

Sygn. akt II C 316/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Klon

Protokolant: starszy protokolant sądowy Magdalena Kubańska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 roku w Rybniku

sprawy z powództwa (...) S.A. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta R.

o ustalenie

1. ustala, że oświadczenie Prezydenta Miasta R. z dnia 9 września 2014 r. znak: M. (...).39.2014 o wypowiedzeniu i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego w R., o łącznej powierzchni 48399 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działki o numerach:

- a. (...) o powierzchni 4488 m<sup>2</sup>,
- b. (...) o powierzchni 2111 m<sup>2</sup>,
- c. (...) o powierzchni 40701m<sup>2</sup>,
- d. (...) o powierzchni 599 m<sup>2</sup>,

dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...),

którego użytkownikiem wieczystym jest (...) S.A w K. jest uzasadnione, jednakże w innej wysokości aniżeli wskazano to w powyższym oświadczeniu, w szczególności ustala, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyżej opisanego gruntu, począwszy od dnia 01 stycznia 2015r. winna wynosić 103 191,50 złotych (sto trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 50/100), przy czym zgodnie z art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata roczna za rok 2015 wynosi 22 708,80 złotych (dwadzieścia dwa tysiące siedemset osiem złotych 80/100), za rok 2016 – 62 950,15 złotych (sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych 15/100) i od 2017 – 103 191,50 złotych (sto trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden 50/100 złotych);

2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R. na rzecz powoda (...) S.A w K. kwotę 13 057,51 (trzydzieści tysięcy pięćdziesiąt siedem złotych 51/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

**Sygn. akt II C 316/16**

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A w K. wniósł o ustalenie, iż oświadczenie pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta R. z dnia 9 września 2014 roku znak M. (...).39.2017 o wypowiedzeniu i aktualizacji rocznej opłaty

z tytułu wieczystego użytkowania wieczystego gruntu jest bezskuteczne wobec powoda i tym samym ustalenie, że dokonana tymże pismem aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że wartość nieruchomości wskazana w wypowiedzeniu dokonanym przez Prezydenta Miasta R. została ustalona w oparciu o operat szacunkowy, który został wykonany niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych. Nadto operat ten obarczony jest istotnymi błędami metodycznymi, mającymi wpływ na określenie wartości nieruchomości i nie mógł stanowić podstawy do ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W tym zakresie powód odwołał się do „Oceny o operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego Panią H. A.”. Szeroki wywód prawny powód przedstawił też w piśmie procesowym z dnia 13 grudnia 2016 roku. (K.73 – 75 akt sprawy)

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska podano, że aktualizacja opłaty rocznej została dokonana w sposób prawidłowy i jest uzasadniona. (Odpowiedź na pozew k. 69 – 70 akt sprawy). Pozwany podtrzymał twierdzenie, że wartość rynkowa nieruchomości w dniu 9 września 2014 roku odpowiadała wartości wskazanej w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i wynosiła 9 333 263 złotych.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Oświadczeniem z dnia 9 września 2014r. znak M. (...)39.2014 pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta R. wypowiedział powodowi (wtedy jeszcze (...) S.A. w Z. wysokość opłaty rocznej tj. kwotę 11 354,40 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R., o łącznej powierzchni 4,8399 ha stanowiącej działki o numerach:

- (...), (...), (...) i (...),

zapisanej w księdze wieczystej (...) i zaproponował przyjęcie od dnia 1 stycznia 2015 r. nowej opłaty rocznej w wysokości 279 997,89 zł, ustalonej poprzez przemnożenie powierzchni działki, ceny za 1 m<sup>2</sup> oraz stawki 3%, wedle operatu szacunkowego H. A..

