

Sygn. akt. I C 889/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Agata Sobolewska – Sagne

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa „(...)” Sp. z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta W.

o ustalenie

1. I. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego obecnie jako działki nr (...), obręb P., dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 29 października 2009r, jest uzasadnione odnośnie opłaty za 2010r. co do kwoty 86316zł (osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta szesnaście złotych), odnośnie opłaty za 2011r. co do kwoty 111903zł (sto jedenaście tysięcy dziewięćset trzy złote), a od dnia 1.01.2012r. w wysokości 137490zł (sto trzydzieści siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych) rocznie;
2. II. oddala powództwo w pozostałej części;
3. III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8133zł 71gr tytułem kosztów procesu

Sygn. akt I C 889/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w dniu 4.12.2009r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we 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 P., jest uzasadniona w innej wysokości, aniżeli zaoferowanej w wypowiedzeniu. Strona powodowa zakwestionowała przy tym ustaloną w operacie wartość nieruchomości. Zarzuciła m.in., że rzeczoznawca nie uwzględnił, iż cała nieruchomość znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Strona powodowa podniosła, iż w okresie od ustalenia poprzedniej opłaty poniosła znaczne nakłady na infrastrukturę techniczną, związane w szczególności z siecią kanalizacyjną oraz instalacją energetyczną w łącznej kwocie 23.233zł 47gr. Powołując się na art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, strona powodowa wniosła o zaliczenie tych kosztów na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dotychczasową. Zarzuciła nadto, że obecnie nieuzasadnione jest zachowanie dotychczasowej stawki 3% przy ustalaniu wysokości opłaty.

W piśmie procesowym wniesionym dnia 10.07.2012r. strona powodowa wskazała, że datą, na którą powinna zostać ustalona cena rynkowa nieruchomości powinien być dzień 1.01.2010r. Kolejnym pismem wniesionym także w dniu

10.07.2012r. strona powodowa sprecyzowała żądanie pozwu, wskazując, że wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej w tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest uzasadniona do kwoty 105930zł. Określiła nadto wartość przedmiotu sporu na kwotę 223.242zł, tj. różnicę pomiędzy nową opłatą, a opłatą dotychczasową.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W. w odpowiedzi na pozew wniósł o odrzucenie pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia zarzutu braku zdolności sądowej o oddalenie powództwa, a nadto sprawdzenie wartości przedmiotu sporu. Zarzucił, że przesłanką zastosowania bonifikaty od ustalonej opłaty rocznej jest wpisanie nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków. Wg strony pozwanej wpisanie jedynie budynków do tegoż rejestru nie ma wpływu na wysokość ww opłaty. Nadto strona pozwana podniosła, że strona powodowa nie wykazała, aby nakłady, o których mowa w pozwie były nakładami na budowę infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ugn. Zarzuciła, że powodowa spółka nie wyczerpała procedury administracyjnej w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, co uzasadnia odrzucenie pozwu w tym zakresie.

Postanowieniem z dnia 1.10.2012r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu, oddalił wniosek strony pozwanej o wstrzymanie rozpoznania sprawy oraz oddalił wniosek strony pozwanej o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu.

Na rozprawie dnia 29.09.2014r. Sąd zmienił powyższe postanowienie w punkcie III w ten sposób, że sprawdził wartość przedmiotu sporu i ustalił ją na kwotę 160470zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29.10.2009r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. była użytkownikiem wieczystymi nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), obręb P., o powierzchni 11472m⁽²⁾. Grunt ten stanowił własność pozwanego Skarbu Państwa.

Dowód: wydruk z kw (...) - k. 400 - 405.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej działki przy stawce procentowej w wysokości 3% wynosiła wówczas 43.158zł. Pismem z dnia 29.10.2009r, doręczonym stronie powodowej w dniu 5.11.2009r, Prezydent W. na podstawie art. 78 ust. 1 w związku z art. 11 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedział wysokość obowiązującej pomiędzy stronami opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu o powierzchni 11472m², stanowiącego własność Skarbu Państwa, proponując nową opłatę roczną w wysokości 266.400zł. Stawka ta miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010r. Podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty była wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość powyższej nieruchomości w wysokości 8.880.000zł. Nową opłatę ustalono przy zachowaniu dotychczasowej 3% stawki. Pismo to zostało podpisane przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa w Urzędzie Miejskim W. M. L., któremu w dniu 4.05.2009r. Prezydent W. udzielił pełnomocnictwa m.in. do wypowiadania wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa.

Dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 29.10.2009r wraz z dowodem doręczenia stronie powodowej – akta UM W. w załączeniu,

pełnomocnictwo z dnia 4.05.2009r. - k. 212 - 213.

Orzeczeniem z dnia 7.02.2012r, 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 186.480zł. Odpis tego orzeczenia doręczono pełnomocnikowi strony powodowej dnia 1.03.2012r.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 7.02.2012r. wraz z dowodem doręczenia stronie powodowej – k. 6 - 10 verte.

W dniu 14.03.2012r. strona powodowa złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., podnosząc, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu była uzasadniona w innej wysokości, aniżeli wynika z orzeczenia SKO. W sprzeciwie jako stronę pozwaną oznaczono Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W..

Dowód: sprzeciw strony powodowej z dnia 13.03.2012r. – k. 3 – 5.

Powyższa nieruchomość obejmuje 3 działki gruntu oznaczone obecnie nr (...), (...), obręb P., o łącznej powierzchni 11472m⁽²⁾, położone przy ul. (...) we W.. W księdze wieczystej nr (...) wskazano, iż budynek położony na gruncie stanowi odrębną nieruchomość.

Dowód: wydruk z kw (...) - k. 400 – 405.

Wartość rynkowa tej nieruchomości w dniu 29.10.2009r. wynosiła 4.583.000zł Na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określono tę wartość, mając na względzie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności. Ustalona ona została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami. Przyjęto dla potrzeb wyceny, iż urządzenia techniczne, tworzące uzbrojenie nieruchomości, były w złym stanie technicznym. Instalacja kanalizacyjna była znacznie wyeksploatowana. Stwierdzono również, że teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Uwzględniono nadto, że nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego H. w rejonie ulic (...) we W., przyjętym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 5.10.2006r. Przy wycenie uwzględniono cel produkcyjno – usługowy z uzupełniającym celem budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Ze względu na cel produkcyjny, usługowy, handel oraz uzupełniającą budownictwo mieszkaniowe przyjęto niższą ocenę (3) cech rynkowych w zakresie cechy „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Do oszacowania przyjęto transakcje sprzedaży 4 niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w tym 2 położonych w zachodniej części W. i dwóch w południowej jego części.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. O. – k. 232 - 314,

opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. O. – k. 351 – 356,

ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego J. O. – k. 389 – 391.

Strona powodowa była zobowiązana do uiszczenia następujących kwot na udrażnianie instalacji kanalizacyjnej i dojazd pogotowia:

- 976zł brutto (800zł netto) z faktury VAT z dnia 5.11.2009r,
- 732zł brutto (600zł netto) z faktury VAT z dnia 14.06.2009r,
- 732zł brutto (600zł netto) z faktury VAT z dnia 27.07.2009r,
- 732zł brutto (600zł netto) z faktury VAT z dnia 5.08.2009r,
- 896,70zł brutto (735zł netto) z faktury VAT z dnia 25.03.2007r,
- 350zł z rachunku dnia 5.09.2006r,
- 150zł z rachunku dnia 12.09.2006r,
- 732zł brutto (600zł netto) z faktury VAT z dnia 27.08.2008r,
- 732zł brutto (600zł netto) z faktury VAT z dnia 28.10.2008r,

- 732zł brutto (600zł netto) z faktury VAT z dnia 22.12.2008r.

Dowód: faktury VAT – k. 147, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 159, 160, 161.

Nadto strona powodowa wydatkowała:

- na zakup materiałów elektrotechnicznych do budynku (...) kwotę 4127zł 80gr brutto (3383zł 44gr netto) wynikającej z faktury VAT wystawionej w dniu 11.10.2009r,
- na montaż instalacji elektrycznej z faktury VAT z dnia 6.02.2009r. kwotę 4432zł 93gr brutto (3633zł 55gr netto),
- na naprawę instalacji elektrycznej z faktury VAT z dnia 24.08.2006r. kwotę 2784zł 04gr brutto (2282zł netto),
- na usunięcie awarii stacji transformatorowej (...) z faktury VAT z dnia 10.11.2006r. kwotę 2013zł brutto (1650zł netto),
- na materiały elektrotechniczne i montaż instalacji elektrycznej z faktury VAT z dnia 24.05.2008r. kwotę 1281zł brutto (1050zł netto).

