

Sygn. akt. I C 541/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

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

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta W.

o ustalenie

1. I. ustala, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego jako działki nr (...), obręb T., jest uzasadniona do kwoty 43050zł 72gr (czterdzieści trzy tysiące pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt dwa grosze) za rok 2010, do kwoty 59445zł 36gr (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych trzydzieści sześć groszy) za rok 2011 i poczynając od 1 stycznia 2012r. w kwocie 75840zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy osiemset czterdzieści złotych);
2. II. oddala powództwo w pozostałej części;
3. III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2252zł 79gr tytułem kosztów procesu;
4. IV. nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) tytułem kosztów sądowych stronie powodowej kwotę 626zł 94gr, zaś stronie pozwanej kwotę 217zł 20gr.

Sygn. akt I C 541/12

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w dniu 6 stycznia 2010r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. domagała się ustalenia, że dokonana przez Prezydenta W., aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...), obręb T., jest nieuzasadniona, a co najmniej nie w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu. Strona powodowa podniosła, iż oferowana kwota opłaty rocznej jest kilkaset razy wyższa od dotychczasowej, co nie znajduje uzasadnienia w aktualnych cenach rynkowych nieruchomości. Ponadto podała, że operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono podwyższoną opłatę został sporządzony niezgodnie z przepisami prawa, a spółka nie otrzymała zawiadomienia o czynnościach dowodowych z udziałem biegłego.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa. Zarzucił, że dotychczasowa opłata roczna, obowiązująca od 2003r. wynosiła 21525zł 36gr, zaś od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej wartość nieruchomości znacznie wzrosła, co uzasadniało wypowiedzenie wysokości tej opłaty ze

skutkiem na dzień 1 stycznia 2010r. Podniosła, że w postępowaniu w przedmiocie aktualizacji ww opłaty znajdują zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz posiłkowo przepisy kodeksu cywilnego, natomiast zastosowanie przepisów k.p.a. jest ograniczone do kwestii zasad dokonywania doręczeń.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 3 grudnia 2009r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. była użytkownikiem wieczystymi nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), obręb T., o powierzchni 11846 m<sup>2</sup>. Grunt ten stanowił własność pozwanego Skarbu Państwa.

Dowód: wydruk z kw (...) - k. 77 - 89.

Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej działki przy stawce procentowej w wysokości 3% wynosiła wówczas 21525zł 36gr. Pismem z dnia 3 grudnia 2009r, doręczonym stronie powodowej w dniu 7 grudnia 2009, Prezydent W. wypowiedział wysokość obowiązującej pomiędzy stronami opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu, proponując nową opłatę roczną w wysokości 97350zł. Stawka ta miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010r. Podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty była wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, wartość powyższej nieruchomości w wysokości 3.245.000zł. Nową opłatę ustalono przy zachowaniu dotychczasowej 3 % stawki.

Dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 3.12.2009r, nr (...) wraz z dowodem doręczenia stronie powodowej - k. 46 -48,

operat szacunkowy z XI 2009r. - k. 49 - 63.

Wnioskiem złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w dniu 6 stycznia 2010r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. domagała się ustalenia, że dokonana przez Prezydenta W. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona, a co najmniej nie w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu.

Dowód: wniosek o ustalenie z dnia 6.01.2010r. - k. 34.

Orzeczeniem z dnia 4 października 2011r, wydanym w sprawie o sygn. SKO (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości gruntowej, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010r. w kwocie 82747zł 50gr. Odpis tego orzeczenia doręczono stronie powodowej dnia 28 listopada 2011r.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 4.10.2011r. wraz z dowodem doręczenia stronie powodowej – k. 15 - 18.

W dniu 12 grudnia 2011r. strona powodowa złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., podnosząc, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu była nieuzasadniona.

Dowód: sprzeciw strony powodowej z dnia 12.12.2011r. – k. 2 - 7.

Powyższa nieruchomość obejmuje działkę gruntu nr (...), położoną przy ul. (...) we W. oraz działkę gruntu nr (...), położoną przy ul, (...) we W., o łącznej powierzchni 11846 m<sup>2</sup>.

Dowód: dane ewidencyjne z rejestru gruntów i mapa sytuacyjna - k. 129.

