

Sygn. akt I C 1433/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

T., dnia 4 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Wieczór

Protokolant: st.sekr.sąd. Bożena Niecypor

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018 r.

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w T.

przeciwko Skarbowi Państwa -Prezydentowi Miasta T.

o ustalenie

1. ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w T. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 73.774 nr, zapisanej w księdze wieczystej nr TO 1T/ (...) na kwotę 275.100,00 zł (dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych), poczynając od dnia 1 stycznia 2017r.;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3714,83 zł. (trzy tysiące siedemset czternaście 83/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zarządza zwrot ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Toruniu na rzecz powoda kwotę 177,18 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych osiemnaście groszy) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki.

Izabela Wieczór

I C 1433/17

## UZASADNIENIE

Powódka – (...) S.A. w T. wnioskiem ( zastępującym pozew), który wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. w dniu 6 grudnia 2016r. domagała się:

a)ustalenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w T. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 73.774 m2, zapisanej w księdze wieczystej nr (...)będacej w użytkowaniu wieczystym Spółki (...) SA, wskazana przez Prezydenta Miasta T. w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste znak: (...).P.6841/61/16 jest nieuzasadniona;

b)zwrotu kosztów postępowania od właściwego organu, w przypadku uznania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze przedmiotowego wniosku za zasadny.

W uzasadnieniu wskazała, między innymi, iż organ dokonujący wypowiedzenia oparł swoje ustalenia na operacie szacunkowym zawierającym rażące nieprawidłowości i należy uznać, iż okoliczność zmiany wartości nieruchomości nie miała miejsca, a organ nie uczynił tym samym zadość wymogowi udowodnienia przesłanek aktualizacji opłaty. Zdaniem powódki wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane w oparciu o wadliwie sporządzony operat szacunkowy, jako że rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, polegające na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Brak należytego przyjęcia katalogu nieruchomości podobnych, powoduje zdaniem powódki konieczność uznania takiej opinii za niewiarygodną, co jednocześnie dyskredytuje przedstawiony w niniejszej sprawie operat szacunkowy jako rzetelny i niepodważalny dowód na okoliczności wartości nieruchomości objętej aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniem z dnia 26.04.2018r. ustaliło, że opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania dla przedmiotowej nieruchomości wynosi 332.137,92 zł. Orzeczenie to zostało doręczone powódce w dniu 27.04.2018r.

W dniu 10.05.2018r. (...) S.A. w T. złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO w T., w którym wniosła o:

a) przekazanie sprawy do rozstrzygnięcia do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości;

b) orzeczenie przez sąd, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej winna być liczona od wartości rynkowej określonej operatem szacunkowym sporządzonym w trakcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym na zlecenie (...) SA tj. od kwoty 7.203.293 zł;

c) zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pismem z dnia 24 sierpnia 2017 r. Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej w imieniu pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta T. wniosła o:

a) oddalenie powództwa w całości;

b) zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego Skarbu Państwa kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratorii Generalnej.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana podkreśliła, iż operat na podstawie którego dokonano aktualizacji opłat przez Prezydenta Miasta T. został sporządzony prawidłowo. Za zasadną przyjęła też wartość przedmiotowej nieruchomości, która ustalona została przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – panią M. M. na kwotę 11.01.264 zł. pozwany podniósł, że na podstawie wskazanej wartości obliczono stosowną opłatę za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na kwotę 332.137,92 zł, gdyż w dacie wypowiedzenia obowiązywała stawka 3% wartości nieruchomości, co wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany wskazał, że biegła uwzględniła w swoim operacie cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej lokalizację, stan zagospodarowania, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępność danych o jej otoczeniu, dokonując przy tym wyboru podejścia porównawczego oraz metody porównywania parami. Nadto biegła porównała reprezentatywną dla lokalnego rynku grupę nieruchomości, a metoda korygowania ceny średniej jaką zastosowała, jest jedną z metod dokonywania wyceny nieruchomości przewidzianą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109). Prokurator Generalna wskazała, iż metoda ta jest jedną z trzech metod, obok metody porównywania parami i metody statystycznej rynku, stosowanych przy wycenie nieruchomości.

