

Sygn. akt I C 1472/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2014 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko Gminie Miasta (...)

o ustalenie,

na skutek sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 16 lipca 2012 roku, sygn. akt (...),

1)ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni nr KW (...) - stanowiącej działki o numerach : (...), (...), (...), (...), (...), (...),(...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), o łącznej powierzchni 3,9756 ha, będącej własnością Gminy Miasta G., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. - jest uzasadniona i wynosi 120.000,00 zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) oraz obowiązuje od dnia 01 stycznia 2011 roku;

2)oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3)zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanego Gminy Miasta G. kwotę 907,20 zł (dziewięćset siedem złotych 20/100) tytułem kosztów sądowych w zakresie wydatków oraz kwotę 2.210 zł (dwa tysiące dwieście dziesięć złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

4)zasądza od pozwanego Gminy Miasta G. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 3.620 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia złotych 00/100) tytułem opłaty stosunkowej oraz kwotę 1.390 zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w G. pismem z dnia 26 lipca 2010 r. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek (obecnie pozew) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 39.756 m², położony w G. przy ul. (...), (...), (...), (...),(...) oznaczony na KM (...) obręb W. jako działki nr: (...), (...),(...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...),(...) zapisane w księdze wieczystej (...)jest uzasadniona w innej, znacznie niższej wysokości aniżeli określona w piśmie z dnia 8.06.2010 r.

W uzasadnieniu wyjaśniono, iż w dniu 28 czerwca 2010 r. zostało doręczone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pismo Prezydenta Miasta G. z dnia 8 czerwca 2010 r. znak (...)zawierające wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty

rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste o łącznej pow. 39.756 m², opisany powyżej, w kwocie 7.951,20 zł (0,20 zł/m²) - z jednoczesnym złożeniem oferty ustalenia nowej opłaty rocznej w kwocie 195.488,20 zł, a zatem podwyższenia o 2458,6 %. Spółdzielnia podniosła, iż jej zdaniem wysokość nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu jest nieuzasadniona, a organ właściwy dla jej ustalenia nie udowodnił zasadności podwyższenia w takiej wysokości. Zaznaczono, iż operat opracowany na zlecenie Prezydenta Miasta G. przez rzeczoznawcę majątkowego, a który stanowił podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty, jest niewiarygodny - zarzucono m. in. nieprawidłowe przyjęcie w nim 12 transakcji wyłącznie z okresie od kwietnia 2007 do lutego 2009 r., tj. z okresu wysokich cen na rynku nieruchomości, a także z okresu przekraczającego 24 miesiące od daty operatu. Pominięto natomiast transakcje od lutego 2009 r. do stycznia 2010, kiedy to operat sporządzono, tj. z okresu kryzysu finansowego, przejawiającego się m. in. spadkiem cen z rynku nieruchomości. Dodatkowo część transakcji zdaniem powódki w ogóle nie powinna być użyta w ocenie, gdyż nie spełnia wymogu podobieństwa w rozumieniu art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ich przyjęcie miało wpływ na zawyżenie ceny. Tym samym próba nieruchomości porównawczych nie spełnia zdaniem powódki wymogów określonych w § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stwierdza, iż należy przyjąć do porównań co najmniej kilkanaście transakcji. Zarzucono też, iż rzeczoznawca nie dokonał w sposób należyty analizy cech charakterystycznych nieruchomości polegających wycenienie, szczegółowo wymienionych we wniosku, a wpływających znacząco na wartość nieruchomości, co wynika zdaniem powódki z analizy części operatu zawierającej opis nieruchomości. Podniesiono także, iż w operacie szacunkowym rzeczoznawca nie wskazał przeznaczenia nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przyjętych do porównania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani przeznaczenia tych działek, jak również dotychczasowego sposobu ich użytkowania. Dokonując analizy wyceny działek położonych przy ul. (...), (...), (...), (...),(...) należy zdaniem powódki zaznaczyć, iż dla w/w obszaru brak jest szczegółowego planu zagospodarowania terenu, a tereny te oznaczone symbolem M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej oddane w użytkowanie wieczyste Spółdzielni, są wykorzystywane wyłącznie na cele związane z infrastrukturą osiedlową. Zważywszy zatem na dotychczasowe przeznaczenie wycenianej nieruchomości, pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki, które nie uległo zmianie od dnia oddania w użytkowanie wieczyste, w jej ocenie nie jest uzasadnione podwyższanie wartości nieruchomości, a w konsekwencji opłaty za użytkowanie o 2458,6% z kwoty 7.951,20 zł do kwoty 195.488,20 zł. Dodatkowo wskazano także, iż rzeczoznawca nie zachował należytej staranności przy sporządzaniu operatu, gdyż nie uwzględnił istnienia na części spośród wycenianych działek urządzeń infrastruktury technicznej, wybudowanej własnym kosztem i utrzymywanej przez Spółdzielnię, co do których może przysługiwać wieczystemu użytkownikowi obniżenie opłaty rocznej na podstawie art. 77 ust. 4, 5, 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Reasumując stwierdzono, iż operat szacunkowy został wykonany nierzetelnie i nieobiektywnie, a dodatkowo z naruszeniem § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., co powoduje, iż nie może być on zdaniem powódki użyty do aktualizacji opłat za prawo wieczystego użytkowania. Tym samym więc organ właściwy nie wypełnił ustawowego obowiązku zawartego w art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie udowodnił bowiem, że aktualizacja opłat rocznych za prawo wieczystego użytkowania w wysokości podanej w wypowiedzeniu z dnia 8 czerwca 2010 r. jest uzasadniona.

