

Sygn. akt(...)C 462/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Krzysztof Solecki

Protokolant Izabela Węsióra

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2016r. w Gdańsku

sprawy z powództwa (...) Spółka Akcyjna w G.

przeciwko Gminie M.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2011r. - 159.860 zł. (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych);

II. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2011r. - 433.470 zł. (czteryście trzydzieści trzy złote czterysta siedemdziesiąt złotych);

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 3.733 zł. (trzy tysiące siedemset trzydzieści trzy złote) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków;

V. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Spółka Akcyjna w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 3.733 zł. (trzy tysiące siedemset trzydzieści trzy złote) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków.

UZASADNIENIE

Samorządowe Kolegium Odwoławcze (...) przekazało, na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, do tutejszego Sądu w dniu 7 stycznia 2013 r. sprzeciw Gminy M. (...) od orzeczenia tego Kolegium z dnia 15 listopada 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. akt (...) w przedmiocie ustalenia, że wobec użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) oraz przy ul. (...) działki nr (...) przysługującego (...) S.A. z siedzibą w G., obowiązuje opłata roczna w dotychczasowej wysokości.

Powód (...) S.A. w G. wniósł o ustalenie, że obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana Gmina M. (...) nie udowodniła, aby wystąpiły przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Podniósł, że operat szacunkowy stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej został sporządzony w sposób nieprawidłowy, nierzetelny i niezgodny z prawem. Strona

powodowa zakwestionowała wartość dowodową operatu szacunkowego przedstawionego przez pozwaną w związku z nieprawidłowością doboru nieruchomości przyjętych do porównania w zakresie typu nieruchomości przyjętych do porównania. Nieruchomości wnioskodawcy są bowiem niezabudowane, zaś do porównania przyjęto nieruchomości częściowo zabudowane. Ponadto w treści operatu szacunkowego błędnie ustalono przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mylnie bowiem określono przeznaczenie nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), na usługi, gdzie położona jest ona na terenie „zabudowa usługowa o charakterze reprezentacyjnym”. Z kolei działki nr (...) nie posiadają aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem powoda treść operatu nie jest spójna i konsekwentna, bowiem w próbie nieruchomości porównawczych znajdują się nieruchomości, których nie można w żaden inny sposób wykorzystać niż pod zabudowę mieszkaniową. Również przy opisie nieruchomości kształt działek opisany jest jako zbliżony do regularnego co w żaden sposób nie oddaje kształtu działek nr (...), które mają kształt nieregularny. Ponadto nieruchomości przyjęte do porównań nie spełniają podstawowego kryterium jakie powinny spełniać nieruchomości wyceniane a mianowicie podobieństwa co do wielkości powierzchni. Zarzucono również, że w treści operatu nie przeanalizowano zachowania się rynku i panującego na nim trendu. Zgodnie ze wszystkimi dostępnymi analizami rynek S. znajduje się w fazie spadkowej lub panuje na nim stagnacja.

Mając powyższe na uwadze, (...) SA wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była niezasadna.

W odpowiedzi na pozew Gmina M.(...) wniosła o ustalenie, że aktualizacja wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...) i przy ul. (...), stanowiąca własność Gminy M. S. dokonana została prawidłowo i wynosi od dnia 1 stycznia 2011r. 1.298.812,89 zł.

W uzasadnieniu Gmina wskazała, że (...) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w S. stanowiących własność Gminy M. (...), a których łączna powierzchnia wynosi 34.999m⁽²⁾. Prezydent Miasta (...) pismem z dnia 8 grudnia 2010r. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości w kwocie 1.298.812,89 zł w związku ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej. Użytkownik wieczysty wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (...) z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. Organ odwoławczy w dniu 15 listopada 2012r. w orzeczeniu uwzględnił wniosek strony i ustalił, że opłata roczna obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

Gmina wskazała, że operat szacunkowy będący podstawą aktualizacji w całości spełnia wymagane w tym zakresie przepisy prawa określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z rozporządzeniem wartość nieruchomości ustalonej na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste określa się jako przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze, według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Podniosła, że przy aktualizowaniu wysokości opłaty zakres analizy obejmował obszar S., G. i G., ze względu na brak porównywalnych transakcji nieruchomości gruntowych położonych w S.. Analiza rynku obejmowała rynek lokalny. Wskazała również, że w celu ustalenia wysokości wartości nieruchomości dodatkowo posłużono się danymi uzyskanymi w trakcie wieloletniej współpracy z Urzędem Miasta S. i G.. Do porównań przyjęto 11 nieruchomości.

