestrzeni 20 lat, jest okolicznością powszechnie znaną. Tym samym twierdzenia powódki, że opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowych nieruchomości powinny pozostać na niezmiennym od 20 lat poziomie, z uwagi na brak zmiany wartości nieruchomości, były pozbawione - zdaniem Sądu - podstaw faktycznych, logicznych i nie znajdowały uzasadnienia w zasadach doświadczenia życiowego.

W ocenie Sądu, do wyceny przedmiotowych nieruchomości, przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie było potrzeby „sięgania” po inne metody wyceny nieruchomości, w tym proponowaną przez powódkę metodę dochodową, bowiem taka metoda spotkałaby się z podobnymi zarzutami, jak w przypadku podejścia porównawczego. Zupełnie inne dochody bowiem generują nieruchomości na terenie jednej miejscowości, a zupełnie inne nieruchomości położone w inny miastach. Zdaniem Sądu w żaden sposób nie można byłoby odnieść wartości dochodów, jakie wyceniane nieruchomości mogłyby przynosić do wartości dochodów uzyskiwanych z innych nieruchomości.

Tym samym zdaniem Sądu prawidłowe jest, a z pewnością uzasadnione, szacowanie nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty z tytułu wieczystego użytkowania zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w konsekwencji zdaniem Sądu brak jest podstaw do uznania niekonstytucyjności omawianego przepisu – w ramach kontroli incydentalnej Sądu.

W związku z powyższym, przyjmując wnioski opinii biegłego J. O. za swoje, Sąd ustalił w punkcie I. 1. wyroku, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Gminy P., nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,278 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtuskach prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane wypowiedzeniem z dnia 8 grudnia 2011 roku przez Burmistrza Miasta P., jest uzasadnione do kwoty 44.400,00 złotych, a opłata z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości: od dnia 1 stycznia 2012 roku wynosi 18.390,50 złotych od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosi 31.395,25 złotych od dnia 1 stycznia 2014 roku i na lata następne wynosi 44.400,00 złotych.

Natomiast w punkcie II. 1. wyroku Sąd ustalił, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Gminy P., nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 3,5130 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtuskach prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane wypowiedzeniem z dnia 7 grudnia 2011 roku przez Burmistrza Miasta P., jest uzasadnione do kwoty 75.726,00 złotych, a opłata z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości: od dnia 1 stycznia 2012 roku wynosi 28.360,54 złotych, od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosi 52.043,27 złotych, od dnia 1 stycznia 2014 roku i na lata następne wynosi 75.726,00 złotych.

Niekwestionowane pomiędzy stronami było, że obie przedmiotowe nieruchomości były wpisane do rejestru zabytków.

W takiej sytuacji zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Zgodnie natomiast z art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy, 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.

Dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) wynosiła 9.195,25 zł. Jak ustalił biegły, wartość tej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2012 roku, a więc na dzień, od którego naliczana była nowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty dnia 8 grudnia 2011 roku, wynosiła 2.960,00 zł. W takiej sytuacji wartość pełnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 44.400 zł ($2.960,00 \text{ zł} * 3\% * 50\%$). W związku z tym, że wysokość zaktualizowanej opłaty przekraczała dwukrotność opłaty dotychczasowej, w 2012 roku wysokość opłaty winna wynosić dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 18.390,50 zł ($2 * 9.195,25 \text{ zł}$), w 2013 roku powinna wynosić dwukrotność opłaty dotychczasowej oraz połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 31.395,25 zł ($18.390,50 \text{ zł} + \frac{1}{2} * 26.009,50 \text{ zł}$), natomiast w trzecim roku i w latach następnych opłata równa się wysokości nowej opłaty ustalonej na podstawie zaktualizowanej wartości nieruchomości, tj. 44.400 zł.

Dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) wynosiła 14.180,27 zł. Jak ustalił biegły, wartość tej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2012 roku, a więc na dzień, od którego naliczana była nowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty dnia 7 grudnia 2011 roku, wynosiła 5.048,00 zł. W takiej sytuacji wartość pełnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 75.726 zł ($5.048,00 \text{ zł} * 3\% * 50\%$). W związku z tym, że wysokość zaktualizowanej opłaty przekraczała dwukrotność opłaty dotychczasowej, w 2012 roku wysokość opłaty winna wynosić dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 28.360,54 zł ($2 * 14.180,27 \text{ zł}$), w 2013 roku powinna wynosić dwukrotność opłaty dotychczasowej oraz połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 52.043,27 zł ($28.360,54 \text{ zł} + \frac{1}{2} * 47.365,46 \text{ zł}$), natomiast w trzecim roku i w latach następnych opłata równa się wysokości nowej opłaty ustalonej na podstawie zaktualizowanej wartości nieruchomości, tj. 75.726 zł.

