

Sygn. akt I C 1000/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

25 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 16 kwietnia 2013 r. we W.

sprawy z powództwa (...)Spółki jawnejz siedzibą we W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), obręb P., o powierzchni 13.886 m², położonej we W.przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...), pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...)(...) Spółki jawnejz siedzibą we W.obowiązującą od 01 stycznia 2010 r. na kwotę 148.308 zł (sto czterdzieści osiem tysięcy trzysta osiem złotych), z tym, że:

- opłata za rok 2010 płatna jest w wysokości 12.497,40 zł (dwanaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych czterdzieści groszy),

- opłata za rok 2011 płatna jest w wysokości 80.402,70 zł (osiemdziesiąt tysięcy czterysta dwa złote siedemdziesiąt groszy),

- opłata za rok 2012 i kolejne płatna jest w wysokości 148.308 zł (sto czterdzieści osiem tysięcy trzysta osiem złotych);

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta W.na rzecz powoda (...)(...) Spółki jawnejz siedzibą we W.kwotę 7.458 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje uiścić powodowi (...)(...) Spółce jawnejz siedzibą we W.na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 873 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych na wynagrodzenie biegłego.

V. nakazuje uiścić pozwanemu Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 535,10 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych na wynagrodzenie biegłego.

Sygn. akt I C 1000/11

UZASADNIENIE

Powód (...)(...) Spółka jawnaz siedzibą we W.wniósł o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę położoną we W., przy ul. (...), o powierzchni 13.886 m², począwszy od

01 stycznia 2010 r., jest uzasadniona, w kwocie 60.770,69 zł, ustalonej jako iloczyn 3% wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego tego gruntu stanowiącej – według oceny powoda – kwotę 2.025.689,66 zł.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podniósł, że aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa i stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powodowej spółki, obowiązywać miała od 01 stycznia 2010 r. i dokonana została przez Prezydenta W.pismem z 27 listopada 2009 r. ((...)(...)- (...)). Spółka zakwestionowała nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustaloną przy zachowaniu dotychczasowej 3% stawki, na podstawie wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. Podniosła, iż opłata ta – w ustalonej przez pozwanego wysokości – 289.436,01 zł – jest zawyżona, bowiem przyjęta w operacie szacunkowym do ustalenia wartości nieruchomości metodologia, jest nierzetelna, co stanowi o arbitralności wyceny.

Powodowa spółka zarzuciła, że sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego E. R. operat szacunkowy nieruchomości, szacujący jej wartość rynkową na poziomie 9.647.867 zł, w żaden sposób nie obrazuje rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na 01 stycznia 2010 roku (data od której obowiązywać miała zaktualizowana opłata od użytkowania wieczystego). Wątpliwości budzi, zdaniem powodowej spółki, przyjęta przez biegłą – w oparciu o metodę porównywania parami – wycena 1 m² działki na poziomie 694,79 zł

W ocenie powoda, biegła – w sposób nieprawidłowy – ustaliła wartość nieruchomości głównie w oparciu o ceny nieruchomości z 2007 roku, który charakteryzował się wzrostowym trendem cen takich nieruchomości. Biegła uwzględniła dwie transakcje mające miejsce w roku 2008, natomiast całkowicie pominęła dalsze transakcje mające miejsce na lokalnym rynku nieruchomości w okresie, w którym nastąpiło przejście „od stanu koniunkturalnej prosperity do kryzysu ekonomicznego”. Zdaniem powoda, ocena aktualności ceny powinna uwzględniać wszelkie czynniki jakie mogły mieć wpływ na jej zmianę w rozważanym okresie. Do ustalenia czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej konieczne jest bowiem określenie jej aktualnej wartości i porównanie jej z wartością (ceną) przyjętą – zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami – za podstawę ustalenia opłaty rocznej. Tezę tę, potwierdza również, zdaniem powoda, treść § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowiącego, iż wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1 – 4 dla celów aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowanie wieczystego. Powód wskazał, że dniem aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego spornego gruntu jest 01 stycznia 2010 r. Zdaniem powoda, dla otrzymania właściwego spektrum do analizy statystycznej cen konieczne i uzasadnione jest uwzględnienie aktualnych na dzień wypowiedzenia cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Powód zarzucił także, że opinia stanowiąca podstawę aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste była nierzetelna także i w kontekście takiego stwierdzenia biegłej, że w rozważanym przypadku nie jest możliwe utworzenie próbek nieruchomości podobnych o zbliżonych powierzchniach gruntów do przedmiotów poszczególnych wycen.

