

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Adam Maciński

Protokolant: Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...), dz. nr (...), obręb Ż., objętego księgą wieczystą KW nr (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych, obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. na kwotę 201.246,24 zł (dwieście jeden tysięcy dwieście czterdzieści sześć 24/100 złotych), z tym, że:

- opłata za 2010 r. płatna jest w wysokości 20.182,06 zł (dwadzieścia tysięcy sto osiemdziesiąt dwa tysiące 6/100 złotych),

- opłata za 2011 r. płatna jest w wysokości 110.714,15 zł (sto dziesięć tysięcy siedemset czternaście 15/100 złotych),

- opłata za 2012 r. i kolejne lata płatna jest w wysokości 201.246,24 zł (dwieście jeden tysięcy dwieście czterdzieści sześć 24/100 złotych),

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasadza od strony powodowej na rzecz (...) kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. obciąża stronę powodową brakującymi kosztami sądowymi w kwocie 1.864,81 zł, nakazując uiszczenie tej kwoty na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp. z o.o.we W.wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...), stanowiącej działki geodezyjnie oznaczone numerami (...)(...), obręb Ż., o powierzchni 6,4502 ha, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona, ewentualnie zaś, że aktualizacja ta jest uzasadniona w niższej wysokości niż zaoferowana przez Prezydenta Miasta W.w wypowiedzeniu z dnia 24 listopada 2009r.

W uzasadnieniu powództwa / tj. uzasadnienie wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. k. 12 – 15 oraz sprzeciw k. 3-7 / strona powodowa wskazała m.in., iż w dniu 24 listopada 2009r. Prezydent Miasta W. wypowiedział jej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości i przedstawił nową ofertę jej wysokości, znacznie jednakże przewyższającą dotychczasową stawkę. Podstawą takiej

oferty, jak wynika z treści jej uzasadnienia, jest oszacowanie nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie Miasta W. na kwotę 7.576.405 zł. Zdaniem strony powodowej kwota wynikająca z powyższej wyceny jest zaś znacznie zawyżona i nie odpowiada wartości rynkowej szacowanej nieruchomości. Nie powinna zatem stanowić podstawy obliczenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zaproponowana przez Prezydenta Miasta nowa wysokość opłaty rocznej jest bowiem ponad dwudziestokrotnie wyższa od dotychczas uiszczanej. Strona powodowa argumentowała, że przy sporządzaniu operatu nie wzięto pod uwagę wszystkich cech nieruchomości, istotnie wpływających na jej wartość, zaś przy cechach uwzględnionych w operacie nie dokonano ich właściwej oceny. Strona powodowa podała, że w 2009 r. doszło do znacznego spadku cen nieruchomości, natomiast wyceny nieruchomości dokonano w oparciu o wartości całkowicie niemiarodajne, bo z lat 2007-2008. Ponadto strona powodowa podała, że żadna z porównywanych przez rzeczoznawcę działek nie była nawet zbliżona swą powierzchnią do działki z ul. (...), co wypaczało obraz rzeczywistej ceny nieruchomości, skoro działki mniejsze mają zazwyczaj wyższą cenę. Strona powodowa powołała się także na niekorzystne położenie nieruchomości, co według niej wpływało na obniżenie wyceny nieruchomości, jednak nie zostało uwzględnione przez rzeczoznawcę.

W odpowiedzi na pozew / k. 41-44 / strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała m.in., iż nowa opłata zaoferowana w wypowiedzeniu została dokonana w sposób prawidłowy i była uzasadniona, zaś zarzuty sformułowane przez powoda dotyczyły w istocie wyłącznie sporządzonego na potrzeby aktualizacji operatu szacunkowego. Według strony pozwanej, przedmiotowy operat został wykonany zgodnie z przepisami prawa, a poczynione w nim ustalenia były logiczne, spójne i konsekwentne, a jako takie stanowiły podstawę ustalenia nowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Wskazano, że w sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron umowy użytkowania wieczystego. Strona pozwana podała także, że w rozpoznawanej sprawie uprawniony rzeczoznawca dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości podejściem porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, co należało w analizowanym przypadku uznać za prawidłowe i uzasadnione, jak również uwzględniało cechy nieruchomości wycenianej.

Z tych też i względów wniosła jak powyżej.

W piśmie procesowym z 28 sierpnia 2013 r. / k. 137-138 / strona powodowa z ostrożności wniosła o rozłożenie nowej opłaty za użytkowanie wieczyste na trzy lata, zgodnie z brzmieniem art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...), stanowiącej działki geodezyjnie oznaczone numerami (...)(...), obręb Ż., o powierzchni 6,4502 ha, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa i jest oddana w użytkowanie wieczyste stroni powodowej (...) sp. z o.o. we W..

( okoliczność bezsporna )

Pismem z dnia 24 listopada 2009 r. Prezydent W. wypowiedział stronie powodowej (...) sp. z o.o. we W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej w kwocie 10.091,03 zł i zaoferował jednocześnie opłatę w nowej wysokości wynoszącej 227.292,15 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010 r.

