

Sygn. akt I C 755/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa O. N. i B. N., prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c.

przeciwko Skarbowi Państwa – S. C.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona,

orzeka

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w C. w obrębie S. składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha, dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha, dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym O. N. i B. N., prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c., dokonana przez Starostę (...) pismem z dnia 30 listopada.2012 r., jest uzasadniona do kwoty 18864 zł (osiemnastu tysięcy osiemset sześćdziesiąt cztery złotych);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. nakazuje Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Ciechanowie wypłacenie pozwanemu Skarbowi Państwa – S. C. kwotę 854,05 (osiemset pięćdziesiąt cztery złote pięć groszy) tytułem zwrotu niewykorzystanej części zaliczki wpłaconej na kwit (...) k.012279;

IV. nakazuje pobrać solidarnie od O. N. i B. N., prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie kwotę 1779,77 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu sum budżetowych;

V. zasądza solidarnie od powódek O. N. i B. N., prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c. na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 1136,38 zł (jeden tysiąc sto trzydzieści sześć złotych trzydzieści osiem groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 755/13

UZASADNIENIE

Powódki O. N. i B. N., prowadzące działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c. w dniu 12 grudnia 2012 r. złożyły wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾, (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾, (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾, (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ położonych w obrębie S. przy ul (...) w C., ustalona w piśmie z dnia 30 listopada 2012 r. nr (...) jest nieuzasadniona. Wnosiły o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej. Powódki zakwestionowały wartość nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Skarb Państwa z tego względu, że jest rażąco zawyżona.

Powódki wskazały, że pismem z dnia 30 listopada 2012r. Starosta C. wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w C. w obrębie S. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni (...) ha, nr (...) o powierzchni (...) ha, nr (...) o powierzchni (...) ha, nr (...) o powierzchni (...) ha i przedstawił ofertę nowej opłaty rocznej w wysokości: od 1 stycznia 2013 r. - 7212,66 zł, od 1 stycznia 2014 r. - 17818,47 zł, od 1 stycznia 2015 r. - 28424,28 zł tj. 3% aktualnej wartości nieruchomości. Zdaniem powódek nowa roczna opłata jest o około 500% wyższa od dotychczasowej, a przyjęta do podwyżki wartość gruntu nie odpowiada realiom rynku. Objęty wieczystym użytkowaniem teren nie nadaje się w żadnej formie do zabudowy i nie można do niego stosować stawek odpowiednich dla działek przeznaczonych pod zabudowę.

Po rozpoznaniu wniosku powódek, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. orzeczeniem wydanym w dniu 16 kwietnia 2013 r. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w kwocie 18193,49 zł.

W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że Starosta dokonując aktualizacji opłaty rocznej oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił wartość nieruchomości na 974 476 zł, co przy zastosowaniu 3% stawki dawało roczną opłatę w kwocie 28424,28 zł. Natomiast użytkownik wieczysty przedłożył własną wycenę sporządzoną przez innego rzeczoznawcę, który ustalił wartość działek na łączną kwotę 265423 zł. Kolegium postanowiło ustalić wartość spornej nieruchomości w wysokości średniej arytmetycznej wartości wskazanych w obu opiniach tj. $947476 + 265423 = 1212899 : 2 = 606449,50$ zł. Opłata roczna – 3% wartości działki wynosi zatem 18193,49 zł. (orzeczenie kolegium k. 116-117 akt).

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. sprzeciw złożył Skarb Państwa – Starosta C.. W sprzeciwie wnosił o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa jest uzasadniona w kwocie wskazanej w decyzji z 30 listopada 2013 r. (sprzeciw k. 119-120 akt).

W odpowiedzi na sprzeciw - piśmie traktowanym jak pozew - powódki podtrzymały swoje dotychczasowe stanowisko i wnosiły o ustalenie, iż wartość nieruchomości pozostającej w ich użytkowaniu wieczystym wynosi 265423 zł (odpowiedź na sprzeciw k. 131-134 akt).

W odpowiedzi na pozew, pozwany Skarb Państwa – Starosta C., reprezentowany przez radcę prawnego M. S., wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że operat szacunkowy stanowiący podstawę do ustalenia wartości nieruchomości został sporządzony przez rzeczoznawcę zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 nr 207 poz. 2109). Wobec zakwestionowania przez Samorządowe Kolegium wartości nieruchomości wskazanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez Skarb Państwa – Starostę (...), pozwany wnosił o powołanie biegłego przez Sąd.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem ustalenia wartości jest nieruchomość położona w C. w obrębie S. przy ul (...), podzielona ewidencyjnie. Dla niezabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni (...) ha Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a dla zabudowanej działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni (...) ha Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działki są własnością Skarbu Państwa. Powódki O.