Nie można również, w o cenie powoda, pomijać w opinii czynników, które znacząco wpływają na cenę nieruchomości w tym w szczególności nieistniejąca po stronie spornej nieruchomości możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej. Powód zarzucił, iż mimo braku możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej biegła pomniejszyła wartość nieruchomości o kwotę 56.920 zł, stanowiącą wartość tej służebności. Opinia nie uwzględnia przy tym niedogodności komunikacyjnych związanych z brakiem dostępu spornej działki do drogi publicznej, co w ocenie powoda, znacznie bardziej wpływa na obniżenie jej wartości niż wartość nierealnej jak na warunki nieruchomości – służebności drogi koniecznej. Rzeczoznawca, pominęła przy tym fakt uciążliwości bezpośredniego sąsiedztwa działki z kilkutorowym szlakiem kolejowym.

Powód wyjaśnił ostatecznie, że aktualnie uznaje za zasadną opłatę roczną w wysokości 60.770,69 zł, przy przyjęciu średniej wartości nieruchomości gruntowej w wysokości 145,88 zł za 1m², to jest na poziomie ceny ofertowej zastosowanej przez pozwanego przy sprzedaży w III przetargu wyznaczonym na 26 listopada 2009 r. działki o atrybutach i cechach tożsamyh z działką wnioskodawcy – dwóch działek (...)o łącznej powierzchni 15.930 m²

położonych we W. przy ul. (...), (...), obręb G. (położonej w niedalekim sąsiedztwie działki będącej przedmiotem wyceny, także z utrudnionym dojazdem i przy sąsiedztwie torów kolejowych oraz o zbliżonej funkcji) zgodnie z ofertą Urzędu Miejskiego W. o symbolu (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta W., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o ustalenie, że należna od powoda opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 13.886 m², wynosi, począwszy od 01 stycznia 2010 r. kwotę 289.436,01 zł. Pozwany wniósł także o zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Prezydenta W. zastępowanego przez (...), kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż w jego ocenie sporządzona w postępowaniu administracyjnym wycena spornej nieruchomości jest prawidłowa i rzetelna. Zarzut ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego spornej działki w oparciu o nieaktualną wycenę nieruchomości, jest chybiony. Rzeczą powszechną i stosowaną w praktyce jest bowiem, zdaniem pozwanego, fakt przyjmowania przez rzeczoznawców przy dokonywaniu tego typu wyceny nieruchomości transakcji, które miały miejsce do 2 lat wstecz od daty sporządzania wyceny.

Pozwany wskazał, iż z punktu widzenia regulacji art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, okoliczność, że nowa opłata od użytkowania wieczystego, mająca obowiązywać – w stosunku do powoda – od 01 stycznia 2010 r., została ustalona w oparciu o operat szacunkowy z lutego 2009 r., jest indyferentna. Powoływany przepis stanowi bowiem wyraźnie, że organ zamierzający zaktualizować dotychczasową opłatę powinien wypowiedzieć dotychczasową opłatę do 31 grudnia roku poprzedzającego. Jest więc bez znaczenia, czy uczyni to na początku, czy pod koniec roku.

Zdaniem pozwanego, przyjęcie stanowiska powoda, że dniem aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego jest zawsze 01 stycznia roku, od którego ma obowiązywać nowa opłata, byłoby nie tylko niewykonalne, ale – z uwagi na konieczność posługiwania się hipotezami i przypuszczeniami – stałoby w sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biorąc pod uwagę powyższe, jak zwłaszcza przepis art. 77 ust. 1 zd. 2 w zw. z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zdaniem pozwanego, dniem aktualizacji opłaty rocznej jest dzień doręczenia użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, nie natomiast 01 stycznia.

