

Sygnatura akt X C 1366/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G. W., dnia 18 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w G. W. X Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Andrzej Miszczak

Protokolant: sekr. sąd. Marta Andrzejewska

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2017 r. w G. W.

na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko Miastu G.

- o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Miasta G., obejmującej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 7 781 m² położonej w G. przy ulicy (...), której użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), od 1 stycznia 2017 r.

w wysokości 12 130,58 zł,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 3 400 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. W. 102,75 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w (...) wniósł o ustalenie, że nieuzasadniona jest (ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości) aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej własność Miasta G., obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...).

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany nie wykazał przesłanek do aktualizacji wskazanej opłaty. Operat szacunkowy będący podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej zawiera szereg istotnych błędów.

Miasto G. wniosło o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 130,58 zł rocznie; zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że wartość nieruchomości wzrosła do 1 213 058,00 zł, co przy 1% stopie opłaty rocznej spowodowało jej adekwatny wzrost.

Miasto G. pismem z 28 czerwca 2017 r. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 263,09 zł. (k.160)

Sąd rejonowy ustalił co następuje:

Miasto G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 7 781 m², dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Nieruchomość została przekazana P., w użytkowanie wieczyste. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości wynosi 1,00% wartości gruntu.

Pismem z 17 maja 2016 r. Miasto G. wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu, ustalając ją od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 130,58 zł.

Podstawą do tego była zmiana wartości nieruchomości, którą miasto ustaliło na kwotę 1 213 058,00 zł. Pismo zostało odebrane przez wieczystego użytkownika 2 czerwca 2016 r.

- okoliczności bezsporne

Działka numer (...) oznaczona jest jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, o symbolu użytku (...). Działka ta ma kształt regularny, zbliżony do kwadratu/prostokąta, który jednym – południowym bokiem sąsiaduje z pasem drogowym ul. (...), a od strony północnej z ul. (...). Działka pozostaje niezabudowana, nie jest ogrodzona ani w żaden sposób zagospodarowana. Działka porośnięta jest niską roślinnością trawiastą. Teren działki jest płaski, jedynie od strony ulicy (...) widoczne jest niewielkie nachylenie (skarpa), przebiegające w stronę ulicy. Działka położona jest w terenie zurbanizowanym, dostępna pełna sieć mediów. Działka posiada dostęp do drogi publicznej, od strony północnej (ul. (...)) i od strony południowej (ul. (...)).

Wartość nieruchomości położonej w G. przy ul. przy G., obejmującej działkę nr (...), o łącznej powierzchni 7 781 m², dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1 213 058,00 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 1 263 090,00 zł.

Dowody:

- opinie główna i uzupełniająca biegłego sądowego k. 114-151, 170-173,

Sąd rejonowy zważył co następuje:

Podstawę powództwa stanowią przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 147, zwana dalej „ustawą”). Powództwo rozpoznane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, ponieważ sąd ustala nową stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego².

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. określają zasadę odpłatności prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty, jej wysokości oraz trybu zmiany zawarta została w art. 71-81 powyższej ustawy.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Powoda obowiązywała stawka w wysokości 1 % rocznie wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 ustawy).

Jednocześnie opłata za użytkowanie wieczyste może podlegać aktualizacji, ze względu na wzrost (jak również spadek) wartości nieruchomości. Stosownie do art. 77 ust. 1-2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (ust. 1). Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się (ust. 2).

Tryb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste określa art. 78 ust. 1 ustawy. Zgodnie z nim właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu tym należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ustawy). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3).

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Wniosek ten składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 3).