N. i B. N., prowadzące działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c. aktem notarialnym z dnia 13 października 2005 r. nabyły prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poprzez kupno prawa użytkowania wieczystego od poprzedniego użytkownika wieczystego. Decyzją zatwierdzoną przez Urząd Miasta C. z dnia 28 listopada 2006 r. działka nr (...) o powierzchni (...) ha została podzielona na działki (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha. Natomiast działka nr (...) o powierzchni (...) ha została podzielona na działki (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni 1.1913 ha (dowód: odpis księgi wieczystej k. 481-483 akt, kserokopia umowy k. 325-326 akt, kserokopia decyzji k. 327 akt).

Instytucją reprezentującą Skarb Państwa w prawach właścicielskich odnośnie tej nieruchomości jest Starosta C., który decyzją z dnia 28 listopada 2008 r. ustalił powódkiem opłatę roczną obowiązującą od 1 stycznia 2009 r. w wysokości 3% aktualnej wartości nieruchomości w wysokości 3606,33 zł (dowód: kserokopia decyzji k. 124 akt).

W dniu 30 listopada 2012 r. powodowa spółka otrzymała od Starosty (...), reprezentującego Skarb Państwa wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej. Starosta C. wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonych w C. w obrębie S. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni (...) ha, nr (...) o powierzchni (...) ha, nr (...) o powierzchni (...) ha, nr (...) o powierzchni (...) ha. Aktualizacja nastąpiła z urzędu, na podstawie wartości przedmiotowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w operacie sporządzonym na zlecenie Starosty. Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości na 947476 zł. W oparciu o tę wycenę Starosta przedstawił ofertę nowej opłaty rocznej tj. 3% aktualnej wartości nieruchomości, w wysokości: od 1 stycznia 2013 r. - 7212,66 zł, od 1 stycznia 2014 r. - 17818,47 zł, od 1 stycznia 2015 r. - 28424,28 zł (dowód: wypowiedzenie k. 50 akt, potwierdzenie doręczenia wypowiedzenia k. 51 akt).

W dniu 20 grudnia 2012 r. O. N. i B. N., prowadzące działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c. złożyły w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w C. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, gdyż wycena nieruchomości jest zawyżona. Do wniosku dołączyły wycenę sporządzoną na ich zlecenie przez rzeczoznawcę, który określił wartość nieruchomości działek (...) na 56474 zł, a działek (...) na 208949 zł (dowód: wniosek k. 3-6 akt, operat szacunkowy A. G. k. 82-115 akt).

W dniu 16 kwietnia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. wydało orzeczenie, w którym ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki w kwocie 18193,49 zł. W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że Starosta dokonując aktualizacji opłaty rocznej oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił wartość nieruchomości na 974 476 zł, co przy zastosowaniu 3% stawki dawało roczną opłatę w kwocie 28424,28 zł. Natomiast użytkownik wieczysty przedłożył jako wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę przez siebie powołanego, który ustalił wartość działek na łączną kwotę 265423 zł. Kolegium postanowiło ustalić wartość spornej nieruchomości w wysokości średniej arytmetycznej wartości wskazanych w obu opiniach tj. $(947476 + 265423 = 1212899 : 2 = 606449,50 \text{ zł})$. Opłata roczna – 3% wartości działki wynosi zatem 18193,49 zł. (orzeczenie kolegium k. 116-117 akt).

W dniu 17 maja 2013 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16 kwietnia 2013 r. Wobec kwestionowania wartości nieruchomości przez użytkowników wieczystych, Skarb Państwa wnosil o powołanie biegłego sadowego (dowód: sprzeciw k. 119-120 akt).

Działka oznaczona numerem (...) znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej i jest podzielona ogrodzeniem biegnącym przez jej środek, została wydzielona pod poszerzenie drogi. Działka (...) stanowi faktycznie teren parku, na obszarze którego występuje starodrzew. Przez część środkową działki przebiega kolektor sanitarny ks 500. Działka oznaczona numerem (...) znajduje się częściowo od strony drogi przed ogrodzeniem a częściowo od strony południowej za ogrodzeniem parku. Została wydzielona na poszerzenie drogi. Działka oznaczona numerem (...) stanowi obszar zadrzewionego parku z dużą ilością zadrzewienia parkowego, starodrzewia i jest zabudowana piwnicami oraz altanami. Działki nr (...) stanowią całość gospodarczą, posiadają wspólne ogrodzenie. Działki (...) działki wraz z kilkoma działkami nie objętymi niniejszą sprawą są wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa (...)

jako „Zespół powstały na przełomie XIX i XX wieku, składający się z budynku mieszczącego pierwotnie dyrekcję cukrowni oraz otaczającego go parku krajobrazowego, położony w mieście C., przy ulicy (...)”. Nieruchomość składająca się z działek (...) została oddana w użytkowanie wieczyste na cele usługowe związane z zabezpieczeniem działalności zakładu produkcyjnego. Charakteryzuje się średnimi atrybutami ponieważ znajduje się na obszarze strefy pośredniej C.. Otoczenie i sąsiedztwo jest korzystne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, za ul (...) tereny (...), a od strony północnej teren parku im. M. K. (1). Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej tj. najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniach wynikających z art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla działek nr (...) wynosi 59800 zł, a dla działek (...) wynosi 569000 zł. Łączna wartość działek wynosi 628800 zł (dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. Z. k. 292-416 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty: wniosek o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej k. 3-6 akt, kserokopię planu zagospodarowania przestrzennego k. 7-19 akt, kserokopię operatu szacunkowego Z. M. sporządzonego na zlecenie pozwanego k. 20-49, 54-81 akt, kserokopię wypowiedzenia k. 50, 124 akt, potwierdzenie doręczenia wypowiedzenia k. 51 akt, zawiadomienia o wszczęciu postępowania k. 52 akt, potwierdzenie odbioru zawiadomienia k. 53 akt, operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powódek przez A. G. k. 82-115 akt, kserokopię orzeczenia SKO k. 116-117 akt, potwierdzenie doręczenia orzeczenia k. 118 akt, sprzeciw Skarbu Państwa k. 119-120 akt, kserokopii decyzji k. 152 akt, kserokopii aktu notarialnego k. 153-160 akt, odpis księgi wieczystej k. 481-483 akt, opinii biegłych sądowych M. K. (2) k. 176-205, 244-246 akt i W. Z. k. 291-417, 447-450, 468-469 akt oraz zeznania powódek O. N. k. 144, 492-493 akt, B. N. k. 493 akt.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, z których wynikały stanowiska stron. Sąd jako wiarygodne ocenił dokumenty, gdyż ich prawdziwość nie budzi wątpliwości i żadna ze stron w toku procesu ich nie kwestionowała. Zeznania powódek oraz oświadczenia pozwanego odnośnie stanu nieruchomości i jego przeznaczenia były zgodne.

Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na wniosek pozwanego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego M. K. (2). Jej opinia została zakwestionowana przez powoda, który wskazał na popełnioną przez biegłą błędy. Wobec zakwestionowania opinii biegłej, Sąd powołał biegłego W. Z.. Sąd podzielił wycenę nieruchomości sporządzoną przez tego biegłego. W ocenie Sądu biegły W. Z. w sposób bezstronny, jasny pokazał wartość nieruchomości objętej postępowaniem. Opinii tej należało dać w pełni wiarę jako sporządzonej z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę-biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który uwzględnił również zastrzeżenia zgłoszone do opinii biegłej K.. Należy ponadto podkreślić, że po złożeniu przez biegłego na rozprawie dodatkowych wyjaśnień, żadna ze stron opinii biegłego nie kwestionowała. Opinia została sporządzona zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, była logiczna spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość. Zdaniem Sądu zastosowane przez biegłego kompilacji podejścia porównawczego i metody porównania jest prawidłowa. Jego wybór był racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania nieruchomości. Biegły wskazał dlaczego zastosował takie podejście. Biegły uwzględnił stan zagospodarowania nieruchomości (jej kształt, rodzaj nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, położenie), przeznaczenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, przeprowadził analizę i charakterystykę rynku lokalnego (ceny rynkowe). W konkluzji stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość gruntowa posiada cechy sytuujące ją wśród nieruchomości o dość wysokiej atrakcyjności na rynku lokalnym (ograniczone możliwości inwestycyjne). Lokalizacja nieruchomości, atrakcyjne przeznaczenie gruntów przyległych, dostępność sieci miejskich i dojazd utwardzonymi drogami wpływa na podwyższenie atrakcyjności działki, a uciążliwości są charakterystyczne dla tego terenu. Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną i na jej podstawie określił wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód nie zgodził się z twierdzeniem Starosty, iż wartość nieruchomości uległa zmianie uzasadniającej wypowiedzenie dotychczasowej opłaty ustalonej w 2008 r..

Przepisy szczegółowe dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 w rozdziale 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2010.102.651 j.t.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Na podstawie art. 72 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67., natomiast na mocy art. 73 ust. 2, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

W niniejszej sprawie wypowiedzenie zostało złożone w określonym ustawowo terminie, przez osobę do tego upoważnioną. Wypowiedzenie podpisał Geodeta Powiatowy, Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – A. M., który był upoważniony przez Starostę (...) do składania oświadczeń woli w zakresie aktualizacji opłat rocznych.

