

UZASADNIENIE

Pismem z 18 czerwca 2018 r. Krajowy Ośrodek (...) (poprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych) wypowiedział powodowi Centrum Handlowemu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. – W., oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 1-10-26 o pow. 0,1005 ha, proponując nową wysokość tej opłaty od 1 stycznia 2017 r. (wypowiedzenie – k. 15-16).

Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. w przewidzianym terminie ustawowym 30 dni od doręczenia wypowiedzenia złożyło wnioszek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości (wniosek o ustalenie – k. 34-39).

Orzeczeniem z 16 sierpnia 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło złożony wniosek (orzeczenie SKO – k. 11-12).

Użytkownik wieczysty wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO w W., wobec czego na podstawie art. 80 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wniosek o ustalenie zastąpił w niniejszej sprawie pozew (sprzeciw – k. 2-4, pismo przewodnie – k. 1).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste dla przedmiotowej nieruchomości począwszy od 1 stycznia 2017 r. na podstawie wartości nieruchomości oszacowanej wg stanu i cen na 31 grudnia 2016 r. przy uwzględnieniu stawki procentowej wynoszącej 3% wartości nieruchomości. Wniósł także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 188-190).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Centrum Handlowe (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. było użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w W. w dzielnicy W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 1-10-26 o pow. 0,1005 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość gruntowa znajduje się w zasobach Krajowego Ośrodka (...) (poprzednio Agencji Nieruchomości Rolnych). Nieruchomość ta położona jest w rejonie Przedpola P. Wilanowskiego. Nawierzchnia szutrowa stanowi dojazd do działki od strony ul. (...). Na wysokości przedmiotowej działki do ul. (...) dochodzą utwardzone uliczki osiedla mieszkaniowego. Od strony ul. (...) dojazd jest bardziej utrudniony, bo wzdłuż ulicy biegnie rów i chodnik. Otoczenie działki stanowią działki niezabudowane (w formie pola), a od strony zachodniej działki zabudowane budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi. Na terenie sąsiedniego osiedla mieszkaniowego dostępne są media miejskie (elektryczność, wodociągi, kanalizacja), przy czym przy ul. (...) infrastruktura techniczna nie jest poprowadzona. Teren jest dobrze skomunikowany z transportem publicznym, zaś odległość od centrum miasta wynosi ok. 10 km. Nieruchomość gruntowa ma powierzchnię 1005 m², kształt długiego, wąskiego prostokąta. Działka nr (...) znajduje się na terenie zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej i stanowi teren niezabudowany, nieuporządkowany, w formie pola (opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości – k. 204-225; pisemna opinia uzupełniająca – k. 267-277).

Rzeczywista wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiła 618.075,00 zł. Wartość jednego metra kwadratowego działki wyniosła 615 zł (opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości – k. 204-225; pisemna opinia uzupełniająca – k. 267-277).

Stawka procentowa opłaty od użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 3% wartości gruntu (okoliczność bezsporna).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie była przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi

jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

Odnosnie oceny wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. w dzielnicy W., obręb 1-10-26, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1005 m², objętej księgą wieczystą (...), ustalenie jej celem wskazania wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste ww. gruntu od 1 stycznia 2017 r. wymagało wiedzy specjalnej, wobec czego Sąd dopuścił z opinii biegłego sądowego do spraw (...).

Pozwany złożył zastrzeżenia do opinii biegłego i wnioskował o dopuszczenie dowodu z innego biegłego sądowego. Wskazywał, że biegły sądowy J. S. w istocie nie wykorzystał przy sporządzaniu opinii nieruchomości podobnych, a te o znacznie niższej powierzchni, które są położone na terenach peryferyjnych, z daleka od intensywnej zabudowy. W ocenie Sądu, powyższa opinia spełnia wszelkie kryteria stanowiące o miarodajności wypowiedzi osoby dysponującej wiedzą specjalną na potrzeby sprawy cywilnej. Biegły zastosował przepis § 28 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2010 Nr 165, poz. 9604), wyselekcjonował odpowiednią grupę nieruchomości podobnych z uwzględnieniem ich wartości i stanu na dzień aktualizacji opłaty (§ 28 ust. 5 Rozporządzenia). Sporządzenie opinii poprzedziło naoczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości. Biegły zgromadził zatem odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie uzasadnił. Wobec powyższego Sąd uznał, że przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy w niniejszej sprawie i na tej też podstawie wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości zasługują na częściowe uwzględnienie, co prowadziło do ustalenia tych opłat począwszy od 1 stycznia 2017 r. w innej kwocie, niż proponował pozwany w wypowiedzeniu z 13 grudnia 2016 r.