(pozew - wniosek w aktach SKO k. 3-5v, kopia k. 10-12 v akt niniejszych wraz z załącznikami k. 6-31, kopia k. 13-38 akt niniejszych)

Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2013 r. sprecyzowano pozew, wnosząc o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania obowiązuje w dotychczasowej wysokości. (k. 83)

Orzeczeniem z dnia 16 lipca 2012 r. wydanym w sprawie sygn. akt (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło, że obowiązuje opłata dotychczasowa.

W uzasadnieniu wskazano, iż w ocenie Kolegium operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę A. U., stanowiący podstawę do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dokonanej przez Prezydenta Miasta G., nie stanowi wiarygodnego dowodu w sprawie ustalenia wartości gruntu do celów tej aktualizacji. Zaznaczono, iż zdaniem Kolegium wśród transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę do obliczeń znalazły się dwie, które nie powinny być uwzględnione, jako że zawarte zostały w szczególnych warunkach (dotyczyły

sprzedaży nieruchomości z pozwoleniem na budowę). Po ich wyeliminowaniu zaś próba nieruchomości przyjętych dla porównania wyniosła 10, podczas gdy zgodnie z wymogami § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109) przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Zwrócono również uwagę, iż "najświeższa" transakcja z próby nieruchomości miała miejsce w dniu 18 lutego 2009 r. i dotyczyła nieruchomości położonej w obrębie (...), a cena gruntu wyniosła 350 zł za m² i była najniższa ze wszystkich. Zdaniem Kolegium może to wskazywać, iż na skutek kryzysu gospodarczego ceny nieruchomości w 2009 r. spadły. Zwrócono też uwagę na brak transakcji w okresie od lutego 2009 r. do stycznia 2010 r., które mogłyby być przyjęte do sporządzenia próby nieruchomości. W tym stanie rzeczy w ocenie Kolegium, rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić trend czasowy i zaktualizować ceny nieruchomości uwzględnione w próbie. Tymczasem w operacie stwierdzono, iż korekta cen z tytułu upływu czasu nie jest konieczna, co uznano za niewiarygodne. Zarzucono wreszcie, iż w operacie nie wyjaśniono, czy okoliczność, że do porównania przyjęto m. in. transakcje nieruchomości o przeznaczeniu MN, U - mieszkalnictwo o niskiej intensywności, usługi - podczas gdy wyceniana nieruchomość oznaczona jest jako M2 - tereny o przewadze zabudowy wielorodzinnej - miało wpływ na cenę owych nieruchomości.