W konkluzji swojego stanowiska strona pozwana podkreśliła, iż dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 122.894 zł została ustalona przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, w oparciu o ceny nieruchomości. W związku z czym zasadnym było wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta T. dotychczasowej opłaty rocznej i jej zaktualizowanie do wysokości odpowiadającej wzrostowi wartości nieruchomości.

W toku dalszego procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

(...) S.A. w T. jest użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w T. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 73.774 m<sup>2</sup>, zapisanych w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Opłaty roczna z tytułu wieczystego użytkowania w/w gruntów była ustalona na kwotę 209.244,00 zł

(okoliczność bezsporna, dowód: wyciągi z KRS: k.10-17)

Prezydent Miasta T. dnia 7 listopada 2016 r. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów będących w użytkowaniu wieczystym powódki, położonych w T. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 73.774 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych i zaproponował nową opłatę roczną w wysokości 332.137,92 zł. Wysokość opłaty ustalono zgodnie z aktualną wyceną przedmiotowej nieruchomości, dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego – panią M. M., w której wartość rynkowa gruntu została określona na kwotę 11.071.264,00 zł ( 150,07 zł/m<sup>2</sup>).

( d: wypowiedzenie opłaty znajdujące się w aktach SKO -710-83/16w T.)

Wieczysty użytkownik złożył w dniu 6 grudnia 2016 r. w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w T. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadna, zarzucając, że w toku aktualizacji błędnie ustalono wartość nieruchomości stanowiącej podstawę wyceny. (...) S.A. w T. kwestionując wysokość na nowo ustalonej opłaty w wysokości 332.137,92 zł, przedłożyła operat szacunkowy z dnia 24 listopada 2016 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego – I. M., który wykazał, iż wycena dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta T. jest znacznie zawyżona.

(dowody: wniosek wieczystego użytkownika z dnia 05.12.2016 r.: k. 23-26 oraz w katach SKO SKO -710-83/16w T., operat szacunkowy z dnia 24.11.2016 r.: k. 27-38)

Orzeczeniem z dnia 26 kwietnia 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika. Ustaliło przy tym opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zgodnie z wartością zaproponowaną przez Prezydenta Miasta T. w wysokości 332.137,92 zł., przyjmując za wartość przedmiotowej nieruchomości wycenę rzeczoznawcy - pani M. M. w wysokości 11.071.264 zł.

(dowód: orzeczenie SKO w T. z dnia 26.04.2017 r. znajdujące się w aktach SKO -710-83/16)

Orzeczenie to zostało doręczone powódce w dniu 27.04.2018r.

W dniu 10.05.2018r. (...) S.A. w T. złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO w T. . ( data wpływu do SKO w T.)

W następstwie sprzeciwu wniesionego od tego orzeczenia przez użytkownika wieczystego w dniu 8 maja 2017 r. sprawa została przekazana do rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Toruniu.

(dowody: zwrotne poświadczenie odbioru, sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 08.05.2018 r. znajdujące się w aktach SKO -710-83/16)

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości została ustalona według stanu na listopad 2016 r. na kwotę 9.170.000 zł.

(dowody: opinia biegłej D. J. (1) z dnia 07.02.2018 r.: k.73-97, opinia uzupełniająca biegłej D. J. (1) z dnia 15.05.2018 r.: k.134-140)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, częściowo bezsporny, Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia zawarte w pozwie, dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, odpisy księgi wieczystej, a także pisemną opinię biegłej sądowej wraz z opinią uzupełniająca. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się ponadto na dowodzie z wybranych akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. SKO-710-83/16.

Za wiarygodne uznano zarówno wszystkie dokumenty urzędowe jak i prywatne, których domniemanie autentyczności wynikające z art. 245 k.p.c. – a w odniesieniu do dokumentów urzędowych również zgodności z prawdą tego, co zostało w nich zaświadczone, wynikające z art. 244 k.p.c. – nie zostały podważone.

Jednocześnie na mocy z art. 230 k.p.c. uznano za bezsporne te okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie, odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła, gdyż nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale procesowym zgromadzonym w sprawie.

Bezspornym w sprawie był fakt, że powód (...) S.A. w T. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w T. przy ul. (...) oraz przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 73.774 m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej nr (...)/1i z tego tytułu obowiązany jest uiszczać roczną opłatę.