Zgodnie z art. 80 ust. 1 - 3 ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Wskazać należy, że o ile żądanie pozwu (wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości) jest sformułowane jako dotyczące „ustalenia niezasadności” aktualizacji opłaty, to jego rozpoznanie nakłada na sąd powinności nie tyle ustalenia tej okoliczności co ustalenia samej wysokości opłat rocznych³. Przy czym sąd związany jest żądaniem pozwu i nie może wykroczyć poza żądanie. Z powyższych przepisów wynika, że procedura zmiany opłaty rocznej jest skomplikowana a jej obligatoryjnym etapem, jest etap administracyjny. Oświadczenie miasta o wypowiedzeniu może zostać złożone w ściśle określonych warunkach oraz zawierać niezbędne elementy i pouczenia. Oświadczenie to otwiera możliwość wdrożenia kolejnych etapów postępowania zmierzającego do ustalenia wysokości opłaty rocznej i jest podstawą oraz wyznacznikiem sporu między stronami. To na bazie tego oświadczenia użytkownik wieczysty formułuje pozew (wniosek do SKO) i określa żądanie skierowane do sądu.

Pozwany - Miasto G. - pismem z dnia 28 czerwca 2017 r. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 263,09 zł -stosownie do ustalonej na dzień 31 grudnia 2016 r. wartości nieruchomości przez biegłego. Pozwany przy tym aktualizacji opłaty dokonał pismem z dnia 17 maja 2016 r. W tym miejscu wskazać należy, iż (...) - jest w niniejszej sprawie pozwanym, tym samym nie ma on kompetencji do dokonywania zmiany żądania pozwu. Gospodarzem procesu jest powód.

Jak wskazano zaś wcześniej jedynym właściwym trybem dla zmiany – aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste jest tryb określony w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeszcze raz podkreślić należy, że by skutecznie zmieniać wysokość opłaty rocznej, należy wypowiedzieć dotychczasową wysokość i zaproponować nową wysokość, dając użytkownikowi możliwość złożenia wniosku do SKO. Dokonywanie zmian opłaty za użytkowanie wieczyste w procesie stanowiłoby obejście tych przepisów i wykroczało poza żądanie pozwu. Proces niniejszy ukształtowany jest wnioskiem złożonym do SKO, który zastępuje pozew, w związku ze złożeniem sprzeciwu. To P. jako podmiot szukający ochrony może decydować o zwiększeniu żądania pozwu i zwiększenia wartości przedmiotu sporu – różnicą między dotychczasową opłatą a wysokością opłaty zaproponowanej przez właściciela. Niniejszy proces i dowód z opinii biegłego ma przede wszystkim wykazać, że oświadczenie miasta o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste i propozycja nowej opłaty - doręczone użytkownikowi wieczystemu 2 czerwca 2016 r. - było

prawidłowe i w jakim zakresie. Dowód z opinii biegłego potwierdził tą okoliczność, dodatkowo wskazując, że wartość ta cały czas rośnie.

Przechodząc już do samego wypowiedzenia dotychczasowej stawki, wskazać należy, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu (powodowi) w dniu 2 czerwca 2016 r., a zatem w terminie wskazanym w art. 78 ust. 1 ustawy oraz zawiera wszystkie wymagane informacje określone w tym przepisie.

W celu ustalenia wartości nieruchomości sąd na wniosek pozwanego powołał dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy nieruchomości. Biegły ten ustalił, iż wartość nieruchomości w niniejszej sprawie, na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 1 263 090,00 zł.

Nadto z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1 213 058,00 zł.

Powyższą opinię biegłego zakwestionował jedynie pozwany, podnosząc, że biegły zastosował niewłaściwą metodę porównawczą.

Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii wskazanego biegłego celem ustosunkowania się do zastrzeżeń powoda. Biegły ten wyjaśnił, że przy szacowaniu wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wyboru metody i techniki dokonuje rzeczoznawca. Zdaniem sądu opinia biegłego jest pełna, jasna i w sposób zrozumiały wyjaśnia wiadomości wymagające wiedzy specjalnej.

Zgodnie z § 28 ust. 1, 2, 3, 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, zwane dalej „rozporządzeniem”) na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej ustala się wartość nieruchomości jako wartość prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej stosuje się, z zastrzeżeniem wyjątku określonego w § 27 rozporządzenia, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (dot. trwałej zmiany sposobu korzystania).