Jednocześnie Kolegium stanęło na stanowisku, iż nie naruszono terminu z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako że operat dla dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości został sporządzony w styczniu 2010 r., a właściciel nieruchomości dokonał aktualizacji przed upływem 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Natomiast za bezzasadny uznano zarzut, iż w operacie szacunkowym nie uwzględniono nakładów poniesionych na nieruchomość przez wieczystego użytkownika - zwrócono uwagę na treść art. 77 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przy aktualizacji opłaty zalicza się na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a dotychczasową wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Tymczasem jest to pierwsza aktualizacja opłaty rocznej.

(orzeczenie z dnia 16.07.2012 r. sygn. akt (...)) - w aktach SKO, odpis k. 4-7.)

Od powyższego orzeczenia sprzeciw wniosła Gmina Miasta G..

Gmina wskazała, iż nie podziela uwag zawartych w orzeczeniu z dnia 16 lipca 2007 r. w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego - zaznaczyła, iż w jej ocenie został on sporządzony prawidłowo i zgodnie z prawem, a dokonana na jego podstawie aktualizacja oceny rocznej jest uzasadniona.

(sprzeciw k. 3)

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 marca 2012 r. wniesiono o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętych pozwem jest zasadna w wysokości ustalonej w wypowiedzeniu z dnia 8 czerwca 2010 r. Nadto wniesiono o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana stanęła na stanowisku, iż opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego została przez Prezydenta Miasta G. ustalona w piśmie z dnia 8 czerwca 2010 r. w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem pozwanej wbrew twierdzeniom powódki cechy charakteryzujące poszczególne nieruchomości będące przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane w operacie szacunkowym i zostały wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących. Okoliczność zaś, że powódka wykorzystuje przedmiotowe nieruchomości na cele związane z infrastrukturą osiedlową nie może mieć znaczenia dla przedmiotowej wyceny nieruchomości. Faktyczny sposób zagospodarowania brany jest bowiem pod uwagę, jeżeli dla nieruchomości podlegających wycenie

podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej, wyniosła łącznie 12.018.020,22 zł - po zaokrągleniu 12.000.000 zł.

Wartości poszczególnych działek wyniosły:

- działki (...) o powierzchni 3467 m² - 1.043.150,96 zł (300,88 zł za m²);
- działki (...) o powierzchni 2119 m² - 644.409,09 zł (304/11 zł za m²);
- działki (...) o powierzchni 100 m² - 31.382,00 zł (313,82 zł za m²);
- działki (...) o powierzchni 790 m² - 245.358,20 zł (310,58 zł za m²);
- działki (...) o powierzchni 3.930 m² - 1.182.458,40 zł (300,88 zł za m²);
- działki (...) o powierzchni 3945 m² - 1.186.971,60 zł (300,88 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 1789 m² - 544.052,79 zł (304,11 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 278 m² - 87.241,96 zł (313,82 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 5697 m² - 1.787.832,54 zł (313,82 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 460 m² - 150.309,60 zł (326 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 11.103 m² - 3.304.696,92 zł (297,64 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 68 m² - 21.339,76 zł (313,82 zł za m²);
- działka (...) o powierzchni 6010 m² - 1.788.816,40 zł (297,64 zł za m²).

[dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości rzeczoznawcy majątkowego M. B. k. 108-130 wraz z załącznikami k. 131-134, pisemna opinia uzupełniająca k. 164-167, ustna opinia uzupełniająca - utrwalona na nośniku danych k. 198]

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został w całości na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, jak również w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt (...), które - poza treścią operatu szacunkowego rzeczoznawcy A. U. - w żaden sposób nie były przez strony kwestionowane, a ich prawdziwość nie wzbudziła żadnych wątpliwości Sądu.

Biorąc pod uwagę przedmiot niniejszego postępowania Sąd za kluczową dla poczynionych ustaleń uznał opinię sporządzoną w toku procesu przez biegłego do spraw szacowania nieruchomości M. B. na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej w Gdyni (...), składającej się z działek o numerach(...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), zapisanych w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gdyni - wg stanu nieruchomości i cen na dzień 28 czerwca 2010 r., tj. na datę, w której oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu opłaty dotarło do strony powodowej, mając na względzie treść art. 61 § 1 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią. Taka data wskazywała również pozwana wnioskująca o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, jak również powódka, wśród kilku innych (która jednakże już po wydaniu postanowienia w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, zgłosiła zastrzeżenie co do tej kwestii w trybie art. 162 kpc).

