

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczydłowska
Protokolant:	Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2013 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SKŁAD Sp. z o.o. w B.

przeciwko Skarbowi Państwa Prezydentowi Miasta B.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) składającej się z działek oznaczonych w ewidencji geodezyjnej numerami: (...) S. o powierzchni łącznej 25.541 m⁽²⁾ począwszy od roku 2010 i na lata następne jest zasadna do kwoty 80.617 (osiemdziesiąt tysięcy sześćset siedemnaście) złotych

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 440,03 złote tytułem nieopłaconych wydatków

V. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Białymstoku na rzecz pozwanego kwotę 2500 złotych

UZASADNIENIE

Powód (...) SKŁAD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) dokonana przez Prezydenta Miasta B. wypowiedzeniem z dnia 07 grudnia 2009 roku jest nieuzasadniona oraz ustalenie, że uzasadnionym może być przyjęcie ceny za 1 m² gruntu na poziomie 70 zł jako podstawy do wyliczenia wynoszącej 3 % wartości nieruchomości opłaty za użytkowanie wieczyste. Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa na rozprawie w dniu 07 marca 2012 roku domagał się on ustalenia wysokości spornej opłaty w wysokości stanowiącej dwukrotność

dotychczasowej opłaty rocznej od nieruchomości. Powodowa spółka wniosła też o przyznanie od Prezydenta Miasta B. zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, iż zaoferowana przez Prezydenta Miasta B. opłata oznacza wzrost o 123 % w stosunku do poprzedniej, przy czym zdaniem spółki tak rażąco wysoki poziom opłaty nie znajduje uzasadnienia. Działki, których użytkownikiem wieczystym jest spółka, przez lata nie zmieniały przeznaczenia, a prowadzoną przez nią działalność gospodarczą ze względu na ogólny kryzys zamknęła się w 2009 roku stratą rzędu 30 – 50.000 zł. Wzrost opłaty za użytkowanie o około 50.000 zł wywoła utrwalenie minusowego wyniku i w najbliższej przyszłości upadłość bądź likwidację firmy, a tym samym utratę miejsc pracy przez zatrudnionych w niej pracowników. Zdaniem spółki nie ma uzasadnienia skokowy wzrost ceny gruntu w stosunku do połowy roku 2007. Wówczas już ceny były podwyższone, tendencja wzrostowa trwała w 2008 roku, ale w 2009 roku zaznaczył się już znaczny spadek. Proponowana cena w wysokości 70 zł/ 1 m² jest zatem uzasadniona ekonomicznie, jak też czynnikami technicznymi i niezmiennym przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. wnosił o oddalenie powództwa w całości, ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste opisanych wyżej nieruchomości w łącznej kwocie 83.396,48 zł, wynikającej ze zleconego przez niego operatu szacunkowego, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko strona pozwana wskazała, iż argumentacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem operat szacunkowy zlecony na potrzeby aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste został sporządzony prawidłowo.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornym jest, iż powódka (...) SKŁAD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni łącznej 25.541 m². Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste, jak wynika ze stanowiska pozwanego, wynosiła 37.362,31 zł.

Sporu nie budzi też fakt, że Prezydent Miasta B. pismem z dnia 08 grudnia 2009 roku wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie opłaty rocznej na rok 2010 i lata następne w kwocie 83.396,48 zł. Oparł się w tym zakresie na sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. operacie szacunkowym, zgodnie z którym wartość opisanej wyżej nieruchomości wynosiła 2.779.882,44 zł /k. 12, 14 – 22/.

W związku z powyższym powodowa spółka pismem z dnia 06 stycznia 2010 roku złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. zastępujący pozew wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona oraz ustalenie, że uzasadnionym może być przyjęcie ceny za 1 m² gruntu na poziomie 70 zł jako podstawy do wyliczenia wynoszącej 3 % wartości nieruchomości opłaty za użytkowanie wieczyste. Na poparcie swojego żądania podniosła opisaną już wyżej argumentację /k. 10 – 11/.

Orzeczeniem z dnia 22 listopada 2011 roku znak: 41.11/XIII/C-5/10 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. wniosek (...) SKŁAD Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. oddaliło. Motywując swe stanowisko SKO w B. przyjęło, iż właściciel nieruchomości wykazał istnienie przesłanek do podwyższania opłaty rocznej do kwoty zaproponowanej w wypowiedzeniu, a przedłożony w sprawie operat szacunkowy spełniał przewidziane prawem wymogi – zastosowano podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej. Wnioskodawca nie przedłożył zaś jako dowodu w sprawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego /k. 4/.

Od powyższego orzeczenia powódka (...) SKŁAD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. pismem z dnia 06 grudnia 2011 roku złożyła sprzeciw podtrzymując wszystkie zarzuty i podnoszone okoliczności zawarte we wniosku z

dnia 07 stycznia 2010 roku i domagając się zweryfikowania wartości nieruchomości przez powołany do tego organ / k. 3/.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ustalenie należnych opłat następuje in concreto w umowie o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego. Należy je, więc spełniać periodycznie, a w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie podwyższone.