Biegły dokonał wyceny podejściem porównawczym, stosując metodę porównywania parami. Wskazać przy tym należy, iż jest to jedna z metod wyceny nieruchomości określona w § 4 ust. 2 rozporządzenia. Biegły w należyty sposób uzasadnił zastosowaną metodologię szacowania, co pozostawało w zakresie jego kompetencji – art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jego wywody są spójne i jasne i przekonują, że dokonał właściwego wyboru metody. W opinii uzupełniającej biegły odniósł się również do oświadczenia M. W., który posiada uprawnienia rzeczoznawcy nieruchomości i który na zlecenie powoda wycenił sporną nieruchomość. Sąd rejonowy w całości podziela wywody biegłego w tym zakresie, uznając je za spójne, logiczne i w należyty sposób wyjaśniające okoliczności wymagające wiadomości specjalnych. Biegły w sposób bardzo jasny wyjaśnił skąd różnice w wartości nieruchomości pomiędzy opinią a oświadczeniem M. W. wskazując na niewłaściwy dobór nieruchomości w oświadczeniu M. W.. Zasadnym jest wniosek biegłego, że nieruchomość o powierzchni 300-400 m² nie może być podobną do nieruchomości o powierzchni 7 781 m², albowiem nie jest możliwe przeprowadzenie inwestycji budowlanej takiej, jak na przedmiotowej nieruchomości, co jest oczywiste. Nadto nieruchomość przy ul. (...) usytuowana jest na obszarze przeznaczonym w studium pod budownictwo jednorodzinne. Ponadto znajduje się na obszarze miasta o mniej atrakcyjnym położeniu, niż nieruchomość przy ul. (...). Większość inwestycji w zakresie budownictwa blokowego realizowana jest w dzielnicy G. i ta część miasta jest najbardziej atrakcyjna i osiąga najwyższe ceny, zwłaszcza w zestawieniu z Z.. Stąd zasadny

i z tego powodu jest wniosek biegłego, że dobór nieruchomości przez M. W. nie spełniał kryterium nieruchomości podobnych i miało to wpływ na zaniżenie wartości nieruchomości przy ul. (...).

W ocenie sądu stanowisko strony powodowej wynikało z jej niezadowolenia wynikami końcowymi opinii. Sąd nie znalazł bowiem podstaw by powyższą opinię kwestionować, brak bowiem w niej błędów w rozumowaniu a okoliczności wymagające wiedzy specjalnej zostały w dostateczny i przekonujący sposób wyjaśnione. W ocenie sądu opinia ta jest rzetelna, jednoznaczna i rzeczowa. Biegły dokonał wystarczającej analizy rynku podobnych nieruchomości, a w swoich obliczeniach nie popełnił żadnych omyłek. Biegły wysnuł logiczne wnioski, które sąd w całości akceptuje i podziela. Nadto biegły w sposób logiczny ustosunkował się do zarzutów strony powodowej, rzetelnie i obszernie uzasadniając zastosowane czynniki korygujące. Biegły szacując wartość nieruchomości w niniejszej sprawie zastosował właściwe podejście porównawcze oraz odpowiednią metodę.

Reasumując wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1 213 058,00 zł. Zaktualizowana opłata roczna wynosi 12 130,58 zł rocznie (1 213 058,00 zł x 1%).