Dowód: fakty VAT – k. 148, 149, 156, 157, 158.

W sierpniu 2007r. sporządzona została przez mgr inż. M. Z. na zlecenie strony powodowej dokumentacja geotechniczna z rozpoznania warunków gruntowo – wodnych podłoża dla projektu modernizacji i rozbudowy (...) we W..

Dowód: dokumentacja geotechniczna z VIII 2007r. - k. 162 – 191.

Do rejestru zabytków W. wpisany jest obecnie zespół budowlany (...) oraz budynki, położone przy ul. (...).

Dowód: wykaz zabytków W. wg. stanu na marzec 2013r. - k. 406 – 408.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Niewątpliwie w dniu 29.10.2009r. strona powodowa Browar (...) Sp. z o.o. była użytkownikiem wieczystymi nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), obręb P., o powierzchni 11472m². Obecnie doszło jedynie do zmiany oznaczenia tych działek, lecz ich powierzchnia pozostała niezmieniona.

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy dokonane pismem z dnia 29.10.2009r 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 uzasadniona 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 w brzmieniu w chwili wypowiedzenia opłaty rocznej właściciel nieruchomości gruntowej może dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dowolnym czasie – nie częściej jednak 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. Wobec powyższego w sprawie miały zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie dnia 3.05.2012r. Z

tego też względu postanowieniem wydanym na rozprawie dnia 1.09.2014r. uchylono punkt 2 postanowienia wydanego na rozprawie dnia 25.01.2013r, którym zarządzono zwrot pisma strony powodowej z dnia 3.09.2012r.

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. O.. Należy przy tym wskazać, iż biegły na skutek omyłki pisarskiej wskazał na karcie 2 opinii (k. 233 akt) kwotę 4.358.000zł, podczas gdy wartość ta to 4.538.000zł, co wynika z iloczynu wartości 1 m² i powierzchni gruntu, a co wskazano na karcie 37 opinii (k. 268 akt).

Strony wskazywały, iż wartość nieruchomości powinna być ustalona na dzień 1.01.2010r. Sąd nie podziela tego stanowiska. Z przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z dnia 29.10.2009r. wynika, iż zaktualizowaną opłatę ustala się od wartości nieruchomości ustalonej na dzień aktualizacji, a zatem na dzień sporządzenia pisma ustalającego nową opłatę. Powołany przepis przewidywał, że właściciel mógł nie częściej niż raz do roku w razie zmiany wartości nieruchomości dokonać aktualizacji ww opłaty. Jest oczywiste, iż właścicielowi powinna być zatem znana wartość nieruchomości w chwili złożenia tego oświadczenia woli, trudno bowiem wymagać, by przewidywał on, jaka będzie ta wartość w styczniu kolejnego roku. Stawianie takiego wymogu byłoby nieracjonalne. Właściciel nieruchomości, stwierdziwszy wzrost wartości nieruchomości, powinien ustalić wysokość oferowanej opłaty rocznej, uwzględniając wartość gruntu na dzień skierowania ww oświadczenia. Tylko wtedy użytkownik wieczysty może bowiem ocenić w wyznaczonym terminie, czy aktualizacja jest uzasadniona. Przy przyjęciu odmiennego stanowiska także użytkownik wieczysty musiałby przewidywać, jaka będzie wartość nieruchomości w dniu 1 stycznia roku następującego po doręczeniu mu wypowiedzenia. Nadto zgodnie z §28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w brzmieniu obowiązującym w dniu 29.10.2009r. wartość nieruchomości w niniejszej sprawie należało ustalić według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tj. na dzień sporządzenia pisma ustalającego nową opłatę. Z tej też przyczyny za niezasadne uznał Sąd wnioski pełnomocników stron o dopuszczenie dowodu bądź z uzupełniającej opinii biegłego sądowego J. O. bądź kolejnego biegłego celem ustalenia wartości ww nieruchomości na dzień 1.01.2010r.