Pozwany dodał także, że zaktualizowanie opłaty rocznej przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty (11 354,40 złotych), stąd na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 21 sierpnia 1997 r z 2014 poz. 518) użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. 22 708,80 złotych w terminie do 31 marca 2015 roku a pozostałą kwotę, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty 257 289,09 złotych, rozkłada się na dwie równe części – po 128 644,54 złotych, które powiększają opłatę roczną w następujących dwóch latach:

- 151 353,34 złotych w terminie do 31 marca 2016 roku,

- 279 997,89 złotych w terminie do 31 marca każdego roku, począwszy od 2017 roku. Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej zawierało pouczenie o możliwości złożenia do SKO w K. wniosku o ustalenie, iż podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w niższej wysokości. Zostało ono doręczone powódce w dniu 15 września 2014 roku

dowód: wypowiedzenie wraz z dowodem doręczenia – dokumentacja dołączona do akt sprawy,

Pismem z dnia 1 października 2014 roku powód złożył do SKO w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

dowód: wniosek z dnia 1 października 2014 roku – dokumentacja dołączona do akt sprawy,

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 4 marca 2015 roku ustaliło, że (...) S.A w Z. winien płacić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w.w. nieruchomości gruntowej w dotychczasowej wysokości. W dniu 17 marca 2015 roku (data nadania w UP w R.) Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R. wniósł sprzeciw od orzeczenia Kolegium.

dowód: orzeczenie SKO w K. , sprzeciw Prezydenta Miasta R. – dokumentacja dołączona do akt sprawy,

Decyzją Wojewody (...) z dnia 8 czerwca 1992 roku na podstawie przepisów art. 2 Ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr.79, poz. 464) oraz art. 104 i art. 107 k.p.c. – po rozpatrzeniu wniosku (...) Fabryki (...) w R. – stwierdzono z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku, nabycie przez (...) Fabrykę (...) w R. prawa użytkowania wieczystego do gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w R. przy ul. (...), będącego w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 roku w zarządzie wymienionego przedsiębiorstwa państwowego, obejmującego działki wyszczególnione w wykazie, stanowiącym załącznik nr 1 do tej decyzji o łącznej powierzchni 12 ha 81 a 33m<sup>2</sup> oraz nabycie prawa własności znajdujących się na wymienionym gruncie budynków i urządzeń, wymienionych w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do decyzji. Okres użytkowania wieczystego określono na 99 lat z możliwością jego przedłużenia na dalszy okres stosownie do postanowień art. 236 k.c. Opłatę za użytkowanie wieczyste tego gruntu pozostaje w dotychczasowej wysokości, która to opłata może być aktualizowana na skutek zmiany wartości w okresach nie krótszych niż 1 rok. Decyzja była podstawą ujawnienia prawa w księgach wieczystych.

Dowód: decyzja k. 134 – 136 akt sprawy,

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w śródmieściu R. na obrzeżach tej dzielnicy, w otoczeniu zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz mieszkalnej. Nieruchomość jest dobrze skomunikowana z siecią dróg lokalnych, krajowych i autostradą (...). Działki położone na przedmiotowej nieruchomości, w okresie oddania go w użytkowanie wieczyste i wcześniej, były zabudowane budynkami i budowlami produkcyjnymi zakładów (...), będące jego własnością, wykorzystywanymi na cele produkcyjne. Powierzchnia nieruchomości wyżej opisanej to 48 399 m<sup>2</sup> a obliczona szacunkowa wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni takiego gruntu, jako przedmiotu prawa własności i jako wykorzystywanego dla celów przemysłowych, wynosiła na datę aktualizacji 71,07 złotych. Wartość całej nieruchomości to 3 439 717 złotych i została ustalona w podejściu porównawczym, w szczególności w oparciu o treść § 28 ust.5 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 z 2004 r poz.2109 z późniejszymi zmianami). Zaktualizowana opłata roczna, liczona od wartości rynkowej gruntu, jako przedmiotu prawa własności wynosi na dzień 1 stycznia 2015 roku 103 191,50 złotych (3% razy 3 439 717 złotych daje kwotę 103 191,50 złotych).

Dowód: opinia biegłego H. S. k. 105 – 137 akt sprawy, ustne opinie uzupełniające z dnia 29 listopada 2017 roku (zapis audio – video) i z dnia 11 kwietnia 2018 roku (zapis audio – video)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody.

