

Sygn. akt: I. C. 1818/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant:	stażysta Magda Ułanowicz

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2014 r. w Suwałkach

sprawy z powództwa F. S. i J. S.

przeciwko Prezydentowi Miasta S.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1) Ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha, położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą nr (...) w wysokości:

a) za rok 2014 - 11.778,78 zł (słownie: jedenaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt osiem złotych 78/100),

b) za rok 2015 – 12.723,34 zł (słownie: dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia trzy złote 34/100)

c) za rok 2016 i każdy następny 13.667,91 zł (słownie: trzynaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych 91/100),

zastrzegając jednocześnie, iż termin płatności tejże opłaty przypada do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy poczynając od roku 2014 bez osobnego wezwania;

2) Oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3) Zasądza solidarnie od powoda F. S. i J. S. na rzecz pozwanego Prezydenta Miasta S. kwotę 1.200,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I.C. 1818/13

UZASADNIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S., działając na podstawie art. 80 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.), zwanej dalej u.g.n., przesłało do tut. Sadu sprzeciw F. S. i J. S. od orzeczenia nr KO.700/143/13 z dnia 27 listopada 2013 roku, oddalającego wniosek o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta S. pismem z dnia 1 października 2013 roku nr GR. (...).16. (...).2012.AG

aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha jest nieuzasadniona. W sprzeczności z powództwem domagali się także zasądzenia od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując swe stanowisko w sprawie powództwa F. S. i J. S. wskazali, iż operat szacunkowy sporządzony w postępowaniu administracyjnym nie stanowi rzetelnej wyceny nieruchomości jako że zawiera szereg istotnych błędów, m.in. jak chodzi o dobór transakcji porównawczych i ustalenie możliwości przeznaczenia gruntu.

W odpowiedzi na pozew (sprzeciw) pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. nie uznał powództwa i domagał się jego oddalenia.

Uzasadniając swe stanowisko w sprawie pozwany podał, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha jest w pełni zasadniona jako że wartość tejże nieruchomości wzrosła.

Sąd ustalił, co następuje :

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 13.06.1997 roku F. i J. małż. S. nabyli prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha oraz własność budynków znajdujących się na tej nieruchomości i stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności tj. budynek warsztatowy, budynek stacji paliw, budynek administracyjny, budynek dyżurki, stację paliw i kanalizację (dowód: akt notarialny k. 5 koperta).

Pismem z dnia 01.10.2013 r. Prezydent Miasta S. działając jako reprezentant Skarbu Państwa dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha wynoszącej 5.889,39 zł rocznie i ze względu na zmianę wartości nieruchomości ustalił nową opłatę roczną w wysokości 14.490,00 zł, odpowiadającą 3% wartości nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 483.000,0 zł. W wypowiedzeniu tym wskazano przy tym, iż - z uwagi na fakt, że zaktualizowana opłata przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – opłata z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2014 wynosić będzie 11.778,78 zł, w roku 2015 – 13.134,39 zł, zaś w 2016 i kolejnych – 14.490,00 zł (dowód: wypowiedzenie k. 35 koperta).

Pismem z dnia 30.10.2013 roku F. i J. małż. S. wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha dokonana pismem z dnia 01.10.2013 r. jest nieuzasadniona, i powinna pozostać na dotychczasowym poziomie. Na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku F. i J. małż. S. wnosili o ustalenie, że aktualizacja przedmiotowej opłaty jest uzasadniona, ale w mniejszej wysokości (dowód: odwołanie k. 35 koperta)

Orzeczeniem z dnia 27 listopada 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. wniosek F. i J. małż. S. szczegółowo opisany w akapicie poprzednim oddaliło (dowód: orzeczenie SKO k. 35 koperta).