Strona pozwana zarzuciła nadto, iż biegły nieprawidłowo określił w opinii przeznaczenie gruntu, co miało wpływ na ustalenie jego wartości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi prawo miejscowe i jako taki nie stanowi dowodu w sprawie. Nieruchomość objęta wyceną położona jest na terenie oznaczonym jako (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego H. w rejonie ulic (...) we W., przyjętym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 5.10.2006r. Dla tego terenu ustalono jako główne przeznaczenie – usługi, a uzupełniające – zabudowę wielorodzinną mieszkaniową (§21 ust. 1 uchwały). Jednak w §4 ust. 2 powołanej uchwały wskazano, iż grupa kategorii przeznaczenia terenu – usługi, obejmuje kategorie ujęte w ust. 1 pkt 2,3,4,5,6,7,8,9, a zatem także produkcję. Skoro usługi w rozumieniu tej uchwały obejmują także produkcję, uwzględnienia tej funkcji przy wycenie nie można uznać za sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wprawdzie §28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w brzmieniu sprzed nowelizacji nie wskazywał na cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jednak nawet jeśli biegły w opinii uwzględnił także ten cel, to nie był on sprzeczny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skoro grupa kategorii usługi obejmuje także produkcję.

Biegły sądowy J. O. wyjaśnił także, iż w opinii doszło do oczywistej omyłki pisarskiej. Uwzględnił on bowiem nie nieruchomości położone w mniej atrakcyjnych regionach W., podanych na k.20 opinii, lecz w rejonach zachodnich i południowych, co wynika z dalszej części opinii. Wskazał przy tym w opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie, iż wziął pod uwagę nieruchomości w jego ocenie położone atrakcyjnie, przy czym to nie odległość od centrum była

kryterium decydującym. Podał, że w okresie objętym opinią w samym centrum W. nie odnotowano transakcji, które mogłyby być przyjęte do porównania.

Nadto biegły sądowy wyjaśnił, iż w jego ocenie cena transakcji z dnia 8.12.2009r. nie odbiega od średnich cen nieruchomości tego rodzaju. Nieruchomość ta wg jego wiedzy nie była obarczona taką cechą, która skutkowałaby obniżeniem jej wartości rynkowej. Wielkość parametru ΔC jest uzależniona od parametrów rynku, a jego ustalenie należy do sfery wiadomości specjalnych, tak jak przypisane poszczególnym cechom oceny.

Strona powodowa zarzuciła, że biegły nie przyjął do porównania nieruchomości ujętej pod pozycją 11. Biegły wyjaśnił jednak, że przeznaczenie tej nieruchomości znacznie odbiegało od tego, przyjętego dla nieruchomości wycenianej. Jest to działka o większych możliwościach inwestycyjnych, nadto – co istotne – grunt ten został zbyty w drodze przetargu publicznego i nie spełniał warunków wskazanych w §5 ust. 2 powołanego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r.

Biegły wyjaśnił nadto, że przy ustalaniu ocen cechy, jaką jest uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, bierze się pod uwagę możliwość podłączenia do infrastruktury technicznej, a nie okoliczność, czy faktycznie wykonano już przyłącza. Strona pozwana zarzuciła bowiem, że na działkach przyjętych do porównania brak jest przyłączy.

