

Sygn. akt I C 478/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: sekr. sąd Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa T. Polska Sp. zo.o.

przeciwko Gminie M. Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego:

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. na rzecz pozwanego Gminy M. Ł. kwotę 1.200 złotych (tysiąc dwieście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 478/12

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 7 stycznia 2011 r. wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. w dniu 18 stycznia 2011 r., (...) sp. z o.o. z siedzibą

w K. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, w obrębie ewidencyjnym W-21, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona lecz w innej wysokości niż zaproponowana przez Gminę Ł..

/wniosek – w załączonych aktach SKO, karty bez numerów/

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. wydało na rozprawie w dniu 07 maja 2012 r. w sprawie o sygn. akt SKO.502/2011 orzeczenie, w którym uznało aktualizację za nieuzasadnioną.

/orzeczenie z dnia 07 maja 2012 r. – w k.6-8v./

W dniu 22 maja 2012 r. Miasto Ł., reprezentowane przez Prezydenta Miasta Ł., wniosło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 maja 2012 r.

/sprzeciw k. 12-14/

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Ł. I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 647/12 stwierdził swoją niewłaściwość w sprawie i przekazał sprawę tut. Sądowi do rozpoznania i rozstrzygnięcia.

/postanowienie k.2/

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2013 r. powód - (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., wniósł o ustalenie przez sąd opłaty za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, tj. takiej, jaka obowiązywała przed dniem wypowiedzenia z dnia 07 grudnia 2010 r. Nadto, z ostrożności procesowej, wniósł o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

/pismo procesowe powoda k. 78-82/

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2013 r. pełnomocnik powoda wniósł o dokonanie oceny prawidłowości sporządzonego w niniejszej sprawie przez biegłego T. D. (1) operatu szacunkowego przez Organizację Zawodową (...).

/protokół rozprawy k. 260-263/

W piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł o ustalenie opłaty rocznej dokonanej wypowiedzeniem z dnia 7 grudnia 2010 r. jako nieuzasadnionej, dodatkowo kwestionuje prawidłowość zastosowania stawki 3% dla ustalenia wysokości opłaty rocznej dla przedmiotowej nieruchomości. Uzasadnieniem dla obniżenia stawki procentowej jest trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W tym przypadku trwałym przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości stała się realizacja urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, dla której zastosowanie powinna znaleźć stawka 1%.

/pismo procesowe powoda k. 362-364/

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu w dniu 18 lipca 2014 r. Sąd otworzył zamkniętą rozprawę i m.in. dopuścił dowód z opinii (...) Towarzystwa (...), które po zapoznaniu się z aktami sprawy miało wypowiedzieć się na temat prawidłowości sporządzenia przez biegłego T. D. (2) operatu szacunkowego nieruchomości. Zdaniem powoda biegły ten źle zastosował przepis art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

/protokół posiedzenia k. 382-383/

W dniu 16 września 2014 r. (...) Towarzystwo (...) przesłało do Sądu projekt umowy o dokonanie oceny prawidłowości, w której wynagrodzenie zostało określone na kwotę 9.840 zł.

/pismo (...) wraz projektem k. 389-391 v./

Zarządzeniem z dnia 08 października 2014 r. powód został zobowiązany przez pełnomocnika do uiszczenia kwoty 7.840 zł tytułem dalszej zaliczki na poczet opinii (uprzednio wpłacił 2.000zł tytułem zaliczki) w terminie 14 dni – ewentualnie do wypowiedzenia się, czy popiera zgłoszony wniosek dowodowy, czy też go cofa bądź modyfikuje, pod rygorem pominięcia czynności połączonej z wydatkami.

/zarządzenie k.393/

Sąd ustalił, że na dzień 16 marca 2015 r. nie wpłynęła zaliczka na wynagrodzenie (...) Towarzystwa (...) w kwocie 7.840 zł.

/notatka urzędowa k.412/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. w obrębie (...), przy ulicy (...) bez numeru, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,3880 ha dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W 1999 r. nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste T. Polska sp. z o.o. z siedzibą w K..

/bezsporne/

Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości do dnia 31 grudnia 2010 r. wynosiła 24.967,22 zł rocznie.

/bezsporne, pismo pozwanego k. 386/

Na wniosek Gminy – Prezydenta Miasta Ł. rzeczoznawca majątkowy J. D. w dniu 21 listopada 2010 r. sporządził operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej ww. nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności. Zgodnie ze sporządzoną wyceną wartość rynkowa tej nieruchomości wynosiła na dzień 21 listopada grudnia 2010 r. – 1.282.000 zł.