W odniesieniu do zarzutu zakwestionowania przez powoda metody, jaka przyjęta została przez biegłą E. R. przy sporządzonej przez nią wycenie nieruchomości, pozwany wskazał, że biegła przyjęła tę metodę w oparciu o przepis § 28 rozporządzenia wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami, i z tego względu zarzuty powódki są gołosłowne.

Pozwany zarzucił także, że chybione są zarzuty powoda odnoszące się do rzekomej wadliwości dokonanego przez biegłą w spornym operacie szacunkowym wyboru nieruchomości podobnych, z uwagi na znikomość cech podobieństwa w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Pozwany wskazał, że niemożliwym wprost jest aby przy wycenie nieruchomości mieć do czynienia z przyjętymi do porównania transakcjami nieruchomości identycznych pod względem każdej wziętych pod uwagę cech – do czego w istocie – zdaniem pozwanego – sprowadza się zarzut powoda.

Z ostrożności procesowej, pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego nieruchomości, aktualnej na 03 grudnia 2009 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona we W. przy ulicy (...), o powierzchni 13.886 m², oznaczona geodezyjnie jest jako działka numer (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę

wieczystą numer (...) jest zabudowana budynkiem, dwoma halami i wiatą (stanowiącymi odrębne nieruchomości) i stanowi własność Skarbu Państwa.

(dowód: okoliczność bezsporna)

Decyzją Wojewody (...) z 24 października 1991 r. działka została oddana w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Budowlano – (...), z przeznaczeniem na realizację jego celów statutowych, to jest tereny przemysłowe.

Następnie nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste (...)(...) Spółce jawnej z siedzibą we W. na okres do 05 grudnia 2089 r. Wzniesienie na użytkowanej przez (...)(...) Spółkę jawną działki trzykondygnacyjnego budynku biurowego, zmieniającego pierwotnie istniejącą strukturę rodzajową zabudowy z utrzymaniem przewagi zabudowy magazynowo – warsztatowej, nie doprowadziło do trwałej zmiany celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

(dowód: decyzja z 24 października 1991 r., k. 240-241, opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. k. 216)

Pismem z 27 listopada 2009 r. doręczonym (...)(...) Spółce jawnej z siedzibą we W. 03 grudnia 2009 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta W. dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ulicy (...), o powierzchni 13.886 m², oznaczonego geodezyjnie jako działka numer (...), obręb P..

Dotychczasowa opłata, wynosiła 6.248,70 zł.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 27 listopada 2009 r. numer (...)(...)- (...), k. 140, zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej k. 139)

Jednocześnie Prezydent W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 289.436,01 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 01 stycznia 2010 r.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 27 listopada 2009 r. k. 140)

Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono przy zastosowaniu 3 % stawki na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego E. R. 26 lutego 2009 r. Z ustaleń tego operatu szacunkowego wynika, że łączna wartość prawa własności gruntu położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni 13.886 m², oznaczona geodezyjnie jako działka numer (...), obręb P., wynosiła 9.647.867 zł.

(dowód: operat szacunkowy z 26 lutego 2009 r. określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...)) k. 142-156)

Pismem z 17 grudnia 2009 r. (...)(...) Spółka jawna z siedzibą we W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 13.886 m², oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), obręb P., jest nieuzasadnione. We wniosku spółka zarzuciła między innymi, że stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej operat szacunkowy użytkowanej nieruchomości jest nierzetelny i nieprawidłowy, a określona w nim wartość spornej nieruchomości została znacznie zawyżona. Spółka podkreśliła, że w jej ocenie brak staranności działania rzeczoznawcy w zakresie wyceny, jest rażąco wysoki.

(dowód: wniosek o ustalenie z dnia 17 grudnia 2009 r. k. 22-33)

Orzeczeniem z 21 marca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. oddaliło złożony przez użytkownika wieczystego wniosek o ustalenie, że tak znaczne podwyższenie opłaty rocznej od użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) jest nieuzasadnione.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 21 marca 2011 r. wraz z uzasadnieniem k. 18-20)

08 lipca 2011 r. (...) (...) Spółka jawna z siedzibą we W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 21 marca 2011 r., podnosząc, że zaproponowana opłata roczna jest nieuzasadniona i zawyżona.