Na rozprawie dnia 1.09.2014r. pełnomocnik strony pozwanej wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Po pierwsze Sąd uznał, iż przyjęte w opinii przeznaczenie nieruchomości odpowiada zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po wtóre w ocenie Sąd biegły sądowy wyjaśnił, z jakich przyczyn parametr ΔC przyjął ustaloną przez niego wartość. Wskazał, że w odniesieniu do rynku, który nie jest tak jednolity jak rynek sprzedaży lokali mieszkalnych czy niezabudowanych działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, parametr ten osiąga większą wartość, co oznacza konieczność wprowadzania większych korekt w odniesieniu do niektórych nieruchomości porównawczych, co też uczyniono w odniesieniu do transakcji nr 2, tj. transakcji z dnia 8.12.2009r. Na karcie 36 opinii (k. 267 akt) w istocie dokonano stosownej korekty ustalając wartość 1m² tej działki na kwotę 374zł, a pozostałych działek, przyjętych do porównania odpowiednio na kwoty 417zł, 388zł i 419zł. Na podstawie art. 217§2 kpc w brzmieniu sprzed nowelizacji, Sąd oddalił zatem wniosek pełnomocnika strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Strona powodowa podniosła, że poniosła nakłady na nieruchomość, które powinny być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną. Przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę zaliczenia nakładów przeznaczonych na budowę infrastruktury technicznej, przy czym chodzi tu o infrastrukturę w rozumieniu art. 143 ust. 2 powołanej ustawy, a zatem także budowę urządzeń kanalizacji, jak i elektrycznych. Strona pozwana nie wykazała, iż taki właśnie charakter miały poczynione przez nią nakłady. Nie jest wystarczające przedłożenie jedynie faktur, z których wynikałby zakup materiałów elektrycznych oraz faktur dotyczących montażu instalacji. Nie jest bowiem wiadome, jaki był zakres tych prac, ani gdzie dokładnie dane materiały zamontowano, w tym czy montażu dokonano na danej nieruchomości gruntowej. W piśmie procesowym z dnia 3.09.2012r. strona powodowa wprost wskazała, że poniosła wydatki na usunięcie awarii kanalizacji i naprawę instalacji elektrycznej, a zatem nie na budowę tych instalacji. W piśmie tym powołała się przy tym także na art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 77 ust. 6 powołanej ustawy możliwe jest zaliczenie na poczet różnicy między ww opłatami nakładów koniecznych, a zatem takich, których celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Wówczas muszą jednak zostać spełnione łącznie następujące przesłanki: nakłady te muszą wpływać na cechy techniczno – użytkowe gruntu, a nadto w ich następstwie powinno dojść do wzrostu wartości nieruchomości gruntowej. Zaliczeniu podlegają zatem tylko te nakłady, które służąc utrzymaniu nieruchomości w należytym stanie zgodnie z jej przeznaczeniem, jednocześnie poprzez podniesienie jej walorów techniczno – użytkowych prowadzą do wzrostu jej wartości. W niniejszej sprawie strona powodowa ograniczyła się jedynie do przedłożenia faktur dotyczących wynagrodzenia za wykonanie prac zmierzających do usunięcia awarii instalacji. Strona powodowa powinna była jednak wykazać, kiedy i gdzie dokładnie wykonano te prace oraz, jaki był

dokładnie ich zakres. Dopiero wówczas bowiem zasadne byłoby dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, czy i w jakim zakresie prace te wpłynęły na wartość nieruchomości gruntowej. Aby biegły mógł dokonać stosownych ustaleń, konieczne jest bowiem uprzednie ustalenie tak zakresu prac, jak i okoliczności, w jakich doszło do ich wykonania. Nie jest przy tym wiadome, jakie dokładnie materiały elektryczne zakupiono, jakie dokładnie urządzenia zamontowano, na czym dokładnie polegała awaria stacji transformatorowej i w jaki sposób usunięcie usterki miałyby prowadzić do wzrostu wartości nieruchomości. Ciężar dowodu co do tych faktów w myśl art. 6 kc spoczywał zaś na stronie powodowej. Należy przy tym stwierdzić, iż wątpliwe jest, by prace polegające na okresowym udrażnianiu kanalizacji mogły prowadzić do wzrostu wartości nieruchomości gruntowej. Dodatkowo wskazać należy, iż biegły sądowy przy ustalaniu wartości nieruchomości przyjął, iż stan infrastruktury technicznej był zły.

W pozwie strona powodowa wskazywała, że rzeczoznawca majątkowy w operacie sporządzonym na zlecenie strony pozwanej nie uwzględnił faktu, że plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje objęcie obiektów położonych przy ul. (...) ochroną konserwatorską, co wpłynie na zmniejszenie wartości gruntów. Wskazać należy, iż do rejestru zabytków wpisane zostały budynki położone na ww nieruchomości, które – jak wynika z powołanej księgi wieczystej – stanowią odrębną nieruchomość. Okoliczność ta nie upoważniała strony powodowej do uzyskania bonifikaty w opłacie. Biegły uwzględnił jednak przy wycenie nieruchomości fakt, iż znajduje się ona w strefie ochrony konserwatorskiej. W sprawie nie znajdował zastosowanie przepis art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytkiem może być nieruchomość, rzecz ruchoma, ich części lub zespoły. W niniejszej sprawie nieruchomość gruntowa wskazana w pozwie nie została wpisana do rejestru zabytków. Gdyby wpis taki miał miejsce, to fakt ten zgodnie z art. 9 ust. 4 powołanej ustawy zostałby ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej, stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, nie można wywodzić prawa do bonifikaty wskazanej w art. 73 ust. 4 ugn (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2.03.2004r, I ACa 739/03, Lex nr 146616).