Dokumenty urzędowe, sporządzone przez uprawnione organy w granicach ich kompetencji - w ocenie Sądu - były w pełni wiarygodne.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd przyjął całościową (pisemną i ustną) opinię biegłego sądowego H. S., gdyż została ona sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. Opinia jest spójna i zrozumiała z uwagi na jasność zawartych w niej twierdzeń i wniosków oraz szczegółowe dla nich uzasadnienie. Nie istniały też wątpliwości co do wiedzy, fachowości lub bezstronności biegłego. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki oszacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron postępowania, zmierzającego do ustalenia opłaty od użytkowania wieczystego. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości

nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia biegłego, w ocenie sądu, spełnia te wymagania. W uzupełniających ustnych opiniach biegły wyjaśnił, dlaczego, jego zdaniem, istnieje obowiązek uwzględnienia w procesie wyceny celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – w tym zakresie biegły wskazał na normy prawne oraz orzecznictwo sądowe. Opinię sporządzono na dzień dokonania zmiany opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, to jest według stanu prawnego oraz techniczno – użytkowego na 9 września 2014 r. i poziomie cen na koniec 2014 roku. Oszacowaniu podlegały grunty o przeznaczeniu przemysłowym, a biegły oparł się na obserwacji i badaniu lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości, prowadzonym od dwudziestu trzech lat oraz informacji o zawartych transakcjach zebranych w bazie danych systemu (...), w której sygnatariusze porozumienia rzeczoznawców majątkowych, w tym biegły, zebrali ponad 580 000 informacji o transakcjach nieruchomości. Dla możliwie dokładnej analizy i badań, w tym trendów cenowych, biegły sięgnął po znany z rynku regionalnego województwa (...), zbiór 77, po odrzuceniu wielkości skrajnych, odbiegających i o szczególnym charakterze, transakcji przeprowadzonych co do gruntów o wielkości 3000 m<sup>2</sup>, objętych prawem własności. W ten sposób została ustalona wartość nieruchomości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Opłatę należało ustalić w wysokości 103 191,50 złotych na dzień 1 stycznia 2015 roku.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami - dalej u.g.n.) właściwy organ, zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2 powołanego wyżej przepisu).

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3). Bezspornym w sprawie było, że od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 4 marca 2014r. – pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R. wniósł w dniu 17 marca 2015 roku r. (data nadania w UP w R.) sprzeciw, który wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z zachowaniem terminu, o którym stanowi art. 80 ust. 1 u.g.g.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 zdanie 2 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Wykazywane jest to poprzez przedłożenie stosownego operatu szacunkowego, określającego aktualną wartość nieruchomości. Nie przekreśla to możliwości zgłoszenia przez stronę dowodu przeciwnego ani też dopuszczenia przez Sąd dowodu niewskazanego przez żadną ze stron w myśl przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Ze sporządzonej w niniejszym postępowaniu opinii wynika, że wartość nieruchomości, według cen obowiązujących w 2014 r. jest wyższa od jej wartości ustalonej

dla poprzedniej aktualizacji (w 1999 roku), zatem istniała przesłanka do podjęcia przez Prezydenta Miasta R. reprezentującego Skarb Państwa decyzji o aktualizacji opłaty rocznej. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 11 354,40 zł co przy tej samej 3 – procentowej stawce pozwala ustalić wartość nieruchomości na kwotę 103 191,50 zł. Zgodnie z opinią biegłego H. S.. wartość nieruchomości wynosiła 3 439 717 złotych. Biegły w sposób szczegółowy – zwłaszcza w ustnej uzupełniającej opinii od 13 minuty i dalej – odniósł się do sposobu wyboru nieruchomości porównywalnych. Odniósł się również do zarzutów powoda, co do bliskości zbiorników wodnych oraz istnienia służebności gruntowych. Biegły podkreślił, że przy wycenie nieruchomości bierze się pod uwagę cechy różniące daną nieruchomość, a w przypadku wycenianej nieruchomości, bliskość zbiorników wodnych nie była cechą na tyle różniącą tą nieruchomość, aby wpływało to na jej wycenę. Dodatkowo biegły odniósł się do kwestii możliwości obniżenia wartości nieruchomości poprzez istnienie eksploatacji górniczej. Wskazał, że obszary oddziaływania górniczego to kwestia, którą należy rekompensować zapisami ustawy o prawie geologiczno – górniczym. Wskazał nadto, że tego rodzaju wpływy są w tym miejscu praktycznie wyciszone. Co do służebności wskazał, że zapisy dotyczące służebności, są o tyle bezprzedmiotowe, o ile weźmie się pod uwagę, że służebności nie są już one realizowane a zapisy w księgach wieczystych, choć obecne, nie mają już wpływu na kwestię wyceny nieruchomości. W ocenie sądu, biegły w logiczny i bezbłędny sposób wyjaśnił dobór nieruchomości porównawczych. W tym zakresie zarzuty powoda do opinii stanowią jedynie niezasadną polemikę z ustaleniami biegłego. Biegły słusznie podniósł kwestię praktycznego wygaśnięcia wpływów eksploatacji górniczej oraz wykazał brak zasadności zarzutów powoda, co do wpływu istnienia służebności gruntowych na wartość nieruchomości. Zdaniem sądu opinia biegłego w tym zakresie jest bezbłędna.