Sąd podzielił wnioski zawarte w ww. opinii biegłego sądowego D. J. wsparte uzupełniająca opinią. W ocenie Sądu opinia ta zasługuje na uwzględnienie. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku.

Zgodnie z art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 u.g.n.). Kwestie związane z wyceną nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste znajdują uregulowanie w § 27 i n. przedmiotowego rozporządzenia. Zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Biegła wybrała w sporządzonym operacie podejście porównawcze, metodę porównywania parami, a także metodę korygowania ceny średniej, Nadto należy podkreślić, iż wybór metody oraz techniki szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy, a nie woli którejkolwiek

ze stron umowy użytkownika wieczystego. Co więcej opinia uzupełniająca biegłej nie została zakwestionowana przez żadną ze stron.

Przechodząc do właściwych rozważań prawnych należy wskazać, iż w myśl przepisu art. 78 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. 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).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy 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.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ukształtowanie stosunku prawnego. 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Powód w sprawie kwestionował przyjętą przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustaloną wysokość opłaty rocznej. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na tę okoliczności. Z opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu na listopad 2016r. wynosi 9.170.000 zł.

W tym miejscu należy wskazać, iż powód nietrafnie podniósł, iż nie doszło do zmiany – podwyższenia wartości nieruchomości, a zatem pozwany nie mógł w świetle art. 77 u.g.n. dokonać aktualizacji opłaty rocznej.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). W celu obliczenia należnej opłaty należy zatem pomnożyć stawkę opłaty przez wartość przedmiotowej nieruchomości. Opłata należna od powoda wynosi zatem  $3\% \times 9.170.000 = 275.100$  zł..

W niniejszej sprawie wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie przewyższa co najmniej dwukrotnie dotychczasowej wartości tejże, a zatem nie znajdowały zastosowania przepisy art. 77 ust. 2a u.g.n.

A zatem opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości została ustalona przez Sąd na kwotę 275.100 zł., poczynając od dnia 1 stycznia 2017r. Reasumując powyższe orzeczono jak pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku w oparciu o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Pozwany ustalił opłatę roczną na kwotę 332.137,92 zł. Powód w istocie domagał się ustalenia wysokości opłaty rocznej na poziomie sprzed dokonanej aktualizacji. Wartość przedmiotu sporu stanowiła zatem kwota 122.894 zł. ( 332.137,92 zł – 209.244zł.). Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 275.100 zł zgodnie z wyceną nieruchomości znajdującą się w opinii biegłego. Różnica między ustaloną wysokością opłaty rocznej a dochodzoną przez powoda wynosi ( 275.100 zł- 209.244 zł.= 65.856zł.i, stanowi realną podwyżkę opłaty.

Powód wygrał zatem sprawę w 54%, zaś pozwany wygrał sprawę w 46%, stosownie do powyższego należało rozdzielić stosunkowo koszty. W sprawie na koszty poniesione przez powoda składała się: 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 6.195 zł opłaty od pozwu, 2.822,82 zł z tytułu zaliczki na poczet kosztów opinii biegłej – czyli łącznie 14.434,82 zł.. A zatem powodowi należy się zwrot kwoty stanowiącej równowartość  $54\% \times 14.434,82 \text{ zł.}$  , tj. kwota 7.794,80 zł. Pozwany zaś poniósł koszty w kwocie zł. 5.400 zł kosztów zastępstwa procesowego dla radcy Prokuraturii Generalnej (art. 99 k.p.c.) i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – czyli łącznie 5.417 zł. . a zatem należy mu się zwrot kwoty stanowiącej równowartość  $46\% \times 5.417 \text{ zł.} = 2491,82 \text{ zł.}$  Stosując zasadę określoną w przepisie art. 100 k.p.c. Sąd orzekł jak w pkt 3 ( 7.794 zł- 2491,82 zł.= 5302,18 zł.)

Niezależnie od powyższego, rozliczeniu podlegała jeszcze pozostała zaliczka wynagrodzenia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wynosząca 177,18 zł ( 3.000 zł – 2.822,82 zł = 177,18 zł). Biorąc pod uwagę fakt, że powód pokrył w całości zaliczkę na sporządzenie opinii przez biegłą, należy mu zwrócić 177,18 zł z konta zaliczek Sądu Okręgowego w Toruniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 4 wyroku.