W odniesieniu do uwagi pełnomocnika powoda dotyczącej nie otrzymania zobowiązania sądu do ustosunkowania się do opinii uzupełniającej wskazać należy, że proces cywilny w dużej mierze jest procesem ustnym. Pełnomocnicy otrzymali odpis opinii, zaś na rozprawie sąd wydał postanowienie zezwalające na złożenie pisma przygotowawczego celem ustosunkowania się do opinii, określił termin i nadał rygor. Rzeczą strony jest dbałość o swoje interesy i przebieg procesu. Nie jest obowiązkiem strony uczestniczenie w rozprawie, lecz jej nieobecność nie może oznaczać, że w takiej sytuacji odmienna będzie sytuacja strony obecnej na rozprawie i nieobecnej. Wszak dla strony obecnej na rozprawie termin na ustosunkowanie się do opinii zacząłby biec od tej chwili, zaś dla strony nieobecnej termin ten miałby biec od dnia doręczenia odpisu postanowienia – co przy uwzględnieniu faktu, że strona ma dostęp do akt sądowych, protokoły z rozpraw są publikowane na portalu informacyjnym, może uzyskać informację telefoniczną o przebiegu rozprawy - to termin ten dla niej może być znacznie dłuższy, niż dla strony obecnej na rozprawie (zwłaszcza biorąc pod uwagę możliwość awizacji przesyłek sądowych). W końcu przepisy procedury cywilnej (art. 357 § 1 k.p.c.) wprost zwalniają sąd od konieczności doręczania odpisów postanowień ogłoszonych na rozprawie – postanowienie zezwalające na złożenie pisma wydane zostało na rozprawie. Powód odpis opinii uzupełniającej otrzymał 20 lipca 2017 r. (k.178) i do rozprawy 18 sierpnia 2017 r. nie złożył żadnego pisma przygotowawczego, stąd sąd uznał, że wyjaśnienia biegłego zawarte w opinii uzupełniającej w pełni go przekonały i rozwiały jego wątpliwości. Na rozprawie 18 sierpnia 2017 r. również nie uczestniczył i nie zgłosił żadnych uwag.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. Pozwanemu jako stronie wygrywającej proces w całości przysługuje od strony powodowej zwrot poniesionych kosztów postępowania.

Pozwany poniósł koszt zastępstwa adwokata w stawce minimalnej – 2.400,00 zł oraz zaliczkę na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.000,00 zł.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pozwanego ustalono w oparciu o § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Zgodnie z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Na brakującą kwotę kosztów sądowych składała się wynagrodzenie biegłego w kwocie 102,75 zł. Mając na wadze wynik procesu sąd na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. W. wskazaną kwotę, o czym orzekł w pkt. III wyroku.

SSR Andrzej Miszczak

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w (...) wniósł o ustalenie, że nieuzasadniona jest (ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości) aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej własność Miasta G., obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...).

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany nie wykazał przesłanek do aktualizacji wskazanej opłaty. Operat szacunkowy będący podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej zawiera szereg istotnych błędów.

Miasto G. wniosło o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 130,58 zł rocznie; zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że wartość nieruchomości wzrosła do 1 213 058,00 zł, co przy 1% stopie opłaty rocznej spowodowało jej adekwatny wzrost.

Miasto G. pismem z 28 czerwca 2017 r. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 263,09 zł. (k.160)

Sąd rejonowy ustalił co następuje:

Miasto G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 7 781 m², dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Nieruchomość została przekazana P., w użytkowanie wieczyste. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości wynosi 1,00% wartości gruntu.

Pismem z 17 maja 2016 r. Miasto G. wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu, ustalając ją od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 130,58 zł.

Podstawą do tego była zmiana wartości nieruchomości, którą miasto ustaliło na kwotę 1 213 058,00 zł. Pismo zostało odebrane przez wieczystego użytkownika 2 czerwca 2016 r.

- okoliczności bezsporne

Działka numer (...) oznaczona jest jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, o symbolu użytku (...). Działka ta ma kształt regularny, zbliżony do kwadratu/prostokąta, który jednym – południowym bokiem sąsiaduje z pasem drogowym ul. (...), a od strony północnej z ul. (...). Działka pozostaje niezabudowana, nie jest ogrodzona ani w żaden sposób zagospodarowana. Działka porośnięta jest niską roślinnością trawiastą. Teren działki jest płaski, jedynie od strony ulicy (...) widoczne jest niewielkie nachylenie (skarpa), przebiegające w stronę ulicy. Działka położona jest w terenie zurbanizowanym, dostępna pełna sieć mediów. Działka posiada dostęp do drogi publicznej, od strony północnej (ul. (...)) i od strony południowej (ul. (...)).

Wartość nieruchomości położonej w G. przy ul. przy G., obejmującej działkę nr (...), o łącznej powierzchni 7 781 m², dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1 213 058,00 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 1 263 090,00 zł.