Nieruchomość położona w S. przy ul. (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha zabudowana jest budynkiem administracyjnym, dyżurką, budynkiem warsztatowym, stacją paliw, budynkiem stacji trafo. Budynki te od lat są nieużytkowane i ze względu na zły stan techniczny nadają się do rozbiórki. Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest nadajnik GSM oraz linia wysokiego napięcia 110kV z 2 słupami kratowymi. Dojazd do tejże nieruchomości urządzony jest od ulicy (...) w S. w kierunku miejscowości M. Huta. Kształt przedmiotowej nieruchomości jest niekorzystny; ma ona teren pofałdowany w kształcie wieloboku, nie ma na niej podjazdów ani chodników. Ogólna lokalizacja tejże nieruchomości jest dobra; możliwe jest wykonanie na niej przyłącza wodno-kanalizacyjnego oraz energetycznego. Wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 01.10.2013 r., oszacowana metodą porównywania korygowania ceny średniej, wynosiła 455.597,00 zł. (dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. T. zasadnicza k. 33-65 i uzupełniająca k. 110-110v).

W roku 2009 F. i J. małż. S. wystąpili przeciwko (...) S.A. z siedzibą w L. z pozwem o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha. Powództwo ich zostało jednak oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 15 czerwca 2011 r. w sprawie I. C. 247/09. Na potrzeby postępowania zainicjowanego powyższym pozwem biegły sądowy A. T. sporządził opinię określającą wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przedmiotowej nieruchomości (dowód: kopia opinii k. 89-100, kopia mapy k. 101, kopia wyroku k. 102, kopia uzasadnienia k. 103-109).

Sąd zważył, co następuje :

Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium zarówno właściwy organ, jak i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. Wniesienie sprzeciwu, o którym mowa powyżej, jest równoznaczne z wniesieniem pozwu. Powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa; a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego.

Tryb zmiany opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu związany jest z uznaniem, że użytkowanie wieczyste ma charakter uprawnienia typowo cywilnoprawnego uregulowanego umową. Na potrzeby umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste ustawodawca wprowadził instytucję wypowiedzenia zmieniającego, co podkreśla umowny charakter kształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron umowy. Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty w istocie jest wypowiedzeniem zmieniającym umowę o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste (w części dotyczącej opłaty rocznej związanej z korzystaniem z tego prawa). Odmowa przyjęcia zaproponowanej w wypowiedzeniu oferty nowej wysokości opłaty rocznej połączone ze złożeniem wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona bądź jest uzasadniona w innej wysokości, uruchamia postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym.

W niniejszej sprawie powodowie nie godzili się z wypowiedzeniem dokonany przez Prezydenta Miasta S. w zakresie wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, a w sprzeciwie kierowanym do Sądu (pозwie) domagali się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, która to wartość ma decydujące znaczenia dla określenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Uwzględniając ten wniosek Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. T.. W opinii tej (zasadniczej) biegły wartość nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania określił na kwotę 455.597,00 zł. Opinię tę uznał Sąd za pełnowartościowy dowód w sprawie. Jest ona bowiem wnikliwa, bardzo szczegółowa, a zastosowana w niej metodologia wyceny (porównywania korygowania ceny średniej) nie budzi wątpliwości. Autorem przedmiotowej opinii jest przy tym biegły legitymujący się wieloletnim doświadczeniem w opiniowanej dziedzinie, a nadto odznaczający się wysokim poziomem fachowości, co dodatkowo podnosi walor dowodowy tejże opinii. Wprawdzie do opinii tej zastrzeżenia zgłosił powód F. S., ale – w kontekście uzupełniającej ustnej opinii biegłego sądowego A. T. – ocenił je Sąd jako bezzasadne. Zarzuty swe powód opierał bowiem na założeniu, iż biegły stosując metodę korygowania ceny średniej do porównania przyjął transakcje odnoszące się do nieadekwatnych nieruchomości. W szczególności powód podnosił, że biegły odrzucił transakcję dotyczącą nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością stanowiącą przedmiot niniejszego postępowania, której cena sprzedaży (a zatem wartość) była dużo niższa aniżeli innych nieruchomości przyjętych do porównania. Dodatkowo powód negował zasadność przyjęcia przez biegłego do porównania transakcji dotyczących nieruchomości położonych w (...) i przy ul. (...), podnosząc, że odnoszą się one do nieruchomości korzystniejszej usytuowanych aniżeli nieruchomości stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania i nieobciążonych liniami wysokiego napięcia, wykluczającymi