Sąd sporządza opinię pisemną z dnia 14 sierpnia 2013 r. wraz z pisemną opinią uzupełniającą z dnia 27 listopada 2013 r. oraz ustnymi wyjaśnieniami, złożonymi przez biegłą na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2014 r. uznał

za w pełni wiarygodne. W pierwszej kolejności Sąd zaznacza, iż w jego ocenie opinie zostały sporządzone w sposób profesjonalny i rzetelny przez fachowca w swojej dziedzinie, posiadającego odpowiednio wysokie wykształcenie, jak również niezbędne w tym zakresie doświadczenie zawodowe. Zdaniem Sądu biegła wypowiedziała się zgodnie z тезami dowodowymi określonymi przez Sąd w postanowieniu z dnia 30 kwietnia 2013 r. oraz 20 września 2013 r., w sposób jasny i logiczny przeprowadzając swoje wywody dotyczące wartości spornej nieruchomości, z wykorzystaniem materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz danych uzyskanych podczas wizji nieruchomości, co ostatecznie zdaniem Sądu doprowadziło do wydania pełnej i kompleksowej opinii.

Należy podkreślić, iż biegła w należyty sposób wyjaśniła metodologię przyjętą przy dokonywanej wycenie, wykonanej w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, jak również przyjęte przez nią standardy wyceny. Zastosowana zaś metoda jest zdaniem Sądu racjonalna oraz zgodna z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia wykonawczego dotyczącego szacowania nieruchomości. Prawidłowo dokonano również szacunku wartości gruntu - w przypadku wyceny nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania pomija się bowiem wartości ewentualnie znajdujących się na tym gruncie budynków i budowli stanowiących własność użytkownika wieczystego, co szczegółowo wyjaśniała biegła podczas rozprawy w dniu 18 kwietnia 2014 r. Uzasadniła ona także dobór nieruchomości przyjętych do porównania z uwagi na odpowiednie ich cechy i parametry, wskazując, iż ich wyboru dokonała w oparciu o szczegółową analizę rynku nieruchomości (jak wskazano w opinii uzupełniającej, analizie poddano 358 transakcji gruntami niezabudowanymi z terenu G., z czego po eliminacji dla porównania przyjęto 21 z nich). Zdaniem Sądu w sposób wyczerpujący wyjaśniono wszelkie wątpliwości podniesione przez obie strony, także w zakresie oceny poszczególnych cech rynkowych nieruchomości i ich wpływu na cenę, kwestii nieuwzględnienia transakcji nieruchomości z wydanym pozwoleniem na budowę czy wątpliwości zgłaszanych co do wyceny działek w uwagi na ich nieregularny kształt (zwłaszcza co do działki (...)). Natomiast odnosząc się do kwestii związanych z możliwościami inwestycyjnymi działek biegła wskazała, iż przyjęte w opinii podnoszą wartość wycenianej działki zaledwie o kilka złotych na metr kwadratowy, a zmiany w tym zakresie dotyczące działek (...) i (...) mogłyby spowodować obniżenie wyliczonej kwoty o 4.500 zł. Zaznaczyła też, że wobec uczynionego przez nią zaokrąglenia w dół dokonanej wyceny można przyjąć, iż to zaokrąglenie mogłoby zawierać zmianę z tego tytułu.

Wobec oceny powyższych opinii jako rzetelnych, pełnych i logicznych, Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2014 r. oddalił wnioski dowodowe powódki dotyczące dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej, jak również opinii innego biegłego oraz zwrócenia się do (...) Stowarzyszenia (...) celem weryfikacji założeń przyjętych przez biegłą M. B. w sporządzonym operacie.

Sąd za podstawę swych rozważań przyjął przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102 poz. 651 ze zm. W dacie dokonania aktualizacji przez Prezydenta Miasta G. wypowiedzeniem z dnia 8 czerwca 2010 r., doręczonym powódce w dniu 28 czerwca 2010 r., a także i obecnie art. 71 ust. 1 ustawy stanowił, iż za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Ust. 4 precyzował, iż opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok..