O czym, jak była mowa powyżej, Sąd orzekł w punktach I. 1. i II. 1. wyroku.

Jednocześnie, mając na uwadze fakt, iż wartość omawianych nieruchomości – jak wykazał przeprowadzony dowód z opinii biegłego J. O. – wzrosła w stosunku do stanu sprzed aktualizacji Sąd w pozostałym zakresie w punktach I. 3. i II. 3. wyroku powództwa oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punktach I. 4.-6. oraz II. 4.-6. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 4 i 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, dokonując ich stosunkowego rozdzielenia z uwagi na częściowe uwzględnienie powództw.

Mając na uwadze fakt, iż niniejsze sprawy zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, orzeczenie o kosztach procesu znajdowało odniesienie do każdego z powództw z osobna, przy czym łączne koszty z opinii biegłych (bowiem opinie były wydawane w obu sprawach łącznie) Sąd podzielił na pół i rozliczył je w przypadku każdego z powództw oddzielnie.

I tak:

Koszty opinii biegłych wynosiły łącznie 6.594,73 zł, przy czym powódka jak i pozwana uiszczyły zaliczki na poczet opinii biegłych w wysokości po 1000 zł. T. samym każdą sprawę (I C 170/12 i I C 171/12 – pierwotne sygnatury akt) obciążały koszty opinii w wysokości po 3.297,36 zł (6.594,73 zł : 2).

W sprawie I C 170/12, dotyczącej ustalenia wartości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła 9.195,25 zł, wysokość opłaty po wypowiedzeniu wynosiła 68.531,58 zł, natomiast uzasadniona i ustalona przez Sąd wysokość opłaty wynosiła 44.400 zł. N. zatem stwierdzić, że powódka wygrała niniejsze powództwo w 41%, natomiast pozwana Gmina P. w 59%.

W toku postępowania powódka poniosła koszty w wysokości: 460 złotych (opłata od pozwu ustalona od wskazanej wartości przedmiotu sporu 9.195,25 zł – o czym będzie mowa niżej), a także reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, którego koszty zastępstwa wynosiły 498,97 złoty (1.217 zł * 41%), co przy uwzględnieniu stopnia wgrania stanowi łączną kwotę 687,57 zł kosztów należnych powódce od pozwanej do zwrotu (460zł * 41% + 498,97 zł).

Pozwana natomiast reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, którego koszty zastępstwa wynosiły 718,03 zł (1.217 zł * 59%) co przy uwzględnieniu stopnia wgrania stanowi kwotę kosztów należnych pozwanej od powódki do zwrotu.

Dokonując wzajemnej kompensacji kosztów Sąd w punkcie I. 4. wyroku zasądził od powódki Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz pozwanej Gminy P. kwotę 30,46 zł (718,03zł - 687,57 zł) tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania.

Koszty przeprowadzenia dowodu z opinii w tej sprawie wynosiły 3.297,36 zł. Przy czym Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Pułtuskę wyłożył tymczasowo kwotę 2.297,36 zł.

Powódkę obciążały koszty dowodu z opinii biegłych w wysokości 1.945,44 zł (3.297,36 zł * 59%). Pomniejszając tę kwotę o zaliczkę uiszczoną przez powódkę w wysokości 500 złotych, Sąd w punkcie I. 5. wyroku zasądził od powódki Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtuskę kwotę 1.445,44 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających powódkę (1.945,44 zł – 500 zł).

Pozwaną obciążały koszty dowodu z opinii biegłego w wysokości 1.351,92 zł (3.297,36 zł * 41%). Pomniejszając tę kwotę o zaliczkę uiszczoną przez pozwaną w wysokości 500 złotych, Sąd w punkcie I. 6. wyroku zasądził od pozwanej

Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 851,92 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających pozwaną (1.351,92 zł – 500 zł).

W sprawie I C 171/12, dotyczącej ustalenia wartości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła 14.180,27 zł, wysokość opłaty po wypowiedzeniu wynosiła 108.066,90 zł, natomiast uzasadniona i ustalona przez Sąd wysokość opłaty wynosiła 75.726 zł, należy zatem stwierdzić, że powódka wygrała niniejsze powództwo w 35%, natomiast pozwana Gmina P. w 65%.