Sąd oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

Gmina M. (...) jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) oraz przy ul. (...) działki nr (...) o pow. 34.999 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...).

(...) jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 8 grudnia 2010 roku Prezydent Miasta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej jako działki nr (...) oraz przy ul. (...) stanowiących działki o nr (...) przedstawiając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1.298.812,89 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej ustalona została na poziomie 1 % wartości nieruchomości rynkowej dla nieruchomości stanowiących działki nr (...), zaś stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w S. przy ul. (...) stanowiących działki nr (...) pozostała niezmienną i nadal wynosiła 3%.

Określając wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Prezydent Miasta (...) opierał się na operacji szacunkowym z dnia 19 października 2010r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym wartość nieruchomości została określona na kwotę 43.293.763 zł.

Okoliczność bezsporna,

Wnioskiem z dnia 11 stycznia 2011 roku złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, (...) S.A. w G. domagał się ustalenia, iż podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w S. na kwotę 1.298.812,89 zł określona w wypowiedzeniu z dnia 8 grudnia 2010 roku jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Wniosek akta SKO

W dniu 15 listopada 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w (...) wydało orzeczenie, na podstawie którego ustalono, że obowiązuje opłata w dotychczasowej wysokości.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Orzeczenie SKO z dnia 15.11.2012 akta SKO

Pismem z dnia 12 grudnia 2012 roku Gmina M. (...) wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) z dnia 15 listopada 2010 roku.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Sprzeciw k. 3-6

W dniu 12 listopada 2012 roku strony na rozprawie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym zawarły ugodę, na mocy której ustaliły, że od 1 stycznia 2011 roku stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w (...) przy ul. (...), działek (...) wynosi 1%, zaś stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w S. przy ul. (...), działek nr (...) wynosi 3%.

Okoliczność bezsporna, nadto potwierdzona dowodem:

- Pismo procesowe powoda k. 19-22
- Postanowienie z dnia 14 listopada 2012 roku k. 23
- Pismo pozwanego k. 47-49

Nieruchomość stanowiąca kompleks trzech działek nr (...) przy ul. (...) w S., położona jest w północno-wschodniej części S., w sąsiedztwie (...), stanowiącej główną arterię komunikacyjną S. oraz T., w pobliżu przystanku (...) K.. Dojazd do nieruchomości od strony (...) ulica (...), dalej ulicą (...) (ze względu na jednokierunkowy ruch ul. (...)). Teren ogrodzony. Ogrodzenie przebiega po granicy kompleksu wzdłuż granicy z innymi działkami. Działki są niezabudowane, na

nieruchomości znajdują się elementy dawnego zagospodarowania alejki, utwardzone fragmenty drogi wewnętrznej, fragment sieci wodociągowej (działki (...) to dawne pole namiotowe). Na mapie z uzbrojeniem terenu uwidocznione jest uzbrojenie w sieci: gazową, kanalizacji sanitarnej, wodociągową, elektryczną.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa hotelowa i pensjonatowa – po przeciwnej stronie ul (...), nieco dalej na północ kompleks (...) z parkingami, obok przy (...) usytuowana jest stacja paliw, po przeciwnej stronie (...) znajdują się obiekty usługowo – handlowe.

Działka nr (...) o powierzchni 0,8834 ha o lekko pofałdowanej konfiguracji terenu, teren działki posiada lekki spadek od centralnej części działki w kierunku północnym i południowym. Teren jest zadrzewiony wzdłuż granicy kompleksu znajdują się kilkudziesięcioletnie drzewa, wzdłuż dawnej alei znajdują się dwa rzędy kilkudziesięcioletnich drzew. Teren również porośnięty samosiejkami oraz krzewami. Działka w planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na tereny mieszkaniowe.

Działka nr (...) o powierzchni 0,3111 ha, stanowi przedłużenie działki nr (...) w kierunku południowym, teren działki lekko nachylony jest w kierunku południowym, różnica rzędu terenu do około 2 metrów, teren zadrzewiony, wzdłuż granicy kompleksu znajdują się kilkudziesięcioletnie drzewa na pozostałej części porośnięty samosiejkami oraz krzewami. Działka jest przeznaczona na zurbanizowane tereny niezabudowane.