Dowody:

- opinie główna i uzupełniająca biegłego sądowego k. 114-151, 170-173,

Sąd rejonowy zważył co następuje:

Podstawę powództwa stanowią przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 147, zwana dalej „ustawą”). Powództwo rozpoznane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy ma charakter

powództwa o ukształtowanie prawa, ponieważ sąd ustala nową stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego⁵.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. określają zasadę odpłatności prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty, jej wysokości oraz trybu zmiany zawarta została w art. 71-81 powyższej ustawy.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Powoda obowiązywała stawka w wysokości 1 % rocznie wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 ustawy).

Jednocześnie opłata za użytkowanie wieczyste może podlegać aktualizacji, ze względu na wzrost (jak również spadek) wartości nieruchomości. Stosownie do art. 77 ust. 1-2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (ust. 1). Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się (ust. 2).

Tryb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste określa art. 78 ust. 1 ustawy. Zgodnie z nim właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu tym należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ustawy). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3).

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Wniosek ten składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust.3).

Zgodnie z art. 80 ust. 1 - 3 ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Wskazać należy, że o ile żądanie pozwu (wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości) jest sformułowane jako dotyczące „ustalenia niezasadności” aktualizacji opłaty, to jego rozpoznanie nakłada na sąd powinności nie tyle ustalenia tej okoliczności co ustalenia samej wysokości opłat rocznych⁶. Przy czym sąd związany jest żądaniem pozwu i nie może wykraczać poza żądanie. Z powyższych przepisów wynika, że procedura zmiany opłaty rocznej jest skomplikowana a jej obligatoryjnym etapem, jest etap administracyjny. Oświadczenie miasta o wypowiedzeniu może zostać złożone w ściśle określonych warunkach oraz zawierać niezbędne elementy i pouczenia. Oświadczenie to otwiera możliwość wdrożenia kolejnych etapów postępowania zmierzającego do ustalenia wysokości opłaty rocznej i jest podstawą oraz wyznacznikiem sporu między

stronami. To na bazie tego oświadczenia użytkownik wieczysty formułuje pozew (wniosek do SKO) i określa żądanie skierowane do sądu.

Pozwany - Miasto G. - pismem z dnia 28 czerwca 2017 r. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 12 263,09 zł -stosownie do ustalonej na dzień 31 grudnia 2016 r. wartości nieruchomości przez biegłego. Pozwany przy tym aktualizacji opłaty dokonał pismem z dnia 17 maja 2016 r. W tym miejscu wskazać należy, iż (...) - jest w niniejszej sprawie pozwanym, tym samym nie ma on kompetencji do dokonywania zmiany żądania pozwu. Gospodarzem procesu jest powód.

Jak wskazano zaś wcześniej jedynym właściwym trybem dla zmiany – aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste jest tryb określony w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeszcze raz podkreślić należy, że by skutecznie zmieniać wysokość opłaty rocznej, należy wypowiedzieć dotychczasową wysokość i zaproponować nową wysokość, dając użytkownikowi możliwość złożenia wniosku do SKO. Dokonywanie zmian opłaty za użytkowanie wieczyste w procesie stanowiłoby obejście tych przepisów i wykraczało poza żądanie pozwu. Proces niniejszy ukształtowany jest wnioskiem złożonym do SKO, który zastępuje pozew, w związku ze złożeniem sprzeciwu. To P. jako podmiot szukający ochrony może zdecydować o zwiększeniu żądania pozwu i zwiększenia wartości przedmiotu sporu – różnicą między dotychczasową opłatą a wysokością opłaty zaproponowanej przez właściciela. Niniejszy proces i dowód z opinii biegłego ma przede wszystkim wykazać, że oświadczenie miasta o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste i propozycja nowej opłaty - doręczone użytkownikowi wieczystemu 2 czerwca 2016 r. - było prawidłowe i w jakim zakresie. Dowód z opinii biegłego potwierdził tę okoliczność, dodatkowo wskazując, że wartość ta cały czas rośnie.

