

Sygn. akt: I C 761/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	Katarzyna Kuchta

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Z.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Zabrze (...);

- za rok 2019 na kwotę 107.482,14 (sto siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa 14/100) złotych,

- za rok 2020 na kwotę 179.575,79 (sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć 79/100) złotych,

- za rok 2021 i lata następne po 251.669,43 (dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt dziewięć 43/100) złotych;

2. w pozostałej części powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Z. na rzecz powódki (...) Spółki Akcyjnej w Z. kwotę 6.838,47 (sześć tysięcy osiemset trzydzieści osiem 47/100) złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych;

4. zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.320 (cztery tysiące trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

**Sygnatura akt I C 761/18**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w Z. wniosła o ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej (...) ustalona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. jest zawyżona z uwagi na nienależyte określenie wartości nieruchomości. Powódka nie

kwestionowała samej metodologii wyliczenia opłaty za poszczególne lata, natomiast kwestionowała jej wysokość, a przy tym wycenę wartości prawa własności nieruchomości, której opłata dotyczy.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Z. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że zaistniały przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, albowiem wartość tej nieruchomości uległa zmianie i jednocześnie zaznaczył, iż wycena takiej wartości dokonana została przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego (pismo pozwanego k. 202).

Postanowieniem z dnia 10 marca 2022r. Sąd zniósł postępowanie w niniejszej sprawie w zakresie w jakim toczyło się ono bez udziału Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, a to z uwagi na nienależytą reprezentację strony pozwanej, skutkującą nieważnością postępowania w tej części.

### ***Sąd ustalił co następuje:***

Pismem z dnia 19 marca 2018r. Prezydent Miasta Z., działając przy wykonywaniu zadań z zakresu administracji rządowej za Skarb Państwa, wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w Z. i opisanej w księdze wieczystej (...). Dotychczasowa opłata wynosiła rocznie 53.741,07 zł, przy zastosowanej stawce procentowej wynoszącej 3% wartości nieruchomości. Nowa opłata wynosić miała: za rok 2019 – 107.482 zł, za rok 2020 – 261.092 zł, za rok 2021 i lata następne – 414.701,- zł. Wyliczenie tego dokonano przy przyjęciu, iż wartość prawa własności nieruchomości wynosi 13. 823. 397 zł.

Powódka odwołała się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K.. Orzeczeniem z dnia 23 lipca 2018r. SKO ustaliło wysokość opłaty w następujący sposób: za rok 2019 – 107.482 zł, za rok 2020 – 240.356 zł, za rok 2021 i lata następne – 373.231 zł. Wartość prawa własności nieruchomości SKO przyjęło na 12.441.058 zł. (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej oraz orzeczenie SKO w aktach SKO).

Jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby niniejszego postępowania wartość prawa własności nieruchomości, której dotyczy sporna opłata, powinna wynosić 9.321.090 zł. (opina biegłej E. N. k. 240). Podlega ona jednak skorygowaniu z uwagi na ograniczające możliwości korzystania z nieruchomości zanieczyszczenie, co przekłada się bezpośrednio na wartość nieruchomości. Nieruchomość położona jest na terenach byłej (...) zlikwidowanej w 2004r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczona została do użytkowania jako tereny przemysłu, składów i magazynów z wydzielonym wąskim pasem terenu zielonego wzdłuż cieku C.. Grunty na nieruchomości powinny spełniać wymagania jakości gleby i standardy klasy IV. Faktycznie około 50 % terenu tych standardów nie spełnia, a to z uwagi na przekroczenie w warstwie powierzchniowej stężeń WWA, cyjanków związanych oraz szeregu potencjalnie toksycznych pierwiastków, głównie Ba, ale też As, PB i innymi. Główne ogniska zanieczyszczeń wiążą się z lokalizacją obiektów i sposobem użytkowania terenu w czasie funkcjonowania koksowni oraz użyciem do niwelacji terenu odpadów z wyburzeń koksowni. W obecnym stanie, po przeprowadzeniu niwelacji, osiągnięcie na całym terenie standardów jakościowych gleby IV kategorii jest zadaniem niezwykle utrudnionym, bardzo kosztownym i nieuzasadnionym spodziewanymi efektami środowiskowymi. Użytkowanie gruntu doznaje w tych warunkach ograniczeń. Celem zapobiegania dalszemu zanieczyszczeniu środowiska konieczne jest odizolowanie powierzchni gruntów od bezpośredniego kontaktu z wodami infiltracyjnymi, w szczególności na środkowym, najbardziej zanieczyszczonym obszarze nieruchomości. Celowym jest wykorzystanie terenu na centra logistyczno – spedycyjne, przemysłowo – magazynowe, wymagające miejsc postojowych, parkingów oraz pomieszczeń kubaturowych, które będą pełniły rolę garaży czy warsztatów. Nawierzchnie bitumiczne i asfaltowe oraz pokrycia dachowej hal będą stanowiły izolację przed przesiąkaniem wód infiltracyjnych i wymywaniem zanieczyszczeń, a jednocześnie taki sposób zagospodarowania umożliwi użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem (ekspertyza określająca możliwość zagospodarowania terenów po byłej (...) w Z. wraz z identyfikacją potrzeb w zakresie rekultywacji tego terenu sporządzona przez Instytut (...) Polskiej Akademii Nauk w marcu 2019 k. 328 i nast.).