Działka nr (...) o powierzchni 0,0156 ha, niezabudowana, stanowi mały skwarek terenu o kształcie wydłużonego trójkąta, stanowi przedłużenie działki nr (...). Teren jest zadrzewiony, na działce znajdują kilkudziesięcioletnie drzewa. Działka w planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Powierzchnia łączna kompleksu to 1,2101 ha.

Nieruchomość stanowiąca kompleks działek nr (...) położona jest w północno wschodniej części S. przy granicy administracyjnej S. z G.. Od wschodu granice działek nr (...) przylegają wysokiego (...) opadającego w kierunku (...). Od północy najdalej wysunięte na północ działka kompleksu działka nr (...) przylega do głębokiego wąwozu, po obszarze którego przepływa (...), wyznaczający granicę pomiędzy G. a S..

Dojazd do nieruchomości od strony (...) ulicą (...) do ul. (...) i dalej do końca w kierunku na północ. Ulica(...) kończy się przed działką nr (...). Ulica (...) posiada nawierzchnię utwardzoną elementami betonowymi – trylinką z chodnikiem wykonanym z płyt chodnikowych, betonowych.

Działka nr (...), o powierzchni 0,0526 ha o pofałdowanej konfiguracji terenu. Teren działki nachylony jest w kierunku wschodnim – różnica rzędnych terenu około 6 metrów oraz w kierunku północnym – różnica rzędnych terenu 8 metrów. Działka w środkowej części na której posadowione są budynki o różnicy rzędnych 3 metra. Zabudowana obecnie nieużytkowanym, zniszczonym budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Teren zadrzewiony, porośnięty starodrzewem samosiejkami oraz krzewami. Najbliższe sąsiedztwo stanowi kompleks leśny, usytuowana działka nr(...) zabudowana budynkami gospodarczymi, za nimi usytuowane są budynki (...) Szkoły(...)w S., a nieco dalej na południe kompleks (...) z parkingami. W planie zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) usytuowane są w strefie oznaczonej symbolem (...) co oznacza, że jest to zabudowa usługowa o charakterze reprezentacyjnym, zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna.

Działka nr (...) o pow. 0,8298 ha, posiada kształt nieregularny, o pofałdowanej konfiguracji terenu. Teren działki nachylony jest w kierunku północnym, różnica rzędnych terenu do około 15 metra. Teren zadrzewiony, porośnięty kilkudziesięcioletnimi drzewami, a także samosiejkami oraz krzewami. Od północy przylega do zabudowanej działki nr (...), działka nie uzbrojona w media. Dla działki obowiązuje zakaz lokalizacji budowy. W planie zagospodarowania przestrzennego widnieje zakaz lokalizacji zabudowy na terenie działki nr (...) oraz na terenie wskazanym do zagospodarowania zielenią.

Działka nr (...) o powierzchni 0,5074 ha, niezabudowana. Teren działki nachylony jest w kierunku wschodnim, różnica rzędnych terenu około 5 metra. Od wschodu działka przylega do wysokiego (...) różnica 20 m) opadającego stromo w kierunku (...), usytuowanego wzdłuż wybrzeża (...). Od zachodu przylega do drogi ulica (...). Od północy przylega do działki nr (...), działki oddzielone są ogrodzeniem, częściowo uszkodzonym. W planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona na teren zabudowy usługowej w tym zabudowy pensjonatowej.

Uzbrojenie terenu: w sąsiedztwie działki (...) w ulicy usytuowane są sieci infrastruktury technicznej, sieć elektryczna, wodociągowa, kanalizacji, sanitarnej, działka nr (...) nie uzbrojona w media. .

Powierzchnia kompleksu 2,2898 ha.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiących działki (...) wynosi 15.986.000 zł, zaś wartość nieruchomości obejmujących działki (...) wynosi 14.449.000 zł.

Dowód:

- Opinia 251-267
- Uzupełniająca opinia pisemna k. 317-321, 356-358
- Uzupełniająca opinia ustna nagranie protokołu rozprawy z dnia 11 stycznia 2016 roku 00:00:53- 00:32:59

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny był w znacznej mierze bezsporny. Dotyczyło to przede wszystkim procedury podjętej w celu zmiany wysokości opłaty rocznej. Sąd zweryfikował jej przebieg na podstawie dokumentów prywatnych i urzędowych złożonych do akt sprawy oraz znajdujących się w aktach postępowania prowadzonego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w (...).

Faktem spornym była wartość nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda, przy czym dokonując tego ustalenia, sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości J. D..