Art. 72 ustawy zawiera z kolei regulację dotyczącą wysokości opłaty rocznej, stanowiąc w ust. 1, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zgodnie z ust. 3, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;

2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;

3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1 % ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;

5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny.

Do kwestii aktualizacji opłaty rocznej odnosi się natomiast art. 77 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dacie kwestionowanej aktualizacji wspomniany art. 77 ustawy stanowił:

Art. 77. 1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Już po złożeniu prawo kształtującego oświadczenia woli przez właściciela gruntu, przepis art. 77 ust. 1 został zmieniony ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187 poz. 1110), uzyskując brzmienie: "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." Stosownie zaś do art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r., w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 (tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami) w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy, 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.

2. 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.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Przytoczona wyżej regulacja w brzmieniu sprzed zmian dokonanych nowelizacją z dnia 28 lipca 2011 r. wprowadzała możliwość aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w przypadku, gdy wartość nieruchomości ulegała zmianie (a więc zarówno uległa podwyższeniu bądź też obniżeniu), przy czym ograniczono częstotliwość aktualizacji, zaznaczając, iż mogło to następować nie częściej niż raz w roku. Późniejsza modyfikacja nałożyła obowiązek aktualizacji tych opłat, gdy wartość gruntu ulegnie zmianie i dotyczyła m.in. ograniczenia terminu zmian opłat, tj. wprowadzenia okresu karencyjnego między kolejnymi aktualizacjami nie krótszego niż trzy lata oraz rozkładania wysokości opłaty rocznej. Przyczyną, dla której ustawodawca przewidział taką możliwość/obowiązek aktualizacji jest okoliczność, iż opłaty roczne za użytkowanie wieczyste mają charakter cywilnoprawny i stanowią swego rodzaju ekwiwalent za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Skoro więc są one ustalane jako określony procent od wartości nieruchomości, to ich wysokość powinna być uzależniona od ich aktualnej wartości.

Właśnie ta okoliczność, tj. wartość nieruchomości objętej aktualizacją opłaty rocznej, stanowiła kwestię sporną między stronami w niniejszej sprawie. Powódka twierdziła bowiem, że Prezydent Miasta G., wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty i proponując nową, oparł się na nieprawidłowo dokonanej i nierzetelnej wycenie nieruchomości, skutkiem czego opłata została zawyżona. Jednocześnie wnioskowano o pozostawienie opłaty w dotychczasowej wysokości. Natomiast pozwana Gmina Miasta G. uznawała, iż operat szacunkowy ustalił właściwą wartość działek objętych niniejszym postępowaniem, a zatem zaproponowana wysokość opłaty rocznej po aktualizacji jest odpowiednia. Żadna ze stron nie kwestionowała natomiast stawki procentowej opłaty rocznej wskazanej w ofercie aktualizacyjnej na 1%, tym samym ten element oferty pozostawał poza sporem. Zaznaczyć należy zresztą, że oświadczenie pozwanej nie dotyczyło zmiany stawki procentowej w trybie art. 73 ust. 2 ustawy.

Ustalając wartość nieruchomości Sąd oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą M. B., który - ze względów szczegółowo wskazywanych powyżej - został oceniony jako wiarygodny i sporządzony zgodnie z zasadami i standardami obowiązującymi w zakresie szacowania nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość tę biegła wyliczyła na kwotę 12.000.000 zł (po zaokrągleniu w dół, przyjętym również przez Sąd z uwagi na argumentację podniesioną przez biegłą na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2014 r. co do uwzględnienia przy wycenie elementu możliwości inwestycyjnych działek). W tej sytuacji wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu niekwestionowanej stawki 1%, określono na 120.000 zł. Wskazać należy jednocześnie, iż w ocenie Sądu w składzie orzekającym, jest on władny ustalić samodzielnie wysokość opłaty rocznej w odmiennej od tej zaproponowanej w aktualizacji, nie podzielaając poglądu prezentowanego przez stronę powodową, iż w sytuacji, gdy Sąd ustali inną wycenę nieruchomości niż ustalona przez Gminę, jest on zobligowany do ustalenia opłaty w dotychczasowej wysokości. Sąd w pełni podziela w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 11 września 2003 r. (III CKN 239/01 Lex nr 146452), który stwierdził, iż "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."