Podstawą do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest wartość nieruchomości gruntowej oraz stawka procentowa, określona różnie w zależności od celu, na jaki w użytkowanie wieczyste została przekazana nieruchomość.

Zgodnie z art. 67 ww. ustawy wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Po myśli zaś art. 77 ust. 1 ww. ustawy wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Dla skuteczności aktualizacji opłat rocznych konieczne jest zastosowanie procedury z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia reguluje przepis art. 78 i 80 ww. ustawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 października 1997 roku /II CKN 281/97 OSNC 1998 r. zesz. 4 poz. 65/ wskazał, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ukształtowany został, jako spór ustalający.

W przedmiotowej sprawie nie było kwestionowane, iż doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), której użytkownikiem wieczystym jest powodowa spółka. Kwestią sporną pozostawała natomiast wartość nieruchomości, a przez to wysokość ustalonej przez pozwanego opłaty.

Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość tę zgodnie z art. 150 ustawy o gosp. nieruch. uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 152 ww. ustawy sposoby określenia wartości, stanowiące podejście do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym ustawodawca wyróżnia podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe lub mieszane. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy czym następnie wartość ta koryguje się w zależności od wskazanych w dalszej części art. 153 ust. 1 ww. ustawy przesłanek.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7.VII.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 22 ww. rozporządzenia dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, a te określa się w podejściu porównawczym. Oznacza się, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z dwóch metod: porównania parami lub analizy statystycznej rynku, przy czym zgodnie z przywołanym wyżej przepisem stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie nieruchomości, rodzaj, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

W przedmiotowej sprawie Sąd dysponował operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego opracowanym dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która stanowiła podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty /k. 14 – 22/.

Mając jednak na uwadze zaistniałą między stronami sporną okoliczność oraz ich zgodne stanowiska, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wartości opisanej wyżej nieruchomości oraz ustalenia w związku z powyższym wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej działki za rok 2010 i lata następne.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego T. M., wartość wspomnianej nieruchomości przy ul. (...) wynosi 3.282.786 zł /k. 52 – 68/. Zastrzeżenia do opinii zgłosił jednakże powód na rozprawie w dniu 24 października 2012 roku podnosząc, iż biegły ustalił wartość nieruchomości na datę inną, niż zawarta w tezie dowodowej, a ponadto przyjął on wartość hipotetyczną. Biegły sądowy w opinii uzupełniającej z dnia 06 listopada 2012 roku podtrzymał w całości wnioski końcowe swej pierwotnej opinii /k. 90 – 91, podobnie czyniąc w kolejnej opinii uzupełniającej złożonej ustnie na rozprawie w dniu 08 lutego 2013 roku /e-protokół z dnia 08.02.2013, 00:00:48 – 00:11:03/.

Mając jednak na uwadze treść zastrzeżeń powoda, jak i opinie uzupełniające, Sąd uznał za konieczne dopuścić dowód na okoliczność ustalenia wartości opisanych wyżej nieruchomości z opinii innego biegłego sądowego.

W myśl opinii biegłego sądowego J. J., wartość wspomnianej nieruchomości przy ul. (...) wynosi 2.687.307 zł /k. 130 – 177/. Żadna ze stron nie zgłosiła zarzutów do tej opinii.

Sąd uznał, iż opinia sporządzona przez biegłego, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie ich walorem wiarygodności. Poddaje się ona bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku (tak m.in. postanowienie SN z dn.07.11.2000 roku, OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98). Biegły w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślić należy, iż biegły jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i wieloletnie doświadczenie oraz wysokie kwalifikacje, a sporządzoną przez siebie opinię sformułował na podstawie akt sprawy, a także oględzin nieruchomości, szkicu działek, informacji z mpzp, ksiąg wieczystych oraz stosownych aktów notarialnych. Na szczególną uwagę zasługuje też fakt, iż biegły, przyjmując opis procedury szacowania nieruchomości podejściem porównawczym – metodą korygowania średniej – szeroko umotywował jakie nieruchomości uznał za podobne z uwzględnieniem kryteriów wymienionych w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym Sąd w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłego, zwłaszcza, że nie było ono też, jak już wspomniano, kwestionowane przez żadną ze stron.

Oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości przy ul. (...) kwotę 2.687.307 zł dała podstawy do ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu 3% stawki opłaty na kwotę 80.617 zł.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Wobec faktu, iż powodowa spółka uległa tylko co do nieznaczącej części swego żądania, o kosztach sądowych orzeczono na mocy art. 100 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z tym zasądzono od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta B. kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych w oparciu o art. 99 kpc w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1348 ze zm./.

Jednocześnie Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 440,03 zł oraz nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę na rzecz pozwanego kwotę 2.500 zł.