Sąd uznał powyższą opinię po pisemnym ustosunkowaniu się do zarzutów obu stron jak i po ustnym uzupełnieniu za w pełni wiarygodną, nie znajdując podstaw do kwestionowania zawartych w niej twierdzeń.

Opinia została sporządzona rzetelnie zgodnie z posiadaną przez biegłą specjalistyczną wiedzą i wymaganymi kwalifikacjami. W ocenie Sądu biegła wyjaśniła w sposób szczegółowy okoliczności, które były przyczyną przyjęcia przez nią określonych w opinii tez. Biegła wskazała w szczególności w jaki sposób i dlaczego ustaliła zakres rynku lokalnego, przyjętego do porównania, dlaczego przyjęła określone konkretne nieruchomości porównawcze, jak również w jaki sposób dokonała korekt i dlaczego wybrała metodę korygowania ceny średniej. Przy szacowaniu wartości nieruchomości biegła przyjęła zdaniem sądu właściwą metodę porównawczą - metodę korygowania ceny średniej w oparciu o rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, z możliwością inwestycji położonych w G. i G.. Do porównania przyjęto 16 nieruchomości. Powodem rozszerzenia rynku nieruchomości był fakt, że w obrębie S. nie było transakcji gruntami podobnymi do przedmiotu wyceny. Nieruchomości porównawcze wybrane przez biegłego miały podobne przeznaczenie, były zbliżone wielkością. Biegły w ocenie Sądu wybrał jako porównawcze nieruchomości najbardziej podobne.

Wszelkie wątpliwości biegła rozwiązała w trakcie ustosunkowania się do zarzutów stron jak również podczas składania wyjaśnień, w trakcie których strony uzyskały od niej obszernie, wyjaśnienia.

Biegła przedstawiła podstawy swojego rozumowania, przyczyny dla których oparła się na określonych założeniach, zwłaszcza dotyczących doboru nieruchomości podobnych oraz przyczyny dla których niemożliwym było przyjęcie

w określonej sytuacji nieruchomości bardziej podobnych, z uwagi na brak ich występowania i odmiennosc cech istotnych. Biegła przedstawiła także w jaki sposób przyjęła określone wskaźniki korygujące, które spowodowały obniżenie stawki za metr kwadratowy.

Z tego względu sąd uznał sporządzone przez biegłą opinię, opinię uzupełniającą oraz wyjaśnienia za rzetelną podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie i na podstawie przedstawionych przez nią wycień ustalił wartość rynkową nieruchomości, a w konsekwencji wysokość opłaty należnej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 roku Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i ponownej wyceny działek (...).

Zdaniem Sądu nie istniała potrzeba przeprowadzenia dowodu z kolejnej opinii biegłego, ponieważ przedstawione przez biegłą J. D. opinie oraz sformułowane w nich wnioski stanowiły rzetelną i wystarczającą podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie i ustalenia wysokości wartości rynkowej nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie. Stanowiły one również dla Sądu obiektywną bazę do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia. Przeprowadzenie wnioskowanego przez powoda dowodu prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania, co byłoby sprzeczne z art. 217§3 k.p.c. mając na uwadze to, iż Sąd dysponował już odpowiednią opinią.

Należy także podkreślić, że samo niezadowolenie pozwanego z treści opinii biegłych, gdy nie podnosi on zarzutów, które mogłyby podważyć jej miarodajność, nie powoduje także konieczności powoływania kolejnych biegłych (orzeczenie SN z 15 lutego 1974 r. o sygn. II CR 817/73 - nie publ. z 18 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 5/74, Biul. Sądu Najwyższego 1974/4/64). Odmiennie stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z opinii wszelkich możliwych biegłych by upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego samego zdania jak wnioskodawca.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie nie istniały jakiegokolwiek podstawy do przyjęcia, by opinia wydana w sprawie była wadliwa. Zdaniem Sądu nie było zatem jakiegokolwiek obiektywnego powodu powoływania kolejnego biegłego. Samo niezadowolenie strony z wniosków opinii wobec braku sensownych zarzutów nie jest wystarczające do dopuszczenia omawianego dowodu.

Sąd pominął natomiast dowód z opinii biegłej sądowej A. R. jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem wycena sporządzona przez biegłą została przeprowadzona osobno dla poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości dla której, Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Podzielić należy stanowisko, zgodnie z którym graniczące ze sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby i połączone jedną księgą wieczystą stanowią jedną nieruchomość, której wartość ma wpływ na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami).