/operat szacunkowy w załączonych aktach SKO/

Na podstawie powyższego operatu Miasto Ł. - Prezydent Miasta Ł. decyzją z dnia 07 grudnia 2011 r., doręczoną użytkownikowi wieczystemu w dniu 13 grudnia 2010 r., wypowiedział użytkownikowi wieczystemu (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i od dnia 1 stycznia 2011 r. zaproponował nową wysokość opłaty w kwocie 38.460,00 zł, odpowiadającą 3% wartości gruntu wynikającej ze sporządzonego operatu szacunkowego wyliczonej na kwotę 1.282.000 zł.

/wypowiedzenie i dowód doręczenia w aktach SKO załączonych do sprawy- karty bez numerów/

W dniu 18 stycznia 2011 r. użytkownik wieczysty skierował do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona, lecz w innej wysokości.

/wniosek – w załączonych aktach SKO – karty bez numerów/

Po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 07 maja 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzekło o uznaniu aktualizacji za nieuzasadnioną.

/orzeczenie k.6-8 v./

W dniu 22 maja 2011 r. pozwana Gmina Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 7 maja 2012 r., doręczonego pozwanemu w dniu 10 maja 2012 r.

/sprzeciw k. 12-14/

Aż do dnia wydania decyzji z dnia 7 grudnia 2010 r. o aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste przez pozwanego, wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej poniesionych przez powoda na przedmiotowej nieruchomości nie była zaliczana na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą z tytułu użytkowania wieczystego gruntu a opłatą zaktualizowaną.

/bezsporne, pismo pozwanego k. 270, pismo powoda k. 272-273/

Poprzednia aktualizacja opłaty rocznej została dokonana wypowiedzeniami z dnia 17 grudnia 1999 r.

/bezsporne, wypowiedzenie z 17.12.1999 r. k. 274-274 v.i k.275-275 v./

Działka (...) faktycznie wykorzystywana jest w części jako fragment ulicy (...).

Nawierzchnie drogowe oraz ustroje techniczne zostały wykonane w okresie od marca do października 1999 r. Fragment jezdni na działce (...) powstał w trakcie realizacji marketu T.. Wcześniej była urządzona do niego ścieżka gruntowa.

Wartość nakładów, jaka podnosi wartość działki drogowej, stanowi koszt wykonania nawierzchni drogowej. Możliwość przyłączenia gruntów sąsiednich do sieci infrastruktury technicznej stanowi korzyść gestora sieci (woda i kanalizacja – spółki miejskie), które nie musiały realizować sieci na własny koszt. Sieć energetyczna zasila oświetlenie jezdni, więc stanowi element kosztów wykonania jezdni.

Oszacowana wartość nakładów na prawie własności nieruchomości działki gruntu nr (...), które podnoszą jej wartość, wynika z kosztów wykonania jezdni wraz z chodnikami, oświetleniem i zielenią towarzyszącą, a także wykonania instalacji infrastrukturalnych

w ulicy i wynosi łącznie 226.000zł. W tym kwota 146.000 zł stanowi wartość nakładów na wykonanie korony jezdni (nawierzchni, chodników i zieleni), kwota 14.000 zł na oświetlenie terenu wraz z instalacją elektryczną, 66.000zł na budowę mediów przebiegających przez działkę.

Wynik ten odzwierciedla koszty, które właściciel musiałby ponieść, aby uzyskać połączenie ulicy (...) z ulicą (...), przez działkę nr (...) jezdnią o istniejącym w dniu 7 grudnia 2010 r. standardzie.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości B. W. k. 311-352; dokument k. 207/

(...) jest miastem o wielofunkcyjnej i bogatej strukturze gospodarczej, rozbudowanej i unowocześnionej infrastrukturze komunikacyjnej, znacznymi rezerwami wolnych terenów i nieruchomości przemysłowych oraz średnio i wysoko wykwalifikowanej kadrze pracowniczej. Budowa autostrad w rejonie Ł., (...), rozbudowa lotniska L. oraz uruchomienie z lotniska komunikacji międzynarodowej zwiększa zainteresowanie inwestorów miastem i powoduje lokalizację nowych firm logistycznych i popyt na nieruchomości. W drugiej połowie 2006 r. na skutek dużego napływu inwestorów zagranicznych do Ł. nastąpił gwałtowny wzrost cen nieruchomości, szczególnie dotyczących nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe, jak i ceny lokali mieszkalnych. Jednocześnie Ł. jest miastem z dużymi problemami gospodarczymi i rozwija się wolniej niż podobne ośrodki w kraju. Występuje ciągle duże bezrobocie – około 12%, a średnia płaca jest zbliżona do średniej krajowej. Stan ten znajduje odzwierciedlenie również na rynku nieruchomości.