(dowód: sprzeciw (...) (...) Spółki jawnej z siedzibą we W. z 01 sierpnia 2011 r. k. 3-5)

Pismem z 11 sierpnia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało Sądowi akta wraz ze sprzeciwem.

(dowód: pismo SKO z 11 sierpnia 2011 r. k. 2)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 13.886 m², oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na 27 listopada 2009 r. wynosiła 4.943.600 zł.

Na dzień aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego brak było w odniesieniu do nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w świetle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej W. z 06 lipca 2006 r., grunty te stanowią część składową zespołu urbanistycznego – o charakterze handlowo – usługowym, obejmującego swym zakresem: handel detaliczny, gastronomię, rozrywkę, biura, kulturę oraz usługi drobne.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. k. 209-230, fotografie nieruchomości k. 231-236).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

W świetle przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), dokonana przez pozwanego pismem z 27 listopada 2009 r. jest uzasadniona do kwoty 148.308 zł, z tym, że za rok 2010 płatna jest wysokość 12.497,40 zł, za rok 2011 w wysokości 80.402,70 zł, zaś w roku 2012 i następnych w kwocie 148.308 zł.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił wyłącznie o dowody z dokumentów, a to akta postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oraz pisemną opinię główną i uzupełniającą sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A..

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek

o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3).

W związku z powołanymi wyżej przepisami wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.), przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpoznawanej sprawie organ Skarbu Państwa wypowiedział powodowej spółce dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, zaoferował spółce opłatę w wysokości 289.436,01 zł rocznie począwszy od 01 stycznia 2010 r. W następstwie wniosku powoda o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest zasadna, ale w znacznie niższej wysokości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej na poziomie kwoty 289.436,01 zł, jest uzasadniona. Od orzeczenia Kolegium powód wniósł sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

Zatem w niniejszej sprawie Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) nie jest zasadna w kwocie określonej w wypowiedzeniu z 27 listopada 2009 r. Skarbu Państwa – Prezydenta W., lecz z uwagi na wartość nieruchomości aktualną na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, winna wynosić kwotę nie wyższą niż 60.770,69 zł.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne).

Znowelizowany ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., nr 187. poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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. W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie

wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% jej wartości, co z resztą w niniejszej sprawie było bezsporne.

W niniejszej sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, którego zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), według stanu i cen na listopad 2009 r. Ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, to jest na 27 listopada 2009 r. wynosi 4.943.600 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy dr inż. R. A. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku, stanowiącego dla badanej nieruchomości rynek lokalny: miasto W. – dzielnice centralne i pośrednie, obręby: K., O., M., G., Z. M. o R.. Biegły określił jednostkowe ceny gruntu którymi posłużył się przy wycenie (tabela nr 2, str. 11 opinii k. 219 akt sądowych) oraz podał cechy różnicujące nieruchomości ze wskazaniem stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości.

W ocenie Sądu, operat szacunkowy nieruchomości sporządzony jest rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niego płynące są logiczne i spójne. Wskazać trzeba nadto, że przy sporządzaniu opinii biegły uwzględnił transakcje nieruchomościami pochodzące z okresu dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej, biorąc pod uwagę transakcje mające miejsce w latach 2007 – 2011, przy czym największa ilość mających znaczenie w niniejszej sprawie transakcji pochodziła z roku 2010 (6), taka sama ilość transakcji – roku 2008 oraz 2009 (po 4), trzy transakcje pochodziły z roku 2011, natomiast z roku 2007 wzięta została pod uwagę tylko jedna transakcja. W zleconej przez Sąd opinii rzeczoznawca uwzględnił swoje wieloletnie doświadczenie zdobyte w związku z pełnieniem funkcji biegłego sądowego oraz w sposób prawidłowy zastosował obowiązujące w zakresie wyceny nieruchomości przepisy prawa.