Przechodząc już do samego wypowiedzenia dotychczasowej stawki, wskazać należy, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu (powodowi) w dniu 2 czerwca 2016 r., a zatem w terminie wskazanym w art. 78 ust. 1 ustawy oraz zawiera wszystkie wymagane informacje określone w tym przepisie.

W celu ustalenia wartości nieruchomości sąd na wniosek pozwanego powołał dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy nieruchomości. Biegły ten ustalił, iż wartość nieruchomości w niniejszej sprawie, na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi 1 263 090,00 zł.

Nadto z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1 213 058,00 zł.

Powyższą opinię biegłego zakwestionował jedynie pozwany, podnosząc, że biegły zastosował niewłaściwą metodę porównawczą.

Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii wskazanego biegłego celem ustosunkowania się do zastrzeżeń powoda. Biegły ten wyjaśnił, że przy szacowaniu wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wyboru metody i techniki dokonuje rzeczoznawca. Zdaniem sądu opinia biegłego jest pełna, jasna i w sposób zrozumiały wyjaśnia wiadomości wymagające wiedzy specjalnej.

Zgodnie z § 28 ust. 1, 2, 3, 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, zwane dalej „rozporządzeniem”) na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej ustala się wartość nieruchomości jako wartość prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej stosuje się, z zastrzeżeniem wyjątku określonego w § 27 rozporządzenia, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień

aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (dot. trwałej zmiany sposobu korzystania).

Biegły dokonał wyceny podejściem porównawczym, stosując metodę porównywania parami. Wskazać przy tym należy, iż jest to jedna z metod wyceny nieruchomości określona w § 4 ust. 2 rozporządzenia. Biegły w należyty sposób uzasadnił zastosowaną metodologię szacowania, co pozostawało w zakresie jego kompetencji – art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jego wywody są spójne i jasne i przekonują, że dokonał właściwego wyboru metody. W opinii uzupełniającej biegły odniósł się również do oświadczenia M. W., który posiada uprawnienia rzeczoznawcy nieruchomości i który na zlecenie powoda wycenił sporną nieruchomość. Sąd rejonowy w całości podziela wywody biegłego w tym zakresie, uznając je za spójne, logiczne i w należyty sposób wyjaśniające okoliczności wymagające wiadomości specjalnych. Biegły w sposób bardzo jasny wyjaśnił skąd różnice w wartości nieruchomości pomiędzy opinią a oświadczeniem M. W. wskazując na niewłaściwy dobór nieruchomości w oświadczeniu M. W.. Zasadnym jest wniosek biegłego, że nieruchomość o powierzchni 300-400 m² nie może być podobną do nieruchomości o powierzchni 7 781 m², albowiem nie jest możliwe przeprowadzenie inwestycji budowlanej takiej, jak na przedmiotowej nieruchomości, co jest oczywiste. Nadto nieruchomość przy ul. (...) usytuowana jest na obszarze przeznaczonym w studium pod budownictwo jednorodzinne. Ponadto znajduje się na obszarze miasta o mniej atrakcyjnym położeniu, niż nieruchomość przy ul. (...). Większość inwestycji w zakresie budownictwa blokowego realizowana jest w dzielnicy G. i ta część miasta jest najbardziej atrakcyjna i osiąga najwyższe ceny, zwłaszcza w zestawieniu z Z.. Stąd zasadny i z tego powodu jest wniosek biegłego, że dobór nieruchomości przez M. W. nie spełniał kryterium nieruchomości podobnych i miało to wpływ na zaniżenie wartości nieruchomości przy ul. (...).