Obszar badania dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości ograniczono do granic administracyjnych Miasta Ł.. Okresem badania objęto lata 2007-2012 (z uwagi na specyfikę opracowania i małą liczbę transakcji). Badanie runku nieruchomości z uwagi na jej dwufunkcyjny charakter zagospodarowania przeprowadzono dwutorowo – odrębnie dla funkcji terenu obsługującego market (...), odrębnie dla terenu zajętego pod drogę miejską ulicę (...). Uwzględniono przy wycenie inną wartość nieruchomości ze sklepem wielopowierzchniowym od wartości nieruchomości na której znajduje się ulica (...).

Nieruchomość położona jest w dzielnicy W., w pobliżu ulicy (...) i ulicy (...). W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, oraz pojedyncze obiekty handlu i usług branży motoryzacyjnej. Na północ od nieruchomości przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta, Aleja (...). W kierunku wschodnim od nieruchomości położone jest osiedle budynków wielorodzinnych wybudowanych w

latach 70. i 80. ubiegłego wieku – osiedle (...). W kierunku zachodnim istnieje kompleks zabudowy mieszkaniowej, w większości jednorodzinnej z pojedynczymi budynkami wielorodzinnymi.

Opisany wyżej rejon znajduje się w pośredniej części miasta. Lokalne centrum handlu i usług dla tej części miasta zlokalizowane jest w rejonie ulicy (...) oraz marketu (...). Odległość od centrum Ł. i ulicy (...) wynosi około 5 km

Dojazd nieruchomości jest dobry, i prowadzi głównie Aleją (...) i ulicą (...), tj. głównymi ciągami komunikacyjnymi Ł.. Nadto wszystkie inne ulice położone wokół przedmiotowej nieruchomości są urządzone i utwardzone. W rejonie nieruchomości znajduje się podstawowe uzbrojenie komunalne i energetyczne.

Ogólna lokalizacja nieruchomości z punktu W. lokalizacji sklepu wielopowierzchniowego jest dobra, z uwagi na dobry dojazd, bliskość dużego osiedla mieszkaniowego oraz centrum miasta.

Otoczenie zagospodarowane jest na dobrym poziomie z uwagi na estetyczne zagospodarowanie otoczenia, nowoczesny system dojazdu z drogi głównej – bezkolizyjnym węzłem komunikacyjnym, podstawowe uzbrojenie komunalne i energetyczne w rejonie położenia nieruchomości.

Nieruchomość została nabyta celem wybudowania i użytkowania sklepu wielopowierzchniowego. Ta jedna działka jest tylko fragmentem całego kompleksu. Na tej właśnie działce istnieje dwufunkcyjny sposób użytkowania. Część południowa to pas miejskiej ulicy (...) o powierzchni około 1333 m² który formalnie nie został przejęty przez Gminę Ł. (umowa nr (...) - k.65-67), pomimo zobowiązania się Gminy Ł. do wykonania takiej czynności. Działka pod ulicą (...) spełnia faktycznie wszystkie przesłanki ustawy o drogach publicznych. Część północna o powierzchni około 2550 m² to droga wewnętrzna służąca tylko potrzebom powoda. Znajduje się na niej parking oraz pas zieleni.

Nieruchomość jest położona w terenie płaskim, w części sztucznie ukształtowanym, dogodnym dla realizacji obiektów budowlanych. Kształt nieruchomości zbliżony jest do trapezu.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), w obrębie W-21, o powierzchni 0,3880 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), określona w podejściu porównawczym wynosi 1.433.000zł.

/dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu (...) k. 36- 60, załączniki k. 61-67 w związku z ustną opinią uzupełniającą k. 95/

Podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w tym dokumenty zgromadzone z aktach postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, jak również opinia biegłego sądowego T. D. (1) w zakresie wartości przedmiotowej nieruchomości i biegłego sądowego B. W. w zakresie nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość.

Wnioski i ustalenia opinii pisemnej biegłego sądowego T. D. (1) zakwestionowała strona powodowa w piśmie z dnia 21 marca 2013 r., podnosząc przede wszystkim zarzut nieuwzględnienia przez biegłego faktu, iż wyceniana nieruchomość nie jest zabudowana żadnym obiektem kubaturowym, lecz w części zajęta jest pod ulicę (...), a w części pod pas zieleni oraz parking służący klientom sklepu (...).

W ocenie powoda takie zagospodarowanie terenu wskazuje, że w przeważającej części stanowi ona funkcję komunikacyjną. Stąd zarzut, że biegły przyjął do analizy rynek nieruchomości przeznaczonych pod handel i usługi, nadto do porównania nieruchomości o przeznaczeniu usługowym.

