

Sygnatura akt I C 1462/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 24 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) S.A.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej we W., przy ulicy (...), działki nr (...), obręb S. o powierzchni 1.766 m kw., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi począwszy od 1 stycznia 2013 r. 101.711,52 zł (sto jeden tysięcy siedemset jedenaście złotych 52/100);

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej reprezentowanej przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1462/13

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą we W. w pozwie przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S., o powierzchni 1766 m kw. poprzez podwyższenie opłaty od dnia 1.01.2013 r. do kwoty 101.711,52 zł **jest nieuzasadniona**

W uzasadnieniu żądania wskazano, że od 1.01.2000 r. powodowa Spółka uiszczała opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu w kwocie 63.466,80 zł. W dniu 17.01.2012 r. powód otrzymał wypowiedzenie dotychczasowej opłaty, a nowa opłata została wyliczona na **kwotę 101.711,52 zł**, przy ustalonej wartości nieruchomości gruntowej na kwotę 3.390.384 zł. Przedstawiona wartość nieruchomości została, zdaniem powoda, znacznie zawyżona, a operat szacunkowy przyjęty do ustalenia wartości nieruchomości, a w szczególności przyjęta w nim metodologia, są nierzetelne, co stanowi o arbitralności wyceny. Strona powodowa wskazała na następujące uchybienia i błędy w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego H. J. z 12.12.2011 r.:

- a) niewłaściwy wybór cech rynkowych wpływających na wartość rynkową nieruchomości;
- b) wykorzystanie do wyceny nieruchomości, które trudno uznać za podobne i w związku z tym porównywalne z nieruchomością wycenianą;
- c) wykorzystanie do wyceny nieruchomości przy sprzedaży których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji.

W odpowiedzi na pozew (k. 92-100) Skarb Państwa - Prezydenta W., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie, przy wydaniu przez Sąd wyroku ustalającego – o ustalenie, że poczynszy od 1.01.2013 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w pozwie wynosi 101.711,52 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie pozwany wskazał, że wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane 11.01.2012 r. było uzasadnione, o czym świadczy zarówno pierwotna opinia rzeczoznawcy H. J., jak i opinia biegłego sądowego M. A. sporządzona w wariantcie pierwszym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) S.A. z siedzibą we W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S..

(okoliczności bezsporne)

Prezydent W. dnia 11.01.2012 r. działając na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział obowiązującą od 2000 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów wynoszącą 63.466,80 i zaferował nową opłatę w wysokości 101.711,52. Nowa opłata miała obowiązywać od 1.01.2013 r.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej k. 8);

Użytkownik wieczysty nie przyjął oferty i pismem z dnia 15.02 2012 r., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona w proponowanej wysokości.

(dowód: wniosek użytkownika wieczystego z dnia 15.02.2012 r. w aktach nieruchomości, k. 8);

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 16.07.2013 r. w sprawie oznaczonej nr SKO (...) orzekło, że aktualizacja dokonana przez Skarb Państwa jest nieuzasadniona.

Motywuując swoje stanowisko SKO stwierdziło, że w toku postępowania przed Kolegium użytkowniczka wieczysta przedłożyła opinię nr (...) Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia (...) we W. z dnia 7.06.2013 r. o prawidłowości operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wypowiedzenia. Jak wynikało z wniosków opinii Komisja uznała operat za „nieprawidłowy, jako sporządzony niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z powodu niewłaściwego doboru nieruchomości porównawczych(...)”. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jak wynika z art. 156 ust. 1 u. o g.n. rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Powyższe oznacza, że nie można uznać aktualizacji za uzasadnioną w przypadku braku operatu szacunkowego wskazującego na zmianę wartości nieruchomości. W niniejszej sprawie kierunek rozstrzygnięcia determinowała więc negatywna opinia nr (...) Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia (...) we W.. Ma ona bowiem charakter wiążący. W myśl art. 157 ust. 1a zd. 1 u. o g.n. operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została decyzja negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust.1. Tym samym, zdaniem SKO, wobec braku wyceny stanowiącej jedyny dopuszczalny dowód zmiany wartości nieruchomości, należało uznać aktualizację za nieuzasadnioną.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16.07.2013 r., nr SKO (...), akta nieruchomości, k. 8);

W świetle przeprowadzonych analiz i obliczeń wartość rynkowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S., określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na poziomie cen z dnia 11.01.2012 r. - **z uwzględnieniem celu na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste** wynosi:

-przy przyjęciu powierzchni wynikającej z dokumentów (wariant I), a więc 1.766 m kw -5.741.000 zł,

-przy przyjęciu przybliżonej rzeczywistej powierzchni (wariant II), tj. 1.175 m kw. -3.819.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. A. k. 33-69, pisemna opinia uzupełniająca k. 158-165, ustna opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 10.02.2015 r., 02:22-18:18).

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił wyłącznie w oparciu o dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz w oparciu o pisemną i ustną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości - M. A..

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 dalszej części wskazać jeszcze należy, że wyrok wydany w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter konstytutywny. Co prawda ustawodawca w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do pojęcia „ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste” ale powództwa rozpoznawane przez Sądy na podstawie tego przepisu mają wszelkie cechy powództw o ukształtowanie treści stosunku prawnego, gdyż sąd przy rozstrzygnięciu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień w sposób wiążący dla tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielonej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na podstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku prawnego, lecz do jego ukształtowania (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 3.10.2014 r. w sprawie V CSK 1/14).

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. 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 ukształtowania na nowo stosunku prawnego stron. 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 niniejszym postępowaniu przedmiotem sprawy było ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S., poprzez podwyższenie opłaty od dnia 1.01. 2013 r. do kwoty 101.711,52 zł **jest uzasadniona**

Znowelizowany ustawą z 28.07.2011 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. Zasady ustalenia tej opłaty regulują przepisy art. 152-154 w/w ustawy oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (DZ. U Nr 207, poz.2109 ze zm.).

W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania strony powodowej, a tym samym dla rozstrzygnięcia 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 było bezsporne.

W niniejszej sprawie została, na zlecenie Sądu, sporządzona opinia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A., której zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w W., przy ul. (...), według stanu i cen na datę wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste (11.01.2012 r.).

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy M. A. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał oraz uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku i wyjaśnił kryteria tego doboru.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru podejścia oraz metody techniki oszacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Już sam wybór podejścia i metody szacowania nieruchomości wskazuje, że wybór ten nie jest dowolny i dyktowany był możliwościami uzyskania określonych danych o właściwościach nieruchomości podobnych. Biegły przyjął metodę podejścia porównawczego, korygowania ceny średniej, a metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§4). Biegły określił jednostkowe ceny gruntu, którymi posłużył się przy wycenie 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. W świetle przeprowadzonych analiz i obliczeń wartość rynkowa nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S., na poziomie cen z dnia 11.01.2012 r. winna być wyliczona wg ceny za m kw. - 3.250,58 zł.

Biegły w swojej ustnej i pisemnej opinii uzupełniającej w sposób logiczny, wyczerpujący i przekonujący ustosunkował się też do zarzutów stawianych przez strony.

W szczególności biegły w opinii uzupełniającej odniósł się do zarzutów, jakie przedstawiła mu strona pozwana, które nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (o czym poniżej), jak również zarzutów strony powodowej, które dotyczyły naruszenia par. 28 ust. 5 r.w.n. a także kwestii zastosowania tzw. współczynnika eksperckiego.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 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.

Bezspornym jest, że na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sporna nieruchomość zabudowana była (i nadal jest) budynkiem niemieszkalnym stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot prawa własności użytkownika wieczystego, a sposób korzystania z nieruchomości ma charakter trwały.

Ostatecznie więc uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd stanął na stanowisku, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego M. A. jest rzetelna, konkretna i logiczna i mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Otrzymana wielkość została określona według indywidualnej znajomości rynku i oszacowana przy uwzględnieniu cech rynku lokalnego oraz charakterystyki wycenianej nieruchomości. Wartość 1 m kw. powierzchni jest w pełni reprezentatywna i jest najbardziej wiarygodną wartością dla aktualnego stanu rynku.

Odnosząc się do kwestii związanej ze wskazaniem przez biegłego dwóch wariantów wyceny –w zależności od rzeczywistej powierzchni wycenianej nieruchomości –co do której to wielkości biegły powziął w trakcie prac nad opinią daleko idące wątpliwości, należy stwierdzić, że okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a to ze względu na związanie Sądu stanowiskiem stron co do możliwego zakresu rozstrzygnięć w tym procesie. Nowa opłata roczna ze względu na treść wypowiedzenia złożonego przez właściciela nieruchomości i tak nie może przekraczać kwoty 101.711,52 zł. Z uwagi zaś na kształt wniosku użytkownika wieczystego do SKO (zastępującego, jak wyżej zaznaczono, pozw) winna zawierać się w przedziale 63.466,80 zł- 101.711,52 zł, albowiem nie może być niższa aniżeli opłata roczna dotychczasowa. W sytuacji więc gdy opinia biegłego w obu wariantach wskazuje, że aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej jest uzasadniona bowiem wartość nieruchomości z pewnością nie jest niższa niż 3.390.384 zł, prowadzenie dalszego postępowania w tej sprawie (dotyczącego kwestii związanych z rzeczywistą powierzchnią nieruchomości) nie miało merytorycznego uzasadnienia.

W związku z powyższym, mając na uwadze, że wartość nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S., określonej w wypowiedzeniu z 11.01.2012 r. na kwotę 3.390.384 zł nie została zawyżona, na podstawie art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, ustalono w punkcie I sentencji wyroku, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1.01.2013 r. za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, jest uzasadniona **w całości**, a mianowicie do kwoty 101.711,52 zł (3% z kwoty 3.390.384 zł).

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie II sentencji wyroku stanowił przepis art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Strona powodowa przegrała ten proces w całości, albowiem aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana 11.01.2012 r. okazała się być w 100 % uzasadniona. Dlatego też powódka winna zwrócić pozwanej wszystkie poniesione przez nią koszty procesu, na które składają się jedynie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł. Kwota ta w punkcie II wyroku została zasądzona od strony powodowej na rzecz pozwanej.