Z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynika, że zanieczyszczenie nieruchomości i ograniczenia możliwości jej wykorzystania (nieruchomość co prawda może być wykorzystywana na cele związane z jej przeznaczeniem tj. jako

tereny przemysłowe i magazynowe, ale nie np. na skaldy produktów spożywczych, pasz, środków farmakologicznych, odzieży) ma wpływ na jej atrakcyjność, a zatem na jej wartość rynkową. Na potrzeby skorygowania wartości nieruchomości biegła zastosowała tzw. współczynnik ekspercki, ustalając go na poziomie 0,90. Po jego zastosowaniu określiła wartość nieruchomości na 8.388.981 zł (opinia uzupełniająca biegłej E. N. k. 404).

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów oraz opinie biegłej rzeczoznawcy majątkowego E. N.. Jediną w zasadzie okolicznością sporną w niniejszej sprawie była wartość nieruchomości, w oparciu o którą wyliczona ma być wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Strony nie zgłaszały zastrzeżeń do metodologii ustalenia wartości nieruchomości przez biegłą E. N., z tym tylko, że pozwany nie zgodził się z obniżeniem wartości nieruchomości z uwagi na jej zanieczyszczenie. Pozwany nie kwestionował jednak wartości merytorycznej przedstawionej przez powódkę ekspertyzy sporządzonej przez Instytut (...) Polskiej Akademii Nauk. Podniósł jedynie zarzut formalny, wywodząc, iż nie jest to opinia biegłego. Zarzut ten jest oczywiście trafny, niemniej nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przepisy procedury cywilnej nie znają pojęcia stopniowania wartości dowodowej poszczególnych środków dowodowych i nie można w związku z tym mówić o jakiegokolwiek wyższości dowodu z opinii biegłego nad innymi dowodami, którymi strona wykazuje określone okoliczności faktyczne. Na wykazanie faktu zanieczyszczenia nieruchomości, rodzaju tego zanieczyszczenia i jego skutków powódka zaoferowała ekspertyzę sporządzoną przez Instytut (...) Polskiej Akademii Nauk. Ekspertyza ta nie była przez pozwanego kwestionowana merytorycznie. Sam fakt, że była sporządzona na zlecenie powódki nie pozbawia jej ani przymiotu dowodu z dokumentu prywatnego, ani mocy dowodowej – tym bardziej, że jak już wskazano wyżej jej merytoryczna treść nie była w ogóle kwestionowana. Ekspertyza pochodzi od placówki naukowej i nie została wydana wyłącznie na potrzeby procesu. W tych warunkach Sąd nie dopatrył się podstaw aby uznać ją za niewiarygodną lub nierzetelną. W konsekwencji pozytywnie weryfikując wartość dowodową ekspertyzy, Sąd poczynił w oparciu o jej treść ustalenia faktyczne.

#### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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. W myśl art. 77 ust. 2 a ustawy w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosiła 53.741,07 zł. Stawka procentowa przyjęta do jej obliczenia wynosiła 3 % wartości nieruchomości.

Aktualna wartość nieruchomości to 8.388.981 zł, a 3 % tej kwoty to 251.669,43 zł. Zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa zatem ponad dwukrotnie wysokość opłaty dotychczasowej. Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy powódka powinna zostać obciążona opłatą za rok 2019 w wysokości dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. w wysokości 107.482,14 zł, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę w wysokości 144.182,29 zł) rozkłada się na dwie równe części ( $144.182,14 \text{ zł} / 2 = 72.093,65 \text{ zł}$ ), które powiększają opłatę w następnych dwóch latach. Opłata za rok 2020 wynosi zatem 179.575,79 zł ( $107.482,14 + 72.093,65$ ). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji latach następnych jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji i wynosi 251.669,43 zł.

W tych warunkach Sąd na zasadzie art. 77 ust. 1 i 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste wg. opisanych wyżej zasad przy przyjęciu wartości nieruchomości w kwocie 8.388.981 zł i dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 3%.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., przy przyjęciu, że powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w około 30%. Koszty sądowe w toku postępowania obejmowały łącznie 22.794,87 zł, w tym wydatki w łącznej kwocie 4.745,87 zł (k. 157,135,274,322,409) i opłatę 18.049 zł. Koszty sądowe zostały pokryte przez powódkę do kwoty 20.049 zł. (opłata od pozwu 18.049 i zaliczka 2.000,- zł k. 66). W tej sytuacji Sąd zasądził od Skarbu Państwa na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów sądowych kwotę 6.838,47 zł. Jeżeli chodzi o koszty zastępstwa procesowego, to wynosiły one po każdej ze stron 10.800 zł, łącznie 21 600 zł. Dokonując stosunkowego rozdziału kosztów Sąd zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej RP 4.320 zł.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk