

Sygn. akt I C 547/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: prot. sądowy Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Banku (...) Spółka Akcyjna w W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa Prezydentowi Miasta K.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka numer (...) o pow. (...). objęta księgową wieczystą (...) dokonana w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta K. z dnia 7 października 2014 roku była częściowo nieuzasadniona i ustala tę opłatę w następujący sposób:

- za rok 2015 na kwotę 77.176, 50 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy sto siedemdziesiąta sześć złotych pięćdziesiąt groszy )

- za rok 2016 na kwotę 103.750,71 zł (sto trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt jeden groszy)

- za rok 2017 na kwotę 130.324,93 zł (sto trzydzieści tysięcy trzysta dwadzieścia cztery złote dziewięćdziesiąt trzy grosze);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2.952 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.713 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**I C 547/15**

## UZASADNIENIE

W sprzeciwie od orzeczenia SKO w K. z dnia 24 lutego 2015r- sygn. (...) przekazany do tut. Sądu jako pozew – strona powodowa tj. Bank (...) SA wniosła o ustalenie ,że nieuzasadniona była aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), (...), jednostka ewidencyjna Ś., objętej księgą wieczysta (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, o powierzchni 2 237 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ulicy (...) w K., dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta K. w dniu 07.10.2014r

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podniosła iż podstawą ustalenia nowej wartości przedmiotowego gruntu dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, był operat szacunkowy z dnia 25 kwietnia 2014 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. P. G., w którym zastosowano metodę porównawczą, jednakże potraktowano przedmiotową nieruchomość gruntową jako niezabudowaną budynkiem. Natomiast działka numer (...) jest zabudowana zabytkową kamienicą oraz częścią budynku technicznego oraz na jej terenie znajduje się obszar zieleni, którego przeznaczenia nie można zmienić ze względu na protesty okolicznych mieszkańców i organizacji społecznych. Dla celów porównawczych rzeczoznawca analizował rynek wyłącznie nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa własności a nie użytkowania wieczystego. Zdaniem Banku wyżej wymieniony operat szacunkowy narusza zasadę wyrażoną w przepisie § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Na tej podstawie Bank (...) Spółka Akcyjna w W. twierdzi, że w operacie szacunkowym nie zastosowano właściwie podejścia porównawczego i nie można było ustalić nowej wartości nieruchomości, a co za tym idzie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania podnosząc, że nowa opłata została zaoferowana w wypowiedzeniu w sposób prawidłowy i jest uzasadniona zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami . Uwzględnić 50% obniżkę wynikającą z wpisu nieruchomości do rejestru zabytków. Wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości wobec kwestionowania przez stronę powodową operatu na podstawie którego dokonano aktualizacji opłaty rocznej .

Sąd ustalił:

Pismem z dnia 7 października 2014 roku numer (...) Prezydent Miasta K. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu Bankowi (...) Spółce Akcyjnej

w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), (...), jednostka ewidencyjna Ś., objętej księgą wieczysta (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, o powierzchni 2 237 m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy (...) w K., proponując jednocześnie nową wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2015 roku

w wysokości 3% wartości udziału w nieruchomości gruntowej, co stanowi kwotę 196 800,75 złotych, podczas gdy dotychczasowa opłata wynosiła 38 588,25 złotych.

W uzasadnieniu podał iż wypowiedzenie to podyktowane jest zmianą wartości gruntu który aktualnie wynosi 13.120.050,00 zł – przy czym przy ustaleniu nowej opłaty uwzględniono 50% obniżkę z tytułu zakwalifikowania nieruchomości do rejestru zabytków.

Dow: wypowiedzenie – akta SKO – k. 10

Dnia 7 listopada 2014 roku Bank (...) Spółka Akcyjna w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że nieuzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Uzasadniając swoje żądanie, iż podstawą ustalenia nowej wartości przedmiotowego gruntu dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, był operat szacunkowy z dnia 25 kwietnia 2014 roku sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. P. G., w którym zastosowano metodę porównawczą, jednakże potraktowano przedmiotową nieruchomość gruntową jako niezabudowaną budynkiem. Natomiast działka numer (...) jest zabudowana zabytkową kamienicą oraz częścią budynku technicznego oraz na jej terenie znajduje się obszar zieleni, którego przeznaczenia nie można zmienić ze względu na protesty okolicznych mieszkańców i organizacji społecznych. Dla celów porównawczych rzeczoznawca analizował rynek wyłącznie nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa własności a nie użytkowania wieczystego. Zdaniem Banku wyżej wymieniony operat szacunkowy narusza zasadę wyrażoną w przepisie § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Na tej podstawie Bank (...) Spółka Akcyjna w W. twierdzi, że w operacie szacunkowym nie zastosowano właściwie podejścia porównawczego i nie można było ustalić nowej wartości nieruchomości, a co za tym idzie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Dow: wniosek do SKO – akta SKO –k. 7

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 24 lutego 2015 roku sygn. akt (...) oddaliło wniosek uzasadniając, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została dokonana co do zasady prawidłowo. Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Aktualizacji opłaty właściciel dokonuje w oparciu o dowód – opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zdaniem Kolegium, przedstawiona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena w postaci operatu szacunkowego co do zasady nie odbiegała od normatywnych wymogów dotyczących zasad ustalania wartości nieruchomości. Rzeczoznawca dokonał trafnego wyboru podejścia porównawczego i metody porównywania parami.

Dow: orzeczenie SKO – akta SKO –k. 21

Dnia 31 marca 2015 roku Bank (...) Spółka Akcyjna w W. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K.. Wniósł o przekazanie sprawy do rozstrzygnięcia przez właściwy sąd oraz uznanie przez sąd, że nieuzasadniona była aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystej nieruchomości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko, powód podał, że nadal podtrzymuje swoje twierdzenie, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona, ponieważ w w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości nie zastosowano właściwie podejścia porównawczego, wobec czego nie można było na podstawie tego operatu określić nowej wartości nieruchomości, a zatem brak było podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i dokonania aktualizacji tej opłaty. Ponadto powód twierdzi, że na rozprawie w dniu 10 lutego 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie rozpatrzyło w ogóle zarzutów co do posłużenia się w wyżej wymienionym operacie szacunkowym nieruchomościami nie wykazującymi cech podobnych do przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo strona powodowa wskazała, że przyjęcie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, że nie ma zarzutu do operatu szacunkowego, ponieważ został on sporządzony zgodnie ze sztuką tej metody, która została zastosowana, nie oddaje jego stanowiska. Powód nie kwestionował wybranej przez rzeczoznawcę metody, tylko zarzucał niewłaściwe wykonanie tej metody.

Dow; sprzeciw – pozew k. 53 akt SKO

Pozwany Skarb Państwa w odpowiedzi na ten pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Swoje stanowisko uzasadniał tym że Prezydent Miasta K. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i zaproponował w związku z tym nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości gruntu, przy zastosowaniu 50% obniżki w związku z wpisem do rejestru zabytków, wynoszącą kwotę 196 800,75 złotych. Wartość nieruchomości gruntowej określona została przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operatem szacunkowym wykonanym na dzień 25 kwietnia 2014 roku w wysokości 13 120 050,00 złotych. Ponadto pozwany podniósł, że na rozprawie administracyjnej przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w dniu 10 lutego 2015 roku, pełnomocnik powoda stwierdził, że nie ma zarzutów do operatu szacunkowego, ponieważ został sporządzony zgodnie ze sztuką tej metody, która została zastosowana. Dodatkowo, Prezydent Miasta K. przyjmując, iż określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotowej nieruchomości jest wartością szacunkową zaproponował zawarcie ugody poprzez obniżenie wartości 1 m<sup>2</sup> o 10%, ale propozycja nie została przyjęta. Reprezentująca Skarb

Państwa Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew z dnia 9 października 2015 roku wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Podniosła że nowa opłata została zaferowana w wypowiedzeniu w sposób prawidłowy i jest uzasadniona zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem 50% obniżki wynikającej z wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

Na podstawie dopuszczonego przez Sąd dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości ustalono iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) to obecnie kwota 8.688.329,00 zł.

Dow: opinia biegłej dr E. H. –k. 60 , opinia uzupełniająca –k. 121

Do opinii tej obie strony składały zarzuty. Strona powodowa podnosiła iż szacunek jest zawyżony z uwagi na niewłaściwe transakcje wzięte do porównania natomiast strona pozwana zarzuca opinii iż wartość gruntu jest zaniżona o ok. 34% Do tych zarzutów odniosła się biegła – wydając opinię uzupełniającą , w której podtrzymała w całości swe stanowisko wyrażone w opinii głównej .

Po opinii uzupełniającej strona powodowa nie domagała się powołania innego biegłego natomiast wnioski takie złożyła strona pozwana.

Tak ustalony stan faktyczny wynika w całości z cytowanych dokumentów- które co do ich treści nie były kwestionowane i w tym zakresie nie wymagają dodatkowego omówienia. Sąd oddalił wnioski strony pozwanej złożony po wydaniu opinii uzupełniającej - o powołanie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacowania nieruchomości . Wniosek ten strona pozwana uzasadniała twierdzeniem ,że istnieje duża rozbieżność pomiędzy wartościami nieruchomości podanymi w opinii sporządzonej na zlecenie Prezydenta Miasta K. i w opinii na zlecenie sądu.

Wniosek ten jest nieuzasadniony. Dla sądu dowodem na podstawie którego ustalane są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia jest dowód z opinii wykonanej przez biegłego na zlecenie sądu. Opinii wykonanej w tym trybie przez dr E. H. (2) nie można zarzucić niczego poza tym ,że jej wynik istotnie różni się od wyniku opinii rzeczoznawcy powołanego w postępowaniu administracyjnym ale to nie znaczy ,że jest błędna .

Biegła jak wynika z treści opinii zastosowała prawidłową metodologię i wymagane kryteria dla oceny wartości gruntu . Wyjaśniła , w opinii uzupełniającej – odnosząc się w niej do zarzutów stron ,że dla celów tej opinii przeanalizowane zostały wszystkie transakcje z miasta K. z jednostek ewidencyjnych Ś , P , K , położone w pobliskiej odległości od centrum miasta za okres od 2011r do 2014r . Odrzucenie transakcji zawartych po dacie aktualizacji jest zgodne z orzecznictwem Sądu Najwyższego. Opinia ta jest zatem dla sądu wiarygodna i nie ma podstaw do wykonywania kolejnej przez innego biegłego.

Sąd zatem zważył ;

Zgodnie z treścią art. 78 p. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r oraz art. 79 i 80 tej ustawy – użytkownik wieczysty może zakwestionować wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i domagać się ustalenia ,że aktualizacja opłaty przedstawiona w wypowiedzeniu jest nieuzasadniona.

Sprzeciw użytkownika wieczystego od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniesiony do Sądu traktuje się jak pozew, a orzeczenie Kolegium w takiej sytuacji traci moc.

Sąd ustala zgodnie z żądaniem pozwu czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana zaskarżonym wypowiedzeniem jest nieuzasadniona - co czyni w oparciu o zasadę art. 77 u .g.n.

Art. 77 p.2a cytowanej ustawy (w aktualnym brzmieniu obowiązującym od września 2011r – zgodnie z art. 4 w zw. z art.

1 p.2 ustawy z dnia 28 lipca 2011r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie innych ustaw – Dz.U. z dnia 8 września 2011r ) 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 . Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji .

Ta opłata roczna to 3% wartości nieruchomości na dzień aktualizacji czyli w tym wypadku na dzień 07 października 2014r .

Wartość nieruchomości gruntowej wynosi 8.688.329zł więc połowa – biorąc pod uwagę to samo kryterium które było zastosowane przy wypowiedzeniu przez Prezydenta tj. obniżenie o 50% z tytułu zaliczenia nieruchomości do rejestru zabytków - wynosi 4.344.164,50 zł . Od tej kwoty ustalono opłaty za poszczególne lata zgodnie z mechanizmem podanym w cytowanym art. Art. 77 p. 2a. Tak więc **3%** od kwoty **4.344.164,50 zł** to kwota

**130.324,93 zł.**

Za lata 2015, 2016 i 2017 ustalono wysokość opłat :

- 2015r to kwota 77176,50 zł czyli dwukrotność kwoty dotychczasowej (  $38.588,25 \text{ zł} \times 2 = 77176,50 \text{ zł}$  )
- 2016r to kwota 103.750,71 zł a która wynika z działania (  $130.324,93 \text{ zł} - 77.176,50 \text{ zł} = 53.148,43 \text{ zł} : 2 = 26.574,20 \text{ zł} + 77176,50 \text{ zł} = 103.750,71 \text{ zł}$  ),
- 2017r to kwota 130.324,93 zł która wynika z działania (  $103.750,71 \text{ zł} + 26.574,21 \text{ zł} = 130.324,93 \text{ zł}$  ).

W związku z powyższymi ustaleniami wynika ,że strona powodowa tj. Bank wygrywa proces w 18% , a przegrywa go w 82% bowiem domagała się ustalenia ,że aktualizacja opłaty dokonana przedmiotowym wypowiedzeniem i jej podwyższenie z kwoty 38.588,25 zł na kwotę 196.800,75 zł była nieuzasadniona, tzn. chciała aby ta opłata pozostała na poziomie kwoty 38.588,25 zł natomiast ustalono tę opłatę docelowo na kwotę 130.324,93 zł. Wartość przedmiotu sporu to różnica pomiędzy obiema kwotami (  $196.800,75 \text{ zł} - 38.588,25 \text{ zł} = 158.212,50 \text{ zł}$  ). Ustalona kwota 130.324,93 zł stanowi 82 % kwoty 158.212,50 zł.

Według takiego procentowego wyniku zgodnie z regułą art. 98 kpc zasądono zwrot poniesionych przez strony kosztów postępowania .

Dla strony powodowej jest to 18% z kwot 7910zł ( opłata) + 3617zł ( koszty zast.proc. + 3545,60zł ( wykorzystana zaliczka na opinię ) ,

a dla strony pozwanej jest to 82% z kwoty 3600 zł( koszty zast. proc.) Niewykorzystana zaliczka na opinię biegłego podlega zwrotowi.