Wartość rynkowa tej nieruchomości w dniu 3 grudnia 2009r. i w dniu 1.01.2010r. wynosiła 2.528.000zł Na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określono tę wartość, mając na względzie ceny nieruchomości niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Wartość ta ustalona została przy zastosowaniu podejścia

porównawczego, metody porównania parami. Przy ustalaniu wartości nieruchomości uwzględniono jej położenie w strefie śródmiejskiej, na obszarze i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przemysłowo - usługowej, fakt, iż obszar ten jest uzbrojony w sieci energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, gazowe i telekomunikacji, brak jest przy tym ograniczeń w zabudowie ze względu na kształt, cechy geofizyczne, czy zadrzewienie. Uznano następujące wagi cech: co do położenia 30%, stanu planistycznego i możliwości inwestycyjnych 20%, uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej 15%, skomunikowania 20%, powierzchni 10% i obciążenia 5%.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. Ś. z dnia 25.01.2013r. – k. 108 - 139,

opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. z dnia 25.04.2013r. – k. 163 - 169.

***Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Niewątpliwie w dniu 3 grudnia 2009r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. była użytkownikiem wieczystym wskazanej w ww wypowiedzeniu nieruchomości gruntowej, a grunt ten stanowił własność pozwanego Skarbu Państwa. Na podstawie danych ewidencyjnych z rejestru gruntów Sąd ustalił przy tym, że powyższa nieruchomość obejmuje działkę gruntu nr (...), położoną przy ul. (...) we W. oraz działkę gruntu nr (...), położoną przy ul. (...) we W., o łącznej powierzchni 11846 m<sup>2</sup>.

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy dokonane pismem z dnia 3.12.2009r, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu było uzasadnione. W ocenie strony pozwanej wypowiedzenie to znajdowało uzasadnienie w operacie szacunkowym zleconym przez nią rzeczoznawcy majątkowemu. Natomiast strona powodowa wskazywała, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, a co najmniej nie w takiej wysokości, jaką zaproponowała strona pozwana.

W myśl przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściciel nieruchomości gruntowej ma uprawnienie do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dowolnym czasie – nie częściej jednakże niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Prezydent W. na podstawie tego przepisu zgodnie z art. 78 ust. 1 powołanej ustawy wypowiedział na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, natomiast strona powodowa w terminie określonym w art. 78 ust. 2 ww ustawy złożyła do SKO we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Data złożenia tego wniosku stanowi przy tym datę wniesienia pozwu do sądu powszechnego, od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona powodowa wniosła bowiem sprzeciw.

Ponieważ przyczyną wypowiedzenia stronie powodowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste była zmiana wartości nieruchomości, konieczne było ustalenie w niniejszej sprawie, jaka była wartość spornej nieruchomości w dniu aktualizacji przez stronę pozwaną opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wartość tę Sąd ustalił, opierając się na opinii biegłego sądowego J. Ś.. Po sporządzeniu uzupełniającej opinii przez biegłego strony nie wniosły do niej dalszych zastrzeżeń. Strona pozwana jedynie podtrzymała swoje stanowisko co do błędnego - jej zdaniem - sposobu zaokrąglenia ostatecznego wyniku wyceny. Z uwagi na zasadę bezpośredniości postępowania dowodowego, biegły został wezwany na rozprawę w związku z wnioskiem strony powodowej, zawartym w piśmie procesowym z dnia 12 marca 2013r. (k. 153).

Odnośnie zarzutu strony pozwanej dotyczącego niewłaściwego wskazania wartości nieruchomości, to należy stwierdzić, iż zgodnie z §56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych, kwotę tę można przy tym wyrazić w zaokrągleniu do tysiący złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny. Na rozprawie dnia 3 kwietnia 2014r. biegły sądowy J. Ś. stwierdził, iż zaokrąglenie w sposób wskazany w opinii kwoty

wartości nieruchomości nie zniekształca wyceny gruntu. Tym samym uznać należało, iż w świetle powołanego przepisu prawidłowe było ustalenie tej wartości na kwotę 2.528.000zł.

Nie sposób zgodzić się z zarzutami strony powodowej, iż biegły nie uzasadnił przyjętej metody wyceny. Wyjaśnienie w tym zakresie zawiera bowiem tak opinia z dnia 12.01.2013r, jak i późniejsza uzupełniająca opinia. Nadto kwestia uzasadnienia wyboru cech rynkowych i ich procentowego wpływu na wartość nieruchomości, zostały przez biegłego wyjaśniona w uzupełniającej opinii. Należy wskazać, iż przyjęcie danej wagi cechy należy do sfery wiadomości specjalnych i związane jest z analizą danego rynku nieruchomości.