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była wysokość opłaty rocznej, jaką powód winien regulować na rzecz pozwanej Gminy M. (...) z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność pozwanej.

W sprawie nie było wątpliwości, że wyczerpana została procedura przewidziana przepisami art. 78-80 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wniosek powoda inicjujący rozpoznanie sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze zgodnie z przepisem art. 80 ust. 2 w związku z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastępuje pozew.

W sprawie o ustalenie opłaty rocznej sąd dokonuje samodzielnego jej ustalenia. Orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje bowiem oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste [vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r. III CZ 29/13, za: www.sn.pl].

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty przez cały czas trwania użytkowania wieczystego uiszcza opłatę roczną. Opłatę tą ustala się od ceny nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie jej wartości (art. 72 ust. 1 i art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 77 tej ustawy). Wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, co dotyczy zarówno podwyższenia, jak i obniżenia wartości nieruchomości. Należy podkreślić, że dotyczy to zmian wartości nieruchomości ustalanej przez rzeczoznawcę majątkowego, a nie zmian cen nieruchomości, chociaż od zmian tych cen uzależniona jest zmiana wartości rynkowej nieruchomości.

Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste mają charakter cywilnoprawny i są rodzajem ekwiwalentu za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Są one ustalane jako określony procent od aktualnej wartości nieruchomości, stąd potrzeba aktualizacji opłat w przypadku zmiany wartości nieruchomości, zwłaszcza że ze względu na długi okres użytkowania wieczystego zmiany wartości nieruchomości są nieuniknione. Zasadą jest, że ustalona w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste stawka procentowa opłaty rocznej nie ulega zmianie z powodu zmiany wartości nieruchomości, więc zaktualizowane opłaty roczne ustala się według tej samej stawki procentowej, która została określona w umowie.

Na gruncie niniejszej sprawy stawka procentowa wynosi z 3 % dla nieruchomości położonych w S. przy ul. (...), działek nr (...), zaś dla nieruchomości przy ul. (...), działek (...) stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wynosi 1%, zgodnie z ugodą zawartą przez strony.

Zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacja opłat rocznych może zostać dokonana z urzędu przez właściciela gruntu lub na wniosek użytkownika wieczystego. Z oczywistych względów właściciel zainteresowany jest aktualizacją z urzędu w przypadku wzrostu wartości gruntu, a użytkownik wieczysty składał będzie wnioski o aktualizację opłat raczej wtedy, gdy wartość gruntu zmaleje, co w konsekwencji da szansę na obniżenie opłat. W obu przypadkach podstawą aktualizacji jest wartość nieruchomości gruntowej ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Oznacza to, że nie można dokonać aktualizacji opłat, dopóki rzeczoznawca nie ustali aktualnej wartości nieruchomości, przy czym szacunek ten ma dotyczyć wyłącznie wartości gruntu z pominięciem wartości znajdujących się na gruncie budynków i budowli stanowiących własność użytkownika wieczystego. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron użytkowania wieczystego. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej ustawy [por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2004r. w sprawie o sygn. akt VI ACa 667/03].

Użytkownik wieczysty ma możliwość kwestionowania podwyżki w drodze skargi do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a potem do sądu, to praktycznie nie może się temu przeciwstawić, ponieważ wprowadzenie podwyżki następuje na podstawie tylko jednego dowodu, jakim jest opinia rzeczoznawcy majątkowego.

W niniejszej sprawie powołano biegłą z zakresu szacowania nieruchomości, która w swojej opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego oraz w opinii uzupełniającej i wyjaśnieniach dokonała wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 8 grudnia 2010 roku uznając, iż wyniosła ona dla nieruchomości obejmujących działki (...) 15.986.000 zł, zaś dla nieruchomości obejmujących działki (...) – 14.449.000 zł.

Zdaniem Sądu argumenty przedstawione w opinii przez biegłą sądową, z którego dowód dopuszczono w niniejszym postępowaniu, uzasadniały przyjęcie jej wniosków i wskazanej wartości nieruchomości, zwłaszcza uwzględniając, że operat w postępowaniu przed sądem jest tylko dokumentem prywatnym.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że przedmiotowe wypowiedzenie było uzasadnione, w przeważającej mierze. Mając na uwadze, że pomiędzy stronami została zawarta ugoda i wobec ustalenia stawki na poziomie 1% co do działek o numerach (...) oraz na poziomie 3% co do pozostałych działek opłata roczna za użytkowanie wieczyste została ustalona przez sąd jako 1% od wartości nieruchomości (...) wynoszącej

15.986.000 zł, tj. na kwotę 159.860 zł, zaś opłata roczna za użytkowanie wieczyste od wartości nieruchomości działek (...) ustalona na 14.449.000 zł została ustalona przez sąd jako 3% tj. na kwotę 433.470 zł o czym orzeczono w punkcie I i II wyroku.