Odnosząc się szczegółowo do opinii wskazać trzeba, że wskazując na cele jej sporządzenia (aktualizacja rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu) oraz ilość cen transakcyjnych zbioru porównawczego, ustalenie wartości określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 28).

Z transakcji zawartych w 2007 r. – 2011 r. biegły wytypował transakcje nieruchomościami, które poddał ocenie według kryterium podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając kolejno: położenie na rynku, powierzchnię i kształt, otoczenie nieruchomości, dostępność uzbrojenia oraz warunku dojazdu. Każdej z opisanych cech biegły przypisał odpowiednią wagę, a następnie przy uwzględnieniu cech nieruchomości wycenianej skorygował poszczególne jej elementy ustalając w ten sposób wartość spornej nieruchomości w listopadzie 2009 r. na poziomie kwoty 4.943.600 zł.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego zawartych w piśmie z dnia 24 maja 2012 r., słusznie także biegły wskazał na cel oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jako na czynnik, który, w świetle przepisu § 28 ust. 1 – 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego w zw. z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy uwzględnić przy okazji określania wartości nieruchomości pod kątem aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego. Zdaniem biegłego, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to właśnie ten cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste – określony najczęściej w decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego danego gruntu – ma istotne (decydujące) znaczenie przy dokonywaniu oszacowania nieruchomości. Zasada ta obowiązuje tak długo – jak długo na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste realizowany jest cel – na potrzeby którego nieruchomość została oddana.

W ocenie Sądu, w całej rozciągłości, należało zgodzić się z poglądem biegłego sądowego w zakresie celu na jaki nieruchomości została przeznaczona. Zgodnie bowiem z art. 154 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3).

Biegły przyznał przy tym, że wobec braku w materiale dowodowym – zgromadzonym w aktach postępowania – decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego działki położonej we W., przy ul. (...), cel na jaki grunty te zostały oddane – „tereny przemysłowe” – określił na podstawie istniejącej na nich zabudowy przemysłowej pochodzącej z okresu poprzedzającego uwłaszczenie, „historycznych” zapisów mapy ewidencyjnej i wpisu z rejestru gruntów ((...) – grunty przemysłowe zabudowane). Zapisy przywołanych dokumentów, zdaniem biegłego, logicznie uzasadniają, że nieruchomość została oddana na realizację celów wynikających z funkcji użytkowej tej zabudowy.

W ocenie biegłego, dokonanej zarówno w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, jak także w oparciu o oględziny nieruchomości – na dzień aktualizacji nieruchomości zabudowana była obiektami o charakterze usługowym, to jest budynkiem administracyjno – biurowym o powierzchni 805 m² i parterowym budynkiem biurowym o powierzchni 312 m², obiektami o charakterze produkcyjno – magazynowym (to jest halą warsztatową o powierzchni 552 m² i halą magazynowo – warsztatową o powierzchni 679 m², oraz utwardzonym placem manewrowo – składowym).

Biegły wyjaśnił, że uwzględniając wyżej wskazaną strukturę zabudowy tej nieruchomości (hale, biura, utwardzony plac manewrowo – składowy), przeprowadzono badania lokalnego rynku gruntów niezabudowanych, przeznaczonych na cele szeroko rozumianej działalności gospodarczej, to jest produkcyjno – magazynowej i handlowo – usługowej. Szczegółowa analiza transakcji wykazała, że rynek gruntów handlowo – usługowych i rynek gruntów produkcyjno – magazynowych, to dwa odmienne segmenty rynku nieruchomości przeznaczonych na cele szeroko rozumianej działalności gospodarczej, zasadniczo różniące się poziomem cen. Ustalono, że w przypadku, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie nieruchomości został określony jako podstawowy (art. 73 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Biegły podniósł, że jeśli zważy się przy tym, że stawka procentowa rocznej opłaty wynika z celu oddania gruntów i uwzględnia pierwotny stan zabudowy wycenianej nieruchomości (dwie hale, mały budynek biurowy i plac manewrowo – składowy), to nie ulega wątpliwości, że o poziomie cen – na jakim należało oszacować przedmiotową nieruchomość, winien rozstrzygać większościowy cel, którego realizacji służy rozpatrywana nieruchomość. Zważywszy, że sporna nieruchomość – na dzień aktualizacji – to nadal baza składowo – magazynowa z biurami towarzyszącymi i wykonując proste obliczenia – szczegółowo opisane w punkcie 3.1. opinii głównej biegły ustalił, że na dzień aktualizacji powierzchnia zabudowy magazynowo – warsztatowej stanowiła 52% łącznej powierzchni budynków i była większa od powierzchni budynków biurowych (48 %), co – wobec dyspozycji przepisu art. 73 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – stanowiło kryterium rozstrzygające w tym zakresie.