Przepis art. 77 u.g.n. stanowi, że przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (ust. 4). Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust.5). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust.6). Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 u.g.n.). W pojęciu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie mieszczą się przyłącza, a wyłącznie udział użytkownika wieczystego w budowaniu kanałów głównych kanalizacyjnych itd. Budowa drogi oznacza wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. W pojęciu tym nie mieści się natomiast przebudowa drogi, a więc te prace, które nie powodują zmiany granic pasa drogowego. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 r.s.w.n. i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej. Oznacza to konieczność określenia wartości rynkowej nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego. Dodany 22 października 2007 r. art. 77 ust. 6 przewiduje możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Zaliczeniu podlegają przy tym tylko nakłady konieczne, powodujące wzrost wartości nieruchomości. W istocie chodzi o nakłady na cechy techniczne gruntu. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste.

Powód kwestionował opinię biegłego w zakresie braku odniesienia się do wartości nakładów, poczynionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Natomiast biegły wyjaśnił, że o ile użytkownik wieczysty dokonał nakładów na nieruchomość – np.: wybudował drogę na tym terenie, to musiałoby to być ustalone z właścicielem gruntu i nakłady te musiałyby służyć uzbrojeniu tego terenu, ale w sensie ogólnym. Nie idzie tutaj o tworzenie dróg wewnętrznych, służących użytkownikowi wieczystemu. W ocenie biegłego takich nakładów nie było i stąd brak ich rozliczenia. (Opinia ustna biegłego z rozprawy z dnia 29 listopada 2017 roku 44 minuta do 47). W ocenie sądu uzasadnienie biegłego kolejny raz było logiczne, spójne i zgodne z prawem.

Pozwany z kolei twierdził, że biegły dokonując oszacowania wartości nieruchomości, celem ustalenia następnie opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, winien wziąć pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Bezspornym było w sprawie, że w planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powoda co do działek o numerach (...) ma symbol 6.UP, U – usługi publiczne i komercyjne bez uciążliwego oddziaływania, a działka (...) – ma symbol planu 3.UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Jednak koniecznym jest przytoczenie opinii biegłego, że choć w decyzji o uwłaszczeniu nieruchomości z dnia 29 września 1990 roku Wojewoda (...), nie określił celu na jaki miała być wykorzystywana nieruchomość, to jednak była ona cały czas użytkowana i nadal tak jest, w zakresie celów przemysłowych. Biegły H. S. dołączył do opinii dokumentację zdjęciową, z której wynika, że nieruchomość jest wykorzystywana na cele przemysłowe. Logiczny jest wywód biegłego, że samo prawdopodobieństwo wykorzystania nieruchomości na inne cele, wskazane w planie zagospodarowania przestrzennego, w szczególności idzie o działkę nr (...), nie może oznaczać wyceny całej nieruchomości wedle porównania jej do cen nieruchomości, które są wykorzystywane w sposób wynikający z planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie sądu biegły ma rację, że tego rodzaju porównanie mogło by mieć miejsce i pewnie wtedy wartość nieruchomości byłaby wyższa, ale najpierw użytkownik wieczysty musiałby otrzymać stosowne pozwolenia administracyjnoprawne dla, choćby wybudowania na tym gruncie takich obiektów, które odpowiadałyby zapisom planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast, o ile nieruchomość nadal jest wykorzystywana na cele przemysłowe, to dokonanie jej wyceny, wedle zapisów obowiązujących w planie zagospodarowania przestrzennego, byłoby przede wszystkim niesprawiedliwie. Biegły powołał się – wydając ustną opinię (rozprawa z dnia 11 kwietnia 2018 roku) – na:

- orzecznictwo sądów powszechnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie I ACa 802/15),

- orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 3 października 2014 roku – V CSK 1/14 i z dnia 29 czerwca 2007 roku I CSK 133/07).

