

Sygn. akt: I C 331/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie Przewodniczący: SSO Tadeusz Trojanowski

Protokolant: Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 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, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Z., oznaczonej jako działki geodezyjne o numerach (...) (...), (...), (...), (...), (...), (...) – o łącznej powierzchni 156.481 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), dokonana przez Prezydenta Miasta Z. pismem z dnia 10 grudnia 2018 roku numer (...) (...) (...) doręczona w dniu 17 grudnia 2018 roku jest niezasadna w części przekraczającej kwotę **262.800 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset⁽⁰⁰⁾/100)** złotych;

2. ustala opłatę roczną z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym wyroku w następującej wysokości:

- **82.507,86 (osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset siedem⁸⁶/100)** złotych w roku 2019,

- **172.653,93 (sto siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt trzy⁹³/100)** złotych w roku 2020,

- **262.800 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset⁰⁰/100)** złotych za rok 2021 oraz za lata następne;

3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

4. zasądza od powódki (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę **5.854,48 (pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery⁴⁸/100)** złotych;

5. nakazuje pobrać od powódki (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę **3.890,69 (trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt⁶⁹/100)** złotych.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 331/20

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Z. wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. obejmującej szereg działek gruntu-opisanych w wyroku- o

powierzchni łącznej 156.481 m², dla której Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dokonana przez pozwanego Prezydenta Miasta Z. reprezentującego Skarb Państwa pismem z 10 grudnia 2018 roku – jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości oraz o obciążenie pozwanego kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany dokonał aktualizacji opłaty rocznej ww. nieruchomości mocą ww. oświadczenia (pisma). Odwołanie powódki jako użytkownika wieczystego nieruchomości zostało oddalone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. W ocenie powódki orzeczenie to jest nieprawidłowe. Operat szacunkowy stanowiący podstawę wypowiedzenia opłaty w dotychczasowej wysokości oraz ustalenia nowej zdaniem strony powodowej zawiera szereg istotnych błędów wystarczających do uznania aktualizacji za nieuzasadnioną.

Pozwany reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami postępowania (k.50). W uzasadnieniu wskazał, iż aktualizacja objęta postępowaniem jest uzasadniona gdyż niewątpliwie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości. Zasadnicza przesłanka aktualizacji opłaty rocznej w postaci wzrostu wartości nieruchomości została spełniona o czym świadczy operat szacunkowy sporządzony zgodnie z przepisami prawa przez osobę do tego uprawnioną.

Sąd ustalił:

Powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej objętej postępowaniem opisanej w wyroku, Nieruchomość jest usytuowana w obrębie (dzielnicy) Z., na terenach określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny przemysłu, składów i magazynów oraz w niewielkiej części jako tereny zieleni innej, tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej i średniej intensywności oraz linie kolejowe (korytarze ciągów kolejowych).

Ze sporządzonej na zlecenie pozwanego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego K. M. wynika, iż wartość rynkowa 1m² nieruchomości wg stanu na 6 września 2018 wynosi 73,46 zł. Zatem wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi 11.495.094 zł (operat z załącznikami w załączonych nieponumerowanych aktach SKO).

Pismem z 10 grudnia 2018 roku pozwany powołując się na wynikającą z ww. operatu szacunkowego wartość nieruchomości wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania ww. nieruchomości wynoszącej 41.253,93 zł i zaproponował nową wysokość tej opłaty która wynosić będzie od 1 stycznia 2019 roku 344 852,82 zł; przy czym zgodnie z art. 77 ust.2a ugn płatne: od 1 stycznia 2019 roku 82 507,86 zł; od 1 stycznia 2020 roku 213 680,34 zł a od 2021 roku oraz w latach następnych po 344 852,82 zł (wypowiedzenie w aktach SKO)

Pismami z 26 czerwca 2019 r. rzeczoznawca majątkowy K. M. odniósł się do zarzutów do swego operatu podając, że tylko właściciel nieruchomości i firma przesyłowa zna dokładnie powierzchnię służebności oraz strefy ochronne sieci. Od decyzji uwłaszczeniowej z 3 lipca 1998 roku nie aktualizowano opłaty rocznej. (pismo w aktach SKO)). Złożone przez powódkę odwołanie od wypowiedzenia zostało oddalone orzeczeniem SKO z 26 sierpnia 2019 roku (orzeczenie z uzasadnieniem w aktach SKO).