zabudowę nieruchomości (jak ma to miejsce w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania). Tymczasem, w opinii ustnej biegły sądowy A. T. wyjaśnił, iż nieuwzględnienie przy szacowaniu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania ceny nabycia (wartości) nieruchomości sąsiadującej z tą nieruchomością wynikało z faktu, iż metoda korygowania ceny średniej zakłada odrzucenie wartości wynikających z transakcji najniższej i najwyższej spośród przyjętych do porównania. Cena nabycia (wartość) nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością szacowaną na potrzeby niniejszego procesu była zaś właśnie ceną (wartością) najniższą. Odnośnie pozostałych kwestionowanych transakcji biegły wskazał, że przyjmując je do porównania zastosował korektę uwzględniającą datę transakcji, lokalizację nieruchomości, parametry działki, jakość dróg dojazdowych i sposób użytkowania nieruchomości oraz jej powierzchnię. Podkreślił przy tym, że w opinii swej uwzględnił również negatywny wpływ sieci wysokiego napięcia i nadajnika GSM na wartość szacowanej nieruchomości. Co więcej, powyższe biegły poparł stosownymi wyliczeniami, wskazującymi, iż gdyby nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania miała korzystny kształt i jednocześnie nie znajdowałyby się na niej urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne, to jej wartość nie wynosiłaby 455.597,00 zł, lecz 722.281,00 zł. Powyższe jednoznacznie dowodzi, że szacując przedmiotową nieruchomość biegły istotne znaczenie przydał wskaźnikom korygującym in minus wartość tejże nieruchomości. Stąd też zarzuty kierowane pod adresem jego opinii przez powoda ocenił Sąd jako nieuzasadnione.

Przyjmując ustaloną przez biegłą wartość nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,5101 ha na poziomie 455.597,00 zł. przyjęć należało, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej 3% wartości odpowiada kwocie 13.667,91 zł. Należy przy tym wskazać, że Sąd przy ustalaniu wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie zastosował art. 77 ust 2 a u.g.n., który stanowi, że 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 (art.77 ust. 2a zdanie drugie u.g.n.). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (art. 77 ust.2a, zdanie trzecie u.g.n.). Redakcja cytowanego przepisu, a w szczególności niejasny stosunek jego zdania drugiego do zdania trzeciego, stwarzała w praktyce orzeczniczej Sądów problemy interpretacyjne. Wątpliwości te zostały jednak rozstrzygnięte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013r. w sprawie III CZP 110/12 (OSNC 2013/10/114), w której przyjęto, że „W przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty”. W uzasadnieniu cytowanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że „Skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji. Oznacza to, że art.77 ust.2 a zdanie trzecie u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, gdyż potwierdza to co wynika ze zdania drugiego”.

Mając na uwadze okoliczność, iż w sprawie niniejszej dotychczasowa opłata roczna wynosiła 5.889,39 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 13.667,91 zł (3% wartości przedmiotowej nieruchomości ustalonej na dzień wypowiedzenia), w kolejnych latach powodowie powinni wnieść opłaty w następującej wysokości: opłata roczna za 2013r. (pierwszy rok od aktualizacji) -11.778,78 zł (5.889,39 zł x 2), opłata roczna za 2014r. (drugi rok aktualizacji) -12.723,34 zł (5.889,39 zł + 944,56 zł, tj. (13.667,91 zł – 11.778,78 zł) :2)) oraz opłata roczna za 2015r. (trzeci rok od aktualizacji) – 13.667,91 zł (12.723,34 zł+ 944,56 zł).

Mając wszystko powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 wyroku, żądanie pozwu (sprzeciwu) idące dalej uznając za nieuprawnione (vide: pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu orzeczono z mocy art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r. Nr 490). Proces niniejszy powód przegrał w ok. 94% i z tej przyczyny, zdaniem Sądu, winien ponieść wszystkie koszty procesu poniesione przez pozwanego, który uległ mu jedynie w niewielkim zakresie. Na zasądzoną kwotę (pkt 3 wyroku) składa się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika, który pozwanego reprezentował.

SSR Aneta Ineza Sztukowska