W ocenie sądu, z przytoczonych wyżej rozstrzygnięć sądowych jasno wynika, że naczelnym kryterium, co do sposobu wyceny nieruchomości, to sposób korzystania z nieruchomości, a z kolei cel ten nie wynika z planu zagospodarowania przestrzennego, ale z utrwalonego sposobu korzystania z nieruchomości – w tym przypadku był i jest to cel przemysłowy. Stąd sąd stwierdza, że wycena biegłego S. i ustalenie opłaty od wartości wycenionej nieruchomości, była prawidłowa. Ustalenie tej wartości, przy założeniu, że koniecznym jest kierowanie ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, prowadziłyby do ustalenia opłaty zawyżonej i byłyby to:

a) niezgodne z prawem,

b) niesprawiedliwie.

Reasumując opłata została ustalona wedle opinii biegłego H. S. w wysokości wyżej podanej.

Ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110) znowelizowano przepis art. 77 u.g.n. oraz dodano ust. 2 a, który stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Przepis art. 4 powołanej wyżej ustawy stanowi, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013r., III CZP 110/12 (Lex nr 1276512) orzekł, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotność dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku

od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Dotychczasowa opłata roczna, za użytkowanie wieczyste działek wymienionych w oświadczeniu Prezydenta Miasta R. z dnia 9 września 2014 roku wynosiła 11 354,40 zł., natomiast zaktualizowana opłata roczna wynosi 103 191,50 zł, zatem przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Wobec powyższego w pierwszym roku aktualizacji opłaty (2015r.) użytkownik wieczysty powinien uiścić opłatę w wysokości 22 708,80 zł (11354,40 złotych razy 2). Pozostałą kwotę, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych latach. Nadwyżka w rozpoznawanej sprawie wynosi 80 482,70 zł (103 191,50 – 22 708,80 daje 80 482,70). Zatem w drugim roku od aktualizacji (2016r.) opłata roczna wynosi 62 950 zł (40 241,35 zł jako połowa nadwyżki z kwoty (...),70 + 22 708,80 zł – dwukrotność opłaty = 62 950,15 zł), zaś w trzecim roku (2017r.) powyższa opłata wynosi 103 191,50 zł (62 950,15 zł + 40 241,35 zł = 103 191,50 zł).

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Wartość przedmiotu sporu w sprawie o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste stanowi różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a zaproponowaną w wypowiedzeniu. Wskazując na powyższe, wartość przedmiotu sprawy w niniejszym postępowaniu wynosiła 268 643,49 zł.

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na kwotę 103 191,50 zł, którą należało pomniejszyć o wysokość zaktualizowanej i niekwestionowanej przez powoda opłaty tj. kwotę 11 354,40 zł co stanowi kwotę 91 837,10 zł. Czyli 268 643,49 złotych to 100% a 91 837,10 stanowi x%. Zatem  $x = 34$ , (...) czyli w zaokrągleniu 34%. Zatem w tym zakresie powód przegrał sprawę albo inaczej wygrał w 66%. Koszty procesu powoda wyniosły :

- a) 13 433 zł tytułem opłaty od pozwu,
- b) 2843,19 złotych wydatki na opinię biegłego S. (2215,10 złotych opinia pisemna i 628,09 złotych opinia ustna),
- c) 7200 złotych wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika,
- d) 17 złotych opłata od pełnomocnictwa,

łącznie 24 493,19 złotych. Czyli z tej kwoty należy się powodowi 66%, zatem 23 493,19 złotych razy 66% = 15 505,51 złotych.

Pozwany poniósł koszty postępowania w kwocie 7200 zł obejmujące koszty zastępstwa procesowego. Skoro pozwany wygrał sprawę w 34 % to z kwoty 7200 zł należy mu się zwrot kwoty 2448 zł (7200 razy 34% = (...)).

Różnica wynosi: 15 505,51 złotych minus 2448 złotych = 13 057,51 zł. Powyższą kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda przy zastosowaniu wynikającej z art. 100 k.p.c. zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

Sędzia Jarosław Klon