Ze sporządzonej na zlecenie Sądu opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości wynika, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 8. 760.000 zł. Nieruchomość ma kształt zbliżony do trójkąta ostrokątnego i przylega do linii kolejowej K. -L. Na nieruchomości znajduje się między innymi stacja redukcji gazu oraz zalesiona hałda. Wschodnią część nieruchomości przecina napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV dla której nie została ustanowiona służebność przesyłu. Obiekty zlokalizowane na przedmiotowej nieruchomości-szereg obiektów infrastruktury przemysłowej- położone są na dwóch poziomach rzędnej terenu oddzielonych widoczną skarpią. Skarpa będąca na nieruchomości jest bardzo stroma, po jej zboczu nie da się zejść. Teren jest ogrodzony i pilnowany. (opinia biegłej z załącznikami k. 110 i n.; opinia uzupełniająca k. 185 i n.; wyjaśnienia k. 226-230)

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie dokumentów które podlegały zaliczeniu w poczet materiału dowodowego na zasadzie art. 243² Kodeksu postępowania cywilnego. Żaden z dokumentów nie został skutecznie

zakwestionowany pod względem swojej prawdziwości oraz autentyczności. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała opinia biegłej sądowej (dwie opinie pisemne, ustne wyjaśnienia). W ocenie Sądu opinia ta jest sporządzona w sposób rzetelny; przez osobę która wykazała się znajomością tematu. Wynik opinii uwzględnia szereg przyjętych przez biegłą czynników mających wpływ na ostateczny jej wynik w szczególności takie jej położenie, uzbrojenie, przeznaczenie gospodarcze; przeznaczenie terenu w planie miejscowym. Biegła przekonująco umotywowowała dobór metody oraz podejścia jakim posługiwała się przy dokonywaniu wyceny; wyjaśniła że nie szacowała wartości katastralnej a w przypadku wycenianej nieruchomości najbardziej sensowne i uzasadnione jest stosowanie metody analizy statystycznej rynku(k.186). Biegła podała, że skoro zgodnie z definicją wartości rynkowej jest nią kwota „szacunkowa”, to stopień dokładności odczytany z geoportalu jest wystarczający(k.187). Każda metoda pomiarowa jest obarczona jakimś błędem a biegła wykazała matematycznie ,że nawet przy założeniu dużego błędu pomiarowego danych z geoportalu obszaru ujemnego oddziaływania wynik końcowy oceny zmienia się nieznacznie (k. 187). Biegła wyjaśniła, że nie zastosowano atrybutu rynkowego w postaci uciążliwości i ograniczeń , ponieważ nie występują nieruchomości podobne o atrybutach identycznych, w związku z powyższym uciążliwości zostały uwzględnione przy pomocy współczynników. Sąd ostatecznie podzielił wnioski płynące z opinii biegłej i nie podzielił zastrzeżeń strony co do jej treści uznając, iż stanowią one niczym nie umotywowaną polemikę z biegłą. Z tego też względu oddalono wniosek o zakreślenie terminu do ustosunkowania się do wyjaśnień biegłej (k.230) oraz wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego (k.231) jako niecelowe, zmierzające do niepotrzebnego przedłużenia postępowania oraz generujące zbędne jego koszty. Dodać należy, że rzeczoznawca wyceniający nieruchomość na etapie przedsądowym nie był na terenie nieruchomości(oświadczenie pełnomocnika powoda z rozprawy) a biegła sądowa na terenie nieruchomości była; ponadto rzeczoznawca biernie oczekiwał na brakujące mu dane po których uzyskaniu zaktualizować opinię (pismo z 26.06.2019 r.) a biegła sądowa wszelkie potrzebne dane uzyskała.