Zdaniem Sądu, materiał dowodowy sprawy wskazuje, że przyjęty przez biegłego sposób określenia celu oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste – nieruchomość na cele przemysłowe – jest obiektywny, z pewnością nie jest on wynikiem arbitralnej decyzji powołanego przez Sąd biegłego. Przy czym, podstawowy sposób w jaki nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania jest użytkowana (działalność przemysłowa), a więc także i cel na jaki została w użytkowanie wieczyste oddana, jak dotąd, nie uległ zmianie, bowiem w myśl § 28 ust. Rozporządzenia nakazywałoby to zmianę stawki procentowej w oparciu o którą ustala się wysokość opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, zgodnie z procedurą wynikającą z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub – przynajmniej – stanowiłoby to podstawę aktualizacji opłaty rocznej, zgodnie z normą wynikającą z art. 72 ust. 1 ustawy.

Taka zmiana obowiązującej stawki – w niniejszym przypadku – nie zaszła. Nadto, z dokumentów stanowiących podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej także nie wynika, aby podstawą aktualizacji była zmiana podstawowego sposobu na jaki nieruchomość jest wykorzystywana. Należy zatem domniemywać, że nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste (...) (...) Spółce jawnej, w celu wynikającym, z istniejącej na tej działce pierwotnie zabudowy odpowiadającej terenom przeznaczonym na działalność przemysłową – jako działalność wiodącą – nie zmieniła swojego faktycznego charakteru, co pośrednio także wynika z obowiązującej, jak dotąd wysokości opłaty rocznej.

Na koniec warto dodać, że nie ma przy tym znaczenia okoliczność w świetle której sporna działka gruntu wykorzystywana aktualnie (głównie) pod działalność przemysłową, jako stanowiąca przedmiot sprzedaży, będzie mogła być przeznaczona na realizację inwestycji zgodnej z planem miejscowym lub ze studium, a więc zarówno – jak do tej pory – w celach produkcyjno – magazynowych, ale także pod działalność o charakterze handlowo – usługowym. Sformułowany w ten sposób zarzut pozwanego pod kątem nierzetelności opinii biegłego i braku logicznych wniosków płynących ze sporządzonej w sprawie wyceny nieruchomości – jest chybiony. Należy bowiem podkreślić, że omawiany operat szacunkowy spornej nieruchomości będącej własnością pozwanego, stanowi podstawę dla ustalenia opłaty rocznej od użytkowania wieczystego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest aktualny dla potrzeb konkretnego postępowania. Niewątpliwie także, wartość omawianej w sprawie nieruchomości – wycenionej w trakcie postępowania aktualizacyjnego przez biegłą E. R. na kwotę 9.647.867 zł – pod kątem ceny tej nieruchomości oferowanej do sprzedaży – może być znacznie wyższa. Z racji choćby uprawnień płynących dla właściciela z prawa własności nieruchomości, a uprawnień wynikających z istoty prawa użytkowania wieczystego, inne są kryteria brane pod uwagę przez rzeczoznawców w przypadku wyceny nieruchomości dla ustalenia opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, inne w przypadku szacowania danej nieruchomości dla innych potrzeb, w tym także dla celów jej sprzedaży.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd stanął na stanowisku, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego dr. inż. R. A. jako rzetelna, konkretna i logiczna mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w punkcie I. wyroku, w oparciu o tę opinię ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 4.943.600 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 148.308 zł, stanowiącą 3% wartości spornej nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (zdanie 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zdanie 3).