Sąd uznał zatem, że opinia biegłego sądowego J. Ś. została sporządzona w sposób rzetelny, a wnioski w niej zawarte są logiczne oraz poparte jasną argumentacją. Nie budzi również wątpliwości, że ustalając wartość nieruchomości, biegły sądowy zastosowała prawidłową metodę wyceny, wynikającą z obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, przyjmując, iż wartość nieruchomości w dniu skierowania wypowiedzenia wynosiła 2.528.000zł. Wysokość powyższej opłaty przy uwzględnieniu 3% stawki, wyniosłaby zatem 75840zł. Jednak już po wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, z dniem 9 października 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110), którą dokonano nowelizacji art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dodając art. 77 ust. 2a, zgodnie z którym 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, zaś pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, w konsekwencji czego dopiero w trzecim roku od wypowiedzenia aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Przepis art. 77 ust. 2a znajduje przy tym zastosowania także w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, które zostały wszczęte wcześniej, a nie były zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r.). Sąd ustalił zatem wysokość opłaty rocznej w 2010r. na kwotę 43050zł 72gr tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej (21525zł 36gr x 2), a pozostałą kwotę ponad dwukrotność opłaty rocznej rozłożył na dwie równe części, powiększające opłatę roczną w dwóch następnych latach. Różnica między opłatą roczną należną zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili wypowiedzenia (75840zł), a dwukrotnością dotychczasowej opłaty (43050zł 72gr) wynosiła 32789zł 28gr, a zatem połowa z tej kwoty to 16394zł 64gr. Wobec tego należna opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2011 ustalona została na kwotę 59445zł 36gr (43050zł 72gr + 16394zł 64gr), zaś dopiero w trzecim roku po aktualizacji (2012r) opłata roczna powinna osiągnąć kwotę wynikającą z aktualizacji, tj. 75840zł.

Mając powyższe na względzie na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd.1 kpc. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 75824zł 64gr, a zatem różnicę pomiędzy kwotą wynikającą z wypowiedzenia wysokości opłaty, a opłatą roczną obowiązującą w chwili wypowiedzenia (k. 213). Mając na względzie, iż wspomniana nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami miała miejsce już w toku procesu, celem ustalenia, w jakiej części strona pozwana przegrała proces, Sąd uwzględnił wysokość opłaty rocznej wskazaną w wypowiedzeniu i ostatecznie obowiązującą od 2012r. Strona pozwana w wypowiedzeniu tej opłaty wskazała jej wysokość na kwotę 97350zł, Sąd ustalił zaś opłatę roczną należną w 2012r. na kwotę 75840zł. Różnica (21510zł) stanowi ok. 28% wartości przedmiotu sporu. Strona powodowa wygrała zatem co do ok. 28% żądania pozwu, zaś strona pozwana co do 72% tegoż żądania. W toku procesu strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: 3792zł opłaty od pozwu, 3600zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 17zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Strona powodowa poniosła zatem koszty procesu łącznie w wysokości 7409zł, przy czym 28% tych kosztów to kwota 2074zł 52gr. Strona pozwana poniosła zaś kwotę 5600zł tytułem kosztów procesu, obejmującą koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600zł oraz kwotę 2000zł tytułem kosztów opinii biegłych, z czego 72% stanowi 4032zł.

Mając zatem na względzie przepis art. 100zd.1 kpc zasądzono od strony powodowej na rzecz strony pozwanej tytułem kosztów procesu kwotę 1957zł 48gr (4032zł - 2074zł 52gr). Omyłka rachunkowa w tym zakresie w wyroku została sprostowana postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2014r.

Koszty sporządzenia opinii przez biegłego sądowego wyniosły 2844zł 14gr, z czego z zaliczki na ten cel przeznaczono kwotę 2000zł. Pozostała zatem kwota 844zł 14gr, którą powinny być obciążone strony stosownie do art. 100 zd. 1 kpc w związku z art. 8 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych sprawach cywilnych. Strona pozwana jest przy tym z mocy ustawy zwolniona od opłat sądowych, a nie wydatków. Wobec powyższego strona powodowa zobowiązana jest uiścić tytułem kosztów sądowych kwotę 607zł 78gr, a strona pozwana kwotę 236zł 36gr. Także w tym zakresie postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2014r. sprostowano oczywistą omyłkę w punkcie IV sentencji wyroku.