Sąd zważył:

Żądanie podlegało częściowemu uwzględnieniu. Do aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa zastosowanie mają zasady określone w art. 77-81 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Zasadą jest, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust 1 ustawy). Odmowa przyjęcia wskazanej w wypowiedzeniu nowej opłaty łączy się ze złożeniem wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie wysokości nowej opłaty. Sprzeciw od orzeczenia kolegium uruchamia postępowanie sądowe (art. 80 ustawy). Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły normy zawarte w treści art. 77 ust. 1 i ust. 3 wspomnianej ustawy oraz art. 72 ust. 3 pkt 5. Pierwszy z przepisów stanowi, że 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. Z kolei art. 72 ust. 3 pkt 5 ustala stawkę 3% wartości nieruchomości obowiązującą w niniejszej sprawie (dla pozostałych nieruchomości).

Obowiązkiem sądu jest nie tylko stwierdzenie, czy wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było uzasadnione , ale także - w sytuacji kiedy jest ono uzasadnione – ustalenie wysokości tej opłaty, przy czym ustalenie to ma charakter prawno kształtujący, ustalający nowy stan prawny, konstytutywny (tak uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005r., III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003r. , I CK 66/02, OSNC 2004/11/177). Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. 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 w całości lub części. 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.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium

samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc. W razie ewentualnego oddalenia powództwa związane są wysokością opłaty zaproponowaną przez pozwanego w wypowiedzeniu. Wynika to z przepisów art. 79 ust. 8 w zw. z art. 79 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszej sprawie nie była kwestionowana prawidłowość wypowiedzenia ze względów formalnych. Okolicznością sporną pozostawała jedynie wartość przedmiotowej nieruchomości, oddanej w wieczyste użytkowanie powodowi a co za tym idzie wysokość opłaty rocznej. Zgodnie z art. 78 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji spoczywa na właściwym organie i jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu aktualizacyjnym obejmującym również fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Z kolei na pozwanym spoczywał ciężar dowodu braku podstaw do aktualizacji. Ostatecznie zawnioskowano dowód z opinii biegłego sądowego który to dowód został przeprowadzony.

Ponieważ, w wyniku wniesienia sprzeciwu orzeczenie SKO traci moc (art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) Sąd - mimo powinien w każdym przypadku w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem wyżej granic sporu.

Wyżej wspomniana zasada związania Sądu granicami żądania oznacza – uwzględniając ostateczne stanowiska stron, iż Sąd w niniejszej sprawie mógł ustalić, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona; mógł ustalić, że aktualizacja opłaty jest zasadna lecz w innej wysokości; mógł wreszcie ustalić, że aktualizacja opłaty dokonana wypowiedzeniem odpowiedniego organu jest zasadna. W dwóch ostatnich wypadkach Sąd winien samodzielnie ustalić wysokość aktualnej opłaty rocznej.

W niniejszej sprawie z opinii biegłej wynika, iż wartość rynkowa nieruchomości na moment wypowiedzenia wynosi 8 760 000 zł a zatem jest ona niższa aniżeli wartość wynikająca ze sporządzonego na zlecenie pozwanego operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej. W związku z powyższym należało uznać, iż aktualizacja tej opłaty dokonana wypowiedzeniem pozwanego z 10 grudnia 2017 roku jest częściowo zasadna; względnie – jak to ujęto w wyroku - jest niezasadna w części przekraczającej wysokość ustalonej na podstawie opinii sporządzonej na zlecenie Sądu w niniejszej sprawie opłaty rocznej. Biorąc pod uwagę określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami zasady aktualizowania opłaty rocznej (art. 77 ust. 2a ustawy) należało ustalić opłatę roczne w kolejnych latach-jak w wyroku. W pozostałym zakresie wnioski o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest niezasadna (tj. powództwo) jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 100 kpc. W niniejszej sprawie wartość przedmiotu sporu wynosiła 303 599 zł; pozwany wygrał proces do kwoty 262 800 zł tj. w 86,56% a zatem przegrał ten proces w 13,44 %; analogicznie strona powodowa wygrała proces w 13,44 % a przegrała w 86,56%. Biorąc pod uwagę wysokość poniesionych przez obie strony kosztów oraz stopień utrzymania się z żądaniem należało na zasadzie art. 100 kpc oraz art. 32 ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2016 roku o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zasądzić od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 5.854,48 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nieuiszczone wydatki rozlicza się analogicznie; biorąc pod uwagę ostateczny wynik procesu należało na zasadzie art. 113 ust. 1 uoksc w zw. z art. 100 kpc pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 3.890,69 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Tadeusz Trojanowski