Sąd jednocześnie zaznacza, że wszelkie warunki, a zwłaszcza terminy przewidziane w treści art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla prawidłowego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i przesłania oferty nowej opłaty zostały dochowane. Wspomniany przepis w dacie składania przez Prezydenta Miasta G. oświadczenia w tym przedmiocie, jak i obecnie stanowi bowiem, iż 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. I dalej - 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.

W sprawie niniejszej Prezydent Miasta G. sporządził pismo zawierające wypowiedzenie dotychczasowej stawki i ofertę nowej w dniu 8 czerwca 2010 r. W jego treści, wskazując odpowiednie podstawy prawne, powołano się na zmianę wartości nieruchomości i wskazano sposób wyliczenia nowej opłaty. Wyjaśniono przy tym, iż podstawę wyliczeń stanowi operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. U. i poinformowano o miejscu i godzinach, w jakich można się z owym operatem zapoznać. Określono również sposób i termin wnoszenia nowej opłaty, zaznaczając, iż będzie ona obowiązywać od 1 stycznia 2011 r. Pismo to doręczono powódce 28 czerwca 2010 r. (co jest bezsporne), a zatem zachowany został wymóg, by wypowiedzenia dokonać do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego.

Natomiast rozważając podniesiony we wniosku powódki z dnia 26 lipca 2010 r. zarzut, iż na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną winna być zaliczona wartość nakładów poniesionych przez powódkę na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, Sąd odwołał się do regulacji art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zważył, iż przepis ten przewiduje taki obowiązek wyłącznie w odniesieniu do nakładów poniesionych po dokonaniu ostatniej aktualizacji. Niekwestionowanym jest zaś, iż aktualizacja dokonana pismem z dnia 8 czerwca 2010 r. jest pierwszą aktualizacją opłaty rocznej, co sprawia, iż poniesione nakłady nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a nową. Należy również zaznaczyć, iż w toku postępowania sądowego strona powodowa nie oferowała żadnych dowodów na okoliczność poniesienia tych nakładów ani też ich wysokości.

W zaistniałych okolicznościach Sąd uznał więc, iż zachodzą podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, wobec czego w pkt 1 wyroku, na podstawie art. 77 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 78 ust. 1 oraz art. 80 wspomnianej ustawy ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni nr KW (...) - stanowiącej działki o numerach : (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), o łącznej powierzchni 3,9756 ha, będącej własnością Gminy Miasta G., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. - jest uzasadniona i wynosi 120.000,00 zł oraz obowiązuje od dnia 01 stycznia 2011 roku.

W pkt 2 wyroku w pozostałej części powództwo oddalono.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd w pkt 3 wyroku zasądził od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej Gminy Miasta G. kwotę 907,20 zł tytułem kosztów sądowych w zakresie wydatków oraz kwotę 2.210 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Natomiast w pkt 4, zasądził od pozwanej Gminy Miasta G. na rzecz

powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w G. kwotę 3.620 zł tytułem opłaty stosunkowej oraz kwotę 1.390 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd koszty rozliczył na podstawie art. 100 kpc, stosunkowo je rozdzielając przy uwzględnieniu wyniku niniejszego procesu i tego, że powód wygrał proces w 38,60%, zaś pozwany w 61,40%. Uwzględniając, iż wydatki w niniejszej sprawie poniesione przez pozwanego wyniosły 1477,78 zł, Sąd zasądził na jego rzecz od powoda kwotę stanowiącą 61,40% tej sumy tj. 907,20 zł oraz taki sam ułamek należnych kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych w oparciu o § 6 pkt 6 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 490): $3600 \times 61,40\%$ dało 2.210 zł. Natomiast od pozwanej na rzecz powódki zasądzono 38,60 % opłaty od pozwu ($38,60\% \times 9377$ zł) tj. 3620 zł oraz 1.390 zł jako 38,60% z 3.600 zł należnych kosztów zastępstwa procesowego.