Nadto strona powodowa zarzuciła, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej dokonane zostało w nieprawidłowy sposób. Reprezentujący organ powinien bowiem wskazać, kogo reprezentuje, czego nie uczynił. Zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. W wypowiedzeniu wprost wskazano, iż grunt jest własnością Skarbu Państwa, a Prezydent W. powołał się na art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z czego jednoznacznie wynika, iż przy dokonaniu wypowiedzenia reprezentował on Skarb Państwa.

Strona powodowa początkowo twierdziła, że brak jest obecnie uzasadnienia dla zastosowania 3% stawki opłaty rocznej. Wobec zarzutu strony pozwanej czasowej niedopuszczalności drogi sądowej w tym zakresie, na rozprawie dnia 1.09.2014r. pełnomocnik strony powodowej oświadczyła, że strona powodowa w niniejszym procesie nie kwestionuje ww stawki, wobec czego pełnomocnik strony pozwanej cofnęła zarzut w powyższym zakresie.

Mając powyższe na względzie, wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, przyjmując, iż wartość nieruchomości w dniu skierowania wypowiedzenia wynosiła 4.583.000zł. Wysokość powyższej opłaty przy uwzględnieniu 3% stawki, wyniosłaby zatem 137490zł. 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 86316zł, tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej (43158zł 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 (137490zł), a dwukrotnością dotychczasowej opłaty (86316zł) wynosiła 51174zł, a zatem połowa z tej kwoty to 25587zł. Wobec tego należna opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2011 ustalona została na kwotę 111903zł (86316zł + 25587zł), zaś dopiero w trzecim roku po aktualizacji (2012r) opłata roczna powinna osiągnąć kwotę wynikającą z aktualizacji, tj. 137490zł.

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. Postanowieniem wydanym na rozprawie dnia 29.09.2014r. Sąd zmienił postanowienie z dnia 1.10.2012r. w ten sposób, że sprawdził wartość przedmiotu sporu i wartość tę ustalił na kwotę 160470zł. Wartością przedmiotu sporu powinna być bowiem w niniejszej sprawie różnica pomiędzy opłatą zaoferowaną przez stronę pozwaną (266400zł), a wysokością opłaty, do której aktualizacja opłaty dotychczasowej była zdaniem strony powodowej uzasadniona (105930zł – k. 126 akt). 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 266400zł, Sąd ustalił zaś opłatę roczną należną w 2012r. na kwotę 137490zł. Różnica (128910zł) stanowi ok. 80,30% wartości przedmiotu sporu. Strona powodowa wygrała zatem co do ok. 80,30% żądania pozwu, zaś strona pozwana co do ok. 19,70% tegoż żądania. W toku procesu strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: 8023zł opłaty od pozwu od ustalonej wartości przedmiotu sporu (nadpłacona część opłaty zostanie zwrócona po rozliczeniu kosztów sądowych, co będzie możliwe po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 29.09.2014r. - k. 416 akt), 3600zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 34zł opłat skarbowych od pełnomocnictw. Strona powodowa poniosła zatem koszty procesu łącznie w wysokości 11657zł, przy czym 80,30% tych kosztów to kwota 9360zł 57gr. Strona pozwana poniosła zaś kwotę 6227zł 72gr tytułem kosztów procesu, obejmującą koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600zł oraz kwotę 2627zł 72gr tytułem kosztów opinii biegłego, z czego 19,70% stanowi 1226zł 86gr.

Mając zatem na względzie przepis art. 100zd.1 kpc zasądzono od strony pozwanej na rzecz strony powodowej tytułem kosztów procesu kwotę 8133zł 71gr (9360zł 57gr - 1226zł 86gr).