W toku postępowania powódka poniosła koszty w wysokości: 710 zł (opłata od pozwu ustalona od wskazanej wartości przedmiotu sporu 14.180,29 zł – o czym będzie mowa niżej), a także reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, którego koszty zastępstwa wynosiły 845,95 zł ($2.417 \text{ zł} * 35\%$) co przy uwzględnieniu stopnia wgrania stanowi łączną kwotę 1.094,45 zł kosztów należnych powódce od pozwanej do zwrotu ($710 \text{ zł} * 35\% + 845,95 \text{ zł}$).

Pozwana natomiast reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, którego koszty zastępstwa wynosiły 1.571,05 zł ($2.417 \text{ zł} * 65\%$) co przy uwzględnieniu stopnia wgrania stanowi kwotę kosztów należnych pozwanej od powódki do zwrotu.

Dokonując wzajemnej kompensacji kosztów Sąd w punkcie II. 4. wyroku zasądził od powódki Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz pozwanej Gminy P. kwotę 476,60 zł ($1.571,05 \text{ zł} - 1.094,45 \text{ zł}$) tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania.

Koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w tej sprawie wynosiły 3.297,36 zł. Przy czym Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Pułtusku wyłożył tymczasowo kwotę 2.297,36 zł.

Powódkę obciążały koszty dowodu z opinii biegłych w wysokości 2.143,28 zł ($3.297,36 \text{ zł} * 65\%$). Pomniejszając tę kwotę o zaliczkę uiszczoną przez powódkę w wysokości 500 zł, Sąd w punkcie II. 5. wyroku zasądził od powódki Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 1.643,28 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających powódkę (2.143,28 zł – 500 zł);

Pozwaną obciążały koszty dowodu z opinii biegłych w wysokości 1.154,07 zł ($3.297,36 \text{ zł} * 35\%$). Pomniejszając tę kwotę o zaliczkę uiszczoną przez pozwaną w wysokości 500 złotych, Sąd w punkcie II. 6. wyroku zasądził od pozwanej Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku kwotę 654,07 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa a obciążających pozwaną (1.154,07 zł – 500 zł).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w wyroku.

Jednocześnie w kwestii formalnej Sąd pragnie zauważyć, że w ocenie Sądu błędnie, na etapie badania braków formalnych pozwów złożonych w obu sprawach I C 170/12 i I C 171/12, zostały ustalone wartości przedmiotu sporu na kwoty 9.195,25 zł (w sprawie I C 170/12) i 14.180,29 zł (w sprawie I C 171/12) wskazane przez pełnomocnika powódki w pismach z dnia 11 maja 2012 roku (k. 50 akta I C 170/12 i k. 34 akt I C 171/12), jako różnica pomiędzy wysokością dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości a wysokością opłaty ustaloną na rok 2012 r., albowiem powódka kwestionowała podwyższenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego w całości, na lata 2012, 2013, 2014 i następne w maksymalnej wysokości, a nie tylko ponad różnicę pomiędzy pełną opłatą zaktualizowaną, a kwotą pomniejszoną o kwoty wskazane w tych pismach procesowych. Wskazana przez powódkę wartość przedmiotu sporu nie została zweryfikowana na etapie uzupełniania braków formalny pozwów i od tak ustalonych wartości przedmiotu sporu zostały naliczone opłaty od pozwów. Pozwana, której doręczono odpisy pozwów, nie zgłosiła w tym zakresie zarzutów. W związku z powyższym Sąd był związany na etapie orzekania w niniejszej sprawie ustaloną wartością przedmiotu sporu i od tej wartości dokonał rozliczenia tak uiszczonych opłat od pozwów, jak też należnych stronom kosztów zastępstwa procesowego.

Niemniej jednak zdaniem Sądu prawidłowa wartość przedmiotu sporu:

1. w sprawie I C 170/12 powinna wynosić 59.337 zł, jako różnica pomiędzy nową wysokością pełnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaproponowaną w wypowiedzeniu z dnia 8 grudnia 2011 roku (68.531,58 zł) a dotychczasową wysokością opłaty (9.195,25 zł), z zaokrągleniem do pełnych złotych na podstawie art. 126¹ § 3 k.p.c. (68.531,58 zł – 9.195,25 zł ~ 59.336 zł), o taką bowiem kwotę toczył się spór pomiędzy stronami.

2. w sprawie I C 171/12 powinna wynosić 93.887 zł, jako różnica pomiędzy nową wysokością pełnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaproponowaną w wypowiedzeniu z dnia 7 grudnia 2011 roku (108.066,90 zł) a dotychczasową wysokością opłaty (14.180,27 zł), z zaokrągleniem do pełnych złotych na podstawie art. 126¹ § 3 k.p.c. (108.066,90 zł – 14.180,27 zł ~ 93.887 zł), o taką bowiem kwotę toczył się spór pomiędzy stronami.

SSR Marcin Korajczyk