Ze względu na charakter użytkowania gruntu stawka 3% dla ustalenia opłat jest prawidłowa i nie była kwestionowana przez powoda. Przedmiotem sporu była zasadność podniesienia kwoty opłaty rocznej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepisy art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują szczególnie tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w którym z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego właściwy organ administracyjny dokonuje wypowiedzenia na piśmie dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego. Użytkownik wieczysty może natomiast złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, może wnieść sprzeciw do Sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), natomiast wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a Sąd rozpatruje sprawę od początku.

W doktrynie i orzecnictwie nie ma jednolitego poglądu, co do charakteru sprawy, która toczy się w Sądzie w wyniku sprzeciwu. W tym zakresie przeważa stanowisko, że jest to sprawa o ustalenie stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97, z dnia 29.10.1997 II CKN 281/97, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 oraz z dnia 11 września 2003 r. III CKN 239/01). Dla rozstrzygnięcia kognicji Sądu decydujące znaczenie ma okoliczność, iż ustawodawca nałożył na Sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył do kolegium. Zatem we wniosku złożonym na gruncie niniejszego postępowania przez powodową spółkę, sprecyzowała ona zakres toczącego się pomiędzy stronami sporu. Początkiem powyższego sporu jest wypowiedzenie przez Starostę (...) wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Zgodnie z uchwałą

Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. (sygn. III CZP 188/93) oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1994 r. (sygn. III CZP 36/94) zarówno umowa użytkowania wieczystego, jak również opłata roczna jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowy cywilnoprawnej. Nadto strony muszą uzgodnić wszystkie jej istotne elementy, w tym datę początkową obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej. W przypadku sporu, co do każdego z ww. elementów, możliwe jest zastosowanie trybu jego rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Artykuł 78 ust. 1 oraz art. 81 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera regulację, dotyczącą ustawowych okresów wypowiedzenia opłaty rocznej i ma charakter *ius cogens*. Zgodnie z dyspozycją powyższych przepisów, w sytuacji gdy zmiany opłaty rocznej zażądał użytkownik wieczysty, nowa wysokość opłaty rocznej lub jej stawki obowiązuje począwszy do dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany. Jest to data najwcześniejsza z możliwych do przyjęcia, data późniejsza może natomiast wynikać z zaistnienia materialnoprawnych przesłanek zmiany stawki, co przewiduje art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które niekiedy mogą wystąpić dopiero po złożeniu przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę stawki, co będzie wówczas stanowiło podstawę przesunięcia daty początkowej obowiązywania nowej stawki na później, począwszy od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę. Jednakże, zgodnie z regulacją z art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami nowa, ustalona na żądanie użytkownika wieczystego stawka, nie może obowiązywać od daty wcześniejszej niż 1 stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany.

W niniejszej sprawie spór nie dotyczył daty początkowej obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej i zmiany stawki procentowej, a jedynie dotyczyło wartości nieruchomości, która stanowi podstawę do wyliczenia opłaty. W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 16 kwietnia 2013 r. został podniesiony zarzut, iż wycena przyjęta w orzeczeniu Kolegium jest nieprawidłowa. W sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd wartość przedmiotowej nieruchomości w czasie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 628800 zł. Sąd w ustaleniu wartości oparł się na opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego W. Z.. Sąd uznał powyższą opinię za wiarygodną i rzetelną. Została ona sporządzona przez osobę o odpowiedniej wiedzy i kwalifikacjach, biegły wyczerpująco wyjaśnił zastosowaną metodę wyceny oraz wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Opis zastosowanego podejścia oraz metody wyceny został przedstawiony w operacie szacunkowym. W ocenie Sądu wartość określona przez biegłego sądowego jest prawidłowa. Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Rzeczoznawca W. Z., prawidłowo sporządził operat szacunkowy i dokonał trafnego doboru transakcji do porównania. W takim wypadku najbardziej prawdopodobną ceną przedmiotowej nieruchomości będzie kwota 628800 zł i taką wartość nieruchomości Sąd przyjął. Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że istniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W 2008 roku wartość nieruchomości wynosiła 120211 zł, a ustalona na jej podstawie opłata roczna wynosiła 3606,33 zł. Wartość nieruchomości według stanu na grudzień 2012 r., kiedy dokonano aktualizacji, wynosiła 628800 zł, a obliczona od tej wartości opłata roczna to 18864 zł. Do tej wysokości aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez Starostę (...) była uzasadniona.

O kosztach sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, bowiem powódki uległy w 33,64% części swego żądania. Koszty zastępstwa procesowego Sąd ustalił zgodnie z § 6 pkt 3 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Do ustalenia wysokości kosztów zastępstwa procesowego Sąd przyjął wartość przedmiotu sprawy w wysokości 3607 zł, czyli różnicy pomiędzy wysokością opłaty rocznej wynikającej z aktualizacji a poprzednio obowiązującą opłatą roczną za użytkowanie wieczyste.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)