Cytowany przepis wprowadzono w życie ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (obowiązuje od 09 października 2011 r.). W ocenie Sądu, w przypadku powołanej regulacji intencja ustawodawcy zmierza do tego, że w przypadku gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania drugiego i trzeciego oznacza, że dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Taką też wykładnię zastosował Sąd Najwyższy w uchwale z 28 lutego 2013 r. sygn. akt III CZP 110/12 (Biul.SN z 2013 r., nr 2, poz. 11-12, G.Prawna z 2013 r., nr 43, poz. 9) wskazując, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość 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 (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), wynosiła dotychczas 6.248,70 zł, to w 2010 r. opłata ta wyniesie 12.497,40 zł (6.248,70 zł x 2).

Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 135.810,60 zł (148.308 zł – 12.497,40 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 67.905,30 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (12.497,40 zł) w następnym roku 2011. Opłata za 2011 rok powinna zostać uiszczona w wysokości 80.402,70 zł (12.497,40 zł + 67.905,30 zł).

Od 01 stycznia 2012 r. i w kolejnych obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 148.308 zł, stanowiącej w 2012 r. sumę opłaty za 2011 r. i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (80.402,70 zł + 67.905,30 zł).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

W punkcie II. wyroku, Sąd oddalił dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w oparciu o opinię sporządzoną w niniejszej sprawie.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. (zdanie pierwsze), zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Z kwoty 228.665,32 zł (289.436,01 zł – 60.770,69 zł) stanowiącej wartość przedmiotu sporu, jako opłata roczna od użytkowania wieczystego ustalona została kwota 148.308 zł, w świetle powyższego powód utrzymał się przy swoim żądaniu w 38 % (148.308 zł – 60.770,69 zł = 87.537,31 zł; 87.537,31 zł / 228.665,32 zł), zaś pozwany w 62 % (289.436,01 zł – 148.308 zł = 141.128,01 zł; 141.128,01 zł / 228.665,32 zł). Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu, strony powinny ponieść jego koszty w stopniu wynikającym z uwzględnienia ich żądań i przegranego procesu.

Koszty procesu po stronie powoda wynosiły łącznie 18.651 zł, w tym opłata sądowa od pozwu w wysokości 11.434 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego według stawki 7.200 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a po stronie pozwanego – w kwocie 11.182,54 zł, w tym zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego 3.982,54 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 7.200 zł. W świetle powyższego należne powodowi koszty procesu to kwota 154,21 zł, stanowiąca różnicę należnych powodowi kosztów w wysokości 7.087,38 zł (18.651 zł x 38 %) i pozwanemu 6.933,17 zł (11.182,54 zł x 62%), o czym Sąd winien orzec w punkcie III. wyroku, omyłkowo (bo stosując jedynie różnicę kosztów procesu, bez uwzględnienia zakresu rozstrzygnięcia - 18.651 zł – 11.182,54 zł = 7.468,46 ≈ 7.468 zł) zasądzając z pomyłką kwotę 7.458 zł.

W punkcie IV wyroku, na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zmianami) w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał uiścić powodowi na rzecz Skarbu Państwa kwotę 873 zł stanowiącą 62 % (w jakim przegrał postępowanie) wynagrodzenia biegłego sądowego za sporządzoną w niniejszej sprawie opinię uzupełniającą w wysokości 1.408,10 zł tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Z kolei w punkcie V wyroku, na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zmianami) w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał uiścić pozwanemu na rzecz Skarbu Państwa, kwotę 535,10 zł stanowiącą 38% (w jakim przegrał postępowanie)

wynagrodzenia biegłego sądowego za sporządzoną w niniejszej sprawie opinię uzupełniającą w wysokości 1.408,10 zł tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:
 - a) pełnomocnikowi powoda,
 - b) pełnomocnikowi pozwanego – (...);
3. kalendarz 14 dni;
4. w przypadku wpływu zażalenia na punkt III. wyroku akta przedstawić sędziemu referentowi w trybie art. 395 § 2 k.p.c.

5 czerwca 2013 r.