W pisemnej opinii uzupełniającej biegły ustosunkował się do wszystkich zastrzeżeń zgłoszonych przez stronę. W szczególności wyjaśnił, iż nieruchomość została nabyta celem wybudowania i użytkowania sklepu wielopowierzchniowego, a wyceniana działka jest tylko fragmentem całego kompleksu. Podkreślił, że występuje

na niej dwufunkcyjny sposób użytkowania, opisany szczegółowo w ustaleniach faktycznych, który uwzględnił przy dokonywanej wycenie. Jednak wyraźnie stwierdził, że nie jest możliwe przyjęcie, iż cała ta nieruchomości stanowi teren komunikacji, gdyż ewidentnie znaczna jej część służy realizacji funkcji sklepu wielopowierzchniowego, zapewnia bowiem jego klientom parking i drogę dojazdową. Należy podkreślić, iż pełnomocnik powoda obecny na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 r. podczas składania przez biegłego ustnej opinii uzupełniającej nie podnosił żadnych pytań ani zarzutów do tak sformułowanej opinii.

W ocenie Sądu opinia biegłego (podstawowa i uzupełniająca) jest wyczerpująca, dokładna i szczegółowa. W pełni odpowiada wymaganiom prawnym dla opinii tego rodzaju, jest obszerna i oparta na rzetelnej analizie rynku.

Nadmienić należy że Sąd ostatecznie pominął zgłoszony przez powoda na rozprawie w dniu 20 listopada 2013 r. wniosek o zwrócenie się do Organizacji Zawodowej (...) o dokonanie kontroli opinii sporządzonej w tej sprawie przez rzeczoznawcę majątkowego T. D. (1). Po pierwsze powód, wezwany do uiszczenia zaliczki na wynagrodzenie (...) Towarzystwa (...) w kwocie 7.840 zł pod rygorem pominięcia czynności połączonej z wydatkami, nie uiszczył tej kwoty w zakreślonym terminie. Podstawę pominięcia czynności połączonej z wydatkami stanowi przepis art. 130⁴ § 5 k.p.c.

Niezależnie od tego Sąd stoi na stanowisku, że podnoszone przez powoda względem opinii biegłego T. D. (1) zarzuty przyjęcia do wyceny nieruchomości nie spełniających kryteriów podobieństwa do nieruchomości wycenianej, stanowią jedynie nieuzasadnioną polemikę strony niezadowolonej z treści opinii. Żadne dokumenty załączone do akt sprawy, jak i oględziny wycenianej nieruchomości przeprowadzone przez obu biegłych sądowych nie pozwalają uznać, że całą nieruchomości służy celom infrastrukturalnym i innym celom publicznym. Zdaniem Sądu zostało wykazane w sposób niewątpliwy, że poza częścią działki o powierzchni 1333 m², która służy celom publicznym, pozostała część działki o powierzchni około 2550 m² służy przede wszystkim celom powoda, stanowi bowiem drogę wewnętrzną oraz parking dla klientów sklepu (...). Fakt, że pomimo upływu tak znacznego czasu od zawarcia umowy nr (...) - k.65-67, w której Gmina Ł. zobowiązała się do przejęcia działki zajętej pod ulicę (...), nie zwalnia powoda z obowiązku uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste całej nieruchomości, będącej w jego użytkowaniu wieczystym. Konkludując, w tych okolicznościach dalsze kwestionowanie prawidłowości doboru nieruchomości jest nieuzasadnione.

Z tych względów Sąd w całości oparł się na wnioskach płynących z opinii T. D. (1) i pominął wniosek o zlecenie (...) Towarzystwu (...) przeprowadzenie kontroli operatu szacunkowego sporządzonego przez T. D. (1) w tej sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

W myśl art. 77 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn.zm, zwana dalej ugn) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z § 28 ust 1, 2 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109) na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej zabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości prawa własności stosuje się, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Nadto w myśl art. 72 ust 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, przy czym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

Wysokość stawek procentowych 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.

W myśl art. 73 ust. 2 i art. 78 - 81 ugn użytkownik wieczysty może żądać zmiany powyższej stawki przez jej obniżenie, jeżeli nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Ustawodawca przewidział zatem możliwość zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, ale co istotne - powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W takim przypadku zmiana stawki procentowej opłaty rocznej następuje stosownie do stawki właściwej dla nowego celu.