Ponadto, mając na uwadze treść przywołanych przepisów, sąd zważył, że ustalona w toku postępowania sądowego wysokość opłaty rocznej winna obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 roku, albowiem powodowi doręczono wypowiedzenie dotychczasowej opłaty w grudniu 2010 roku, zatem nowa ustalona opłata obowiązuje strony od roku następnego tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku.

Zaznaczyć należy, że w niniejszej sprawie w przypadku uprawomocnienia się niniejszego wyroku ziszcza się przesłanki z art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie, z którym 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. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Sąd Okręgowy podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie III CSK 62/12 uznał, że art. 77 ust. 2a u.g.n. dotyczy sposobu uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i nie należy go utożsamiać ze sposobem ustalania tej opłaty przez sąd, a zatem przyjął, że w momencie orzekania brak podstaw do miarkowania tej opłaty. W uzasadnieniu powołanego wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. Sąd Najwyższy wskazał, że przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Unormowany w art. 77 ust. 2a u.g.n. sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje bowiem zastosowanie - jak stanowi przytoczony przepis - w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej.

Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05), wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Na takie rozumienie przepisu art. 77 ust. 2a u.g.n. powołał się również Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17.07.2013 r. w sprawie I ACa 536/13.

Również Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 3 czerwca 2014 roku w sprawie I ACa 587/14 (LEX nr 1548529) wskazał, że adresatem normy z art. 77 ust. 2a u.g.n., mającej charakter techniczny, nie jest sąd oceniający prawidłowość aktualizacji i ustalający wysokość nowej opłaty, ale organ administracji, którego rzeczą będzie wskazanie wysokości mających nastąpić wpłat użytkownika wieczystego, z uwzględnieniem wyroku sądu, zapadłego w postępowaniu aktualizacyjnym oraz treści ww. przepisu.

Z powyższego wynika, że czym innym jest wnoszenie opłaty na zasadach wskazanych w treści przepisu art. 77 ust. 2a u.g.n. uczynione w oparciu o wysokości dotychczasowej opłaty i w oparciu o ustaloną aktualną opłatę, o jakiej rozstrzygnięto w wyroku, a czym innym ustalanie wysokości opłaty aktualizacyjnej.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt. III i IV sentencji wyroku, uzasadnia treść art. 100 zd. pierwsze k.p.c., zgodnie z którym koszty te zostały wzajemnie pomiędzy stronami zniesione. Powód nie określił wprawdzie kwotowo swojego żądania, domagając się ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu, ustalona w wypowiedzeniu z dnia 8 grudnia 2010 r. jest nieuzasadniona we wskazanej w wypowiedzeniu wysokości, a ustalenie wysokości tej opłaty w toku procesu sądowego nastąpiło w trybie i według zasad ustalonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, to oczywistym jest, że rozstrzygnięcie w tym zakresie zmierza do określenia wzajemnych praw i obowiązków stron będących następstwem zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przez co strony są w jednakowym zakresie zainteresowane rozstrzygnięciem merytorycznym w sprawie i obie

też strony osiągną z tego rozstrzygnięcia określone korzyści. Z tych też względów rozstrzygnięcie w istocie sprowadza się do obciążenia stron obowiązkiem ponoszenia kosztów procesu w jednakowym zakresie, bowiem uzasadnia to charakter sprawy. Obie strony poniosły koszty odpowiadające wysokości wynagrodzenia swoich pełnomocników w takiej samej wysokości, wobec czego koszty wynikające z tego faktu, winny być, w przekonaniu sądu, wzajemnie zniesione. Podobna zasada przyświecała rozstrzygnięciu o kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa z tytułu nieuiszczonych przez strony zaliczek na poczet opinii biegłych, które wyniosły łącznie kwotę 7.466,11 zł z tytułu wynagrodzenia biegłego (k. 188 – 3.124,29 zł; k. 219 – 147,75 zł i 57,57 zł; k. 289 – 3.253,54 zł; k. 324 – 332,43 zł; k. 365 – 471,88 zł; 78,65 zł), o czym Sad orzekł w punkcie IV i V wyroku na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.