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie natomiast do treści art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym na podstawie art. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa – dalej „u.g.n.r.” (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 z późn. zm.) gospodaruje i wykonuje prawo własności Krajowy Ośrodek (...) w W. (poprzednio: Agencja Nieruchomości Rolnych).

W odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa właściwą do ustalenia nowej albo zmiany dotychczasowej opłaty rocznej jest art. 17b ust. 2a u.g.n.r., zgodnie z którym o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1 tej ustawy, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z treścią art. 78 § 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do 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. Natomiast zgodnie z § 3 powołanego przepisu ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Wysokość opłaty rocznej w tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości Zasobu ustala się stosownie do brzmienia art. 17b ust. 1 u.g.n.r., który wskazuje, że z zastrzeżeniem ust. 2, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych, pkt 3 na inne cele 3% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1, z tym że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2. Zaś art. 30 ust. 1 u.g.n.r. zaznacza, że cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Natomiast zgodnie z art. 77 ust 1 u.g.n. 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 opłaty. Wobec powyższego, w niniejszej sprawie, do oceny skuteczności dokonanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części przedmiotowej nieruchomości zastosowanie będą miały ww. przepisy dotyczące tej procedury określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami, 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 opłaty.

Następnie, zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 78 ust. 1 ustawy, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. (ust. 2 przywołanego przepisu). 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, zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy.

W niniejszym postępowaniu wszystkie obligatoryjne czynności postępowania administracyjnego zostały dokonane.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniała podstawa do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem badania przez Sąd na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiła 618.075 zł (tj. 615 zł/1 m²). Zaktualizowaną opłatę roczną – jak stanowi art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. – ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości, określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wynosiła bezspornie 3 %.

Wartość nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 u.g.n i art. 77 ust. 3 u.g.n.).

W związku z tym, że zgodnie z brzmieniem art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. oraz art. 81 ust. 2 u.g.n. to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej, Sąd na jego wniosek przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - na dzień 31 grudnia 2016 r.

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego J. S. została sporządzona w sposób rzetelny, zgodny z regułami wiedzy specjalistycznej. W wyniku ustaleń przeprowadzonych przez biegłego sądowego nieruchomość o łącznej powierzchni 1005 m² znajdująca się przy ul. (...) na dzień 31 grudnia 2016 r. miała wartość 618 075 zł, tj. 615 zł/1 m².

W oparciu o powyższe ustalenia przyjęte przez Sąd jako podstawa wyliczeń wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należy wskazać, że opłata roczna należna od Centrum Handlowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości gruntowej powinna wynieść ostatecznie 18.542,25 zł, co wynika z następującego wyliczenia: $1005 \text{ m}^2 \times 1 \times 615 \text{ zł} \times 3\% = 18.542,25 \text{ zł}$.

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi jednak, 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. Jednak opisany w zacytowanym przepisie wypadek nie zachodzi w realiach tej sprawy, bo ustalona przez Sąd zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej.

Wobec tego Sąd w pkt 1 wyroku ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu należącego do powoda udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej z dniem 1 stycznia 2017 r. na kwotę 18.542,25 zł, oddalając powództwo w pozostałej części (pkt 2 wyroku).

W pkt 3 Sąd orzekł o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Ustalając, że koszty procesu w całości powinien ponieść pozwany, Sąd na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji orzeczenia.

Zarządzenie: (...)