W dniu 28 grudnia 2009 r. strona powodowa (...) sp. z o.o. we W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek, w którym to domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej była nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 5 października 2011 r. / SKO (...) / Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. na podstawie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 79 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowanie wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. w kwocie 193.198,33 zł.

W dniu 2 listopada 2011r. strona powodowa – (...) sp. z o.o. we W. złożyła od powyższego orzeczenia sprzeciw.

Pismem z dnia 15 grudnia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W., na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przekazało powyższy sprzeciw wraz z aktami do tut. Sądu.

**( Dowód:** pismo z dnia 13 grudnia 2011 r., k. 2; sprzeciw strony pozwanej, k. 3 – 7; orzeczenie SKO z dnia 5 października 2011 r. wraz z uzasadnieniem i potwierdzeniami odbioru, k. 9-11; wniosek z dnia 21 grudnia 2009 r., k. 12-15; odpis z KRS, k. 17-19 )

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), stanowiącej działki geodezyjnie oznaczone numerami (...) (...), obręb Ż., o powierzchni 6,4502 ha, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tejże nieruchomości, tj. na dzień 24 listopada 2009 r. wynosi 6.708.208 zł, a wyliczona na tej podstawie należna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – 201.246,24 zł ( 3 % wartości gruntu ).

**( Dowód :** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. M. z 29 września 2012r. oraz opinią uzupełniającą biegłego z 18 lutego 2013r. k. 59-72, 105 – 107 )

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zmianami) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wartości nieruchomości stanowiącej 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 ustawy). 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 ustawy).

W rozpoznawanej sprawie istota sporu sprowadzała się do ustalenia należnej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, a pośrednio ustalenie wartości gruntu w dniu dokonania wypowiedzenia. Sąd rozpoznając sprawę o ustalenie, że opłata roczna była nieuzasadniona, powinien zatem ustalić, jaka była faktyczna wartość nieruchomości w dniu dokonania wypowiedzenia i na tej podstawie zweryfikować zasadność opłaty rocznej w wysokości zaoferowanej przez właściciela użytkownikowi wieczystemu w wypowiedzeniu. Oznacza to, że sąd nie był związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i mógł samodzielnie dokonać ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Ustalając wartości nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), stanowiącej działki geodezyjnie oznaczone numerami (...) (...), obręb Ż., o powierzchni 6,4502 ha, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), Sąd oparł się na pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. M. ( karty 59-72 akt sprawy ) oraz na sporządzonej do niej pisemnej opinii uzupełniającej ( karty 105 – 107 akt sprawy ). Z opinii tych wynika zaś, że wartość rynkowa w/w nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tejże nieruchomości, tj. na dzień 24 listopada 2009 r. wynosi 6.708.208 zł, a wyliczona na

tej podstawie należna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – 201.246,24 zł ( 3 % wartości gruntu ). Sąd oparł się na tejże opinii, gdyż jest ona przekonująca i logiczna, a zgłoszone do niej zarzuty były zaś bezzasadne.

Strona pozwana nie wniosła do w / w operatu szacunkowego nieruchomości zarzutów. Strona powodowa natomiast zarzuciła w pismach z 12 listopada 2012 r. i 23 kwietnia 2013 r. (k. 93-97, 127-128), że opinia z dnia 29 września 2012 r. nie została przez biegłego sądowego sporządzona prawidłowo. W związku z tym spółka domagała się początkowo przeprowadzenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego. Po jej sporządzeniu i podtrzymaniu przez biegłego dotychczasowych wniosków, strona powodowa domagała się w dalszej kolejności dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Strona powodowa zarzuciła w szczególności, że biegły sądowy przyjął nieprawidłowy cel opracowania opinii polegający na określeniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania ( (...)), w sytuacji gdy w aktualnie obowiązujących przepisach i normach nie obowiązywało pojęcie (...). Ponadto zarzucił, że podstawą dla wykonania opinii były m.in. informacje uzyskane z biur pośrednictwa nieruchomościami na terenie W., gdy taka podstaw nie mogła być obiektywna i wiarygodna. Według strony powodowej, biegły nieprawidłowo dobrał również nieruchomości porównawcze, bo skoro ich wycena wynosiła od 132 zł / m<sup>2</sup> do 180 zł / m<sup>2</sup>, zaś wyceniana nieruchomość została oszacowana na 104 zł / m<sup>2</sup>, tj. o wiele niżej od ceny minimalnej, to biegły dobrał do oceny nieruchomości znacznie droższe. Zastrzeżenia strony powodowej budził także atrybut czasowy, tj. wzięcie do porównania transakcji dokonanych w okresie od kwietnia do października 2008 r., w sytuacji gdy biegły miał ustalić wartość nieruchomości na dzień 24 listopada 2009 r. Według strony powodowej od połowy 2007 r. zaobserwowano znaczny spadek transakcji związany z kryzysem na rynku nieruchomości, co przyczyniło się także do spadku wartości nieruchomości. Strona powodowa zarzuciła, że dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównania obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, natomiast jedynie wyceniana w opinii nieruchomość nie posiadała planu miejscowego, a jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co wpływało na jej niższą wycenę. Według powoda biegły nie uwzględnił także w sposób odpowiednio wartościujący także innych ważnych parametrów, a w szczególności wielkości i kształtu nieruchomości.