W ocenie sądu stanowisko strony powodowej wynikało z jej niezadowolenia wynikami końcowymi opinii. Sąd nie znalazł bowiem podstaw by powyższą opinię kwestionować, brak bowiem w niej błędów w rozumowaniu a okoliczności wymagające wiedzy specjalnej zostały w dostateczny i przekonujący sposób wyjaśnione. W ocenie sądu opinia ta jest rzetelna, jednoznaczna i rzeczowa. Biegły dokonał wystarczającej analizy rynku podobnych nieruchomości, a w swoich obliczeniach nie popełnił żadnych omyłek. Biegły wysnuł logiczne wnioski, które sąd w całości akceptuje i podziela. Nadto biegły w sposób logiczny ustosunkował się do zarzutów strony powodowej, rzetelnie i obszernie uzasadniając zastosowane czynniki korygujące. Biegły szacując wartość nieruchomości w niniejszej sprawie zastosował właściwe podejście porównawcze oraz odpowiednią metodę.

Reasumując wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 1 213 058,00 zł. Zaktualizowana opłata roczna wynosi 12 130,58 zł rocznie (1 213 058,00 zł x 1%).

W odniesieniu do uwagi pełnomocnika powoda dotyczącej nie otrzymania zobowiązania sądu do ustosunkowania się do opinii uzupełniającej wskazać należy, że proces cywilny w dużej mierze jest procesem ustnym. Pełnomocnicy otrzymali odpis opinii, zaś na rozprawie sąd wydał postanowienie zezwalające na złożenie pisma przygotowawczego celem ustosunkowania się do opinii, określił termin i nadał rygor. Rzeczą strony jest dbałość o swoje interesy i przebieg procesu. Nie jest obowiązkiem strony uczestniczenie w rozprawie, lecz jej nieobecność nie może oznaczać, że w takiej sytuacji odmienna będzie sytuacja strony obecnej na rozprawie i nieobecnej. Wszak dla strony obecnej na rozprawie termin na ustosunkowanie się do opinii zacząłby biec od tej chwili, zaś dla strony nieobecnej termin ten miałby biec od dnia doręczenia odpisu postanowienia – co przy uwzględnieniu faktu, że strona ma dostęp do akt sądowych, protokoły z rozpraw są publikowane na portalu informacyjnym, może uzyskać informację telefoniczną o przebiegu rozprawy - to termin ten dla niej może być znacznie dłuższy, niż dla strony obecnej na rozprawie (zwłaszcza biorąc pod uwagę możliwość awizacji przesyłek sądowych). W końcu przepisy procedury cywilnej (art. 357 § 1 k.p.c.) wprost zwalniają sąd od konieczności doręczania odpisów postanowień ogłoszonych na rozprawie – postanowienie zezwalające na złożenie pisma wydane zostało na rozprawie. Powód odpis opinii uzupełniającej otrzymał 20 lipca 2017 r. (k.178) i do rozprawy 18 sierpnia 2017 r. nie złożył żadnego pisma przygotowawczego, stąd sąd uznał, że wyjaśnienia biegłego zawarte w opinii uzupełniającej w pełni go przekonały i rozwiały jego wątpliwości. Na rozprawie 18 sierpnia 2017 r. również nie uczestniczył i nie zgłosił żadnych uwag.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. Pozwanemu jako stronie wygrywającej proces w całości przysługuje od strony powodowej zwrot poniesionych kosztów postępowania.

Pozwany poniósł koszt zastępstwa adwokata w stawce minimalnej – 2.400,00 zł oraz zaliczkę na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.000,00 zł.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pozwanego ustalono w oparciu o § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Zgodnie z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Na brakującą kwotę kosztów sądowych składała się wynagrodzenie biegłego w kwocie 102,75 zł. Mając na wadze wynik procesu sąd na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. W. wskazaną kwotę, o czym orzekł w pkt. III wyroku.

SSR Andrzej Miszczak

1 zwany w dalszej części uzasadnienia również: (...)

2 por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 października 2013 r., sygn. I ACa 479/13 LEX nr 1391850

3 por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. IV CSK 430/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 maja 2014 r., sygn. I ACa 162/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 października 2013 r., sygn. I ACa 479/13

4 zwany w dalszej części uzasadnienia również: (...)

5 por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 października 2013 r., sygn. I ACa 479/13 LEX nr 1391850

6 por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. IV CSK 430/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 maja 2014 r., sygn. I ACa 162/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 października 2013 r., sygn. I ACa 479/13