Biegły w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 105-107) wyjaśnił wszystkie wątpliwości podniesione w zarzutach stawianych opinii przez stronę powodową. Szczegółowo, merytorycznie się do nich odnosząc, stwierdził, że wycena nieruchomości została dokonana na dzień 24 listopada 2009 r., co odpowiadało treści zlecenia Sądu. Odnosnie użytego przez niego w opinii sformułowania :aktualny sposób użytkowania” biegły argumentował, że powyższe sformułowanie znalazło się w przepisach Krajowego Standardu Wyceny nr 1 (KSWP 1) Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa – Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Oznaczało ono zaś wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie była zajęta przez właściciela i że była możliwa do sprzedaży. Biegły podał, że w punkcie 7.1 opinii wyraźnie wskazano źródło pochodzenia danych transakcyjnych wziętych pod uwagę w operacie. Według biegłego informacje z biur pośrednictwa nieruchomości dotyczyły ogólnych trendów na rynku obrotu nieruchomościami i ich bieżące śledzenie było niezbędne dla prawidłowej oceny wagi poszczególnych cech wycenianej nieruchomości i ich wpływu na cenę tej nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że nie istniały nieruchomości niezabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu. Wyceniając nieruchomości należało stosować przepisy obowiązujące przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości, na podstawie dokumentów planistycznych, którymi były miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, a także decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie nieruchomości było jednym z kluczowych kryteriów oceny podobieństwa nieruchomości wycenianej i nieruchomości wziętych do porównania. Dlatego też nie było możliwe przyjęcie do porównania nieruchomości np. rolnych przy wycenie nieruchomości przeznaczonej pod aktywność gospodarczą. Ponadto biegły podał w szczególności, że celem opinii było ustalenie najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości o konkretnych cechach charakterystycznych, a nie ustalenie średniej ceny sprzedaży wszystkich nieruchomości na danym obszarze. W dalszej kolejności biegły sądowy wyjaśnił, że transakcje przedstawione w operacie jako podobne odpowiadały wymogom przepisów, co do przedziału czasowego w jakim miały być zawarte. Omówienie kwestii atrybutu czasowego miało na celu rozwianie ewentualnych wątpliwości związanych z tym czy wraz z upływem czasu nastąpił wzrost lub spadek cen rynkowych nieruchomości. Według biegłego sądowego w omawianym przypadku taka zmiana

nie nastąpiła. Biegły sądowy podał ponadto, że przeznaczenie nieruchomości było kluczowym kryterium doboru nieruchomości podobnych. Z tego względu wszystkie ujęte w wycenie nieruchomości miały to samo przeznaczenie. Kwestia czy wynikało to z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego według biegłego, biorąc pod uwagę szeroką analizę transakcji na rynku nieruchomości, pozostawało bez wpływu na ceny transakcyjne. Biegły sądowy wyjaśnił również, że uwzględnił transakcje nieruchomości tylko z tego samego obrębu, zaś jako cechy różnicujące te nieruchomości przybrano te wskazane w punkcie 9.2, tj. m.in. kształt i wielkość działki. Ponieważ nieruchomość wyceniana wielkością znacznie odbiegała od przyjętych do porównania, uznano to za czynnik obniżający jej wartość i zastosowano ekstrapolację. Możliwość taka wynikała z treści punktu 6.4 Krajowego Standardu Wyceny nr 1 (KSWP 1) Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa – Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Według biegłego sądowego analizowane nieruchomości nie były takie same, a jedynie podobne. Stąd konieczność wyróżnienia ich cech, najistotniejszych z rynkowego punktu widzenia, a potem odpowiedniej oceny wpływu tych cech na wartość rynkową nieruchomości podobnych. Z uwagi na powyższe okoliczności biegły podtrzymał w całości swoje stanowisko zawarte w opinii z dnia 29 września 2012 r. W ocenie Sądu, wyjaśnienia przedstawione przez biegłego zasługiwały na uwzględnienie. Z tych też i względów podniesione zarzuty strony pozwanej do opinii biegłego uznać należało tu za bezpodstawne, zaś wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność wyceny nieruchomości gruntowej w dacie wypowiedzenia należało oddalić.

Stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Mając na uwadze powyższy przepis, a także uwzględniając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (Biul.SN 2013/2/11-12, G.Prawna 2013/43/9) oraz treść opinii biegłego sądowego, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...), dz. nr (...), obręb Ż., objętego księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych, obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. na kwotę 201.246,24 zł z tym, że: opłata za 2010 r. płatna była w wysokości 20.182,06 zł opłata za 2011 r. płatna była w wysokości 110.714,15 zł, natomiast opłata za 2012 r. i kolejne lata płatna była w wysokości 201.246,24 zł. O powyższym orzeczono jak w punkcie I wyroku. Jednocześnie w pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. mając na uwadze, że powództwo okazało się zasadne tylko co do nieznaczącej części żądania. Z tych samych względów, mając na uwadze wynik procesu, Sąd brakującymi kosztami sądowymi w całości obciążył stronę powodową, o czym orzeczono jak w punkcie IV wyroku.