Obszerną argumentację w zakresie interpretacji pojęcia "trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodującej zmianę celu na który została oddana", została zawarta w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2010 r. (V CSK 357/09, OSNC 2010, Nr 11, poz. 152), w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, po pierwsze, że pod tym pojęciem należy rozumieć korzystanie z nieruchomości w ramach wykonywania prawa użytkowania wieczystego (art. 232 i 233 KC). Nie każda zmiana korzystania z nieruchomości uzasadnia zmianę rocznej stawki procentowej w rozumieniu art. 73 ust. 2 ugn, musi bowiem dojść do zmiany trwałej, tj. takiej, która prowadzi do zmiany pierwotnego celu wykorzystania nieruchomości i mieści się w stypizowanym katalogu takich celów przewidzianych w art. 72 ust. 3 pkt 1-5 ugn. Wymaganie zmiany trwałej oznacza wyłączenie zmiany przejściowej, niezależnie od prawnogospodarczych przyczyn takiej modyfikacji. Po drugie, trwała zmiana przeznaczenia nieruchomości może nastąpić kilkakrotnie w czasie trwania prawa użytkowania wieczystego i może odnosić się do celu podstawowego, w rozumieniu art. 73 ust. 2 ugn, a nie celu wtórnego. Po trzecie, należy podkreślić decydujące znaczenie stwierdzenia stanu trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, a nie samo tylko, nawet daleko posunięte przygotowanie się użytkownika wieczystego do takiego zdarzenia w wyniku podjęcia prac o charakterze inwestycyjno-adaptacyjnym (np. wybudowanie określonych obiektów, modernizacja lub adaptacja obiektów już istniejących mających służyć nowemu, planowanemu typowi wykorzystania nieruchomości przez użytkownika wieczystego). Po czwarte, o trwałości zmiany decydować może także odpowiedni stopień intensyfikacji przedsięwzięć użytkownika wieczystego,

podejmowanych w ramach przyjętego, nowego sposobu wykorzystania tej nieruchomości. Odpowiedni stopień eksploatacji nieruchomości pozwala stwierdzić, czy istotnie doszło do trwałej zmiany celu wykorzystania tej nieruchomości, a także tego, czy inna niż pierwotna eksploatacja nieruchomości ma charakter jedynie incydentalny lub sporadyczny. Ocena stopnia intensyfikacji eksploatacji nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym powinna brać pod uwagę nie tylko sam czynnik ilościowy, ale także charakter nowej, innej niż pierwotna działalność użytkownika. Innymi słowy, samo zaniechanie wykorzystania nieruchomości w pierwotnym celu i podjęcie nowej działalności przez użytkownika wieczystego bez wykazania odpowiedniego stopnia intensyfikacji takiej działalności nie może oznaczać trwałej zmiany korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 ugn. Po piąte, pojawia się kwestia, jakie kryteria mogą decydować ostatecznie o trwałej zmianie wykorzystania nieruchomości i jaka jest relacja między tymi kryteriami; czy należy brać pod uwagę przede wszystkim kryteria formalne, np. treść odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego lub treść decyzji administracyjnej obejmującej zezwolenie na budowę, czy także kryteria o charakterze faktycznym, np. faktyczną modyfikację przeznaczenia nieruchomości, także wbrew postanowieniom umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego, gdy właściciel gruntu nie korzysta z uprawnienia wynikającego z art. 230 KC. W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie eksponuje się możliwość przyjęcia także kryterium faktycznego, art. 73 ust. 2 ugn bowiem nie przewiduje żadnych ograniczeń w tym zakresie (por. np. uchw. Sąd Najwyższego z 19 września 1997 r., III CZP 44/97, OSNC 1998, Nr 2, poz. 21 i wyr. z 13.2.2009 r., II CSK 268/o8, OSNC 1998, Nr 2, poz. 21). Ponadto, za takim kryterium przemawia też brzmienie tego przepisu (verbe legis: "zmiana (...) powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana"). Nie bez znaczenia pozostaje również długoterminowość prawa użytkowania wieczystego; w razie kolizji kryterium formalnego i faktycznego, należy dać pierwszeństwo kryterium formalnemu. Po szóste, przewidziana w art. 72 ust. 3 ugn opłata roczna dotyczy wykonywania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 KC, a nie do wydzielonej w odpowiedni sposób części takiej nieruchomości (np. określonej działki ewidencyjnej). Oznacza to, że przy ocenie, czy doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości, należy brać pod uwagę obszar całej nieruchomości objętej użytkowaniem, a nie tylko jej wyodrębnione części".

Strona powodowa wniosła o obniżenie stawki do 1%, a zatem o zastosowanie stawki preferencyjnej. Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt 4 – na który powołuje się strona powodowa - preferencyjną jednoprocenową stawką opłat rocznych objęte są m.in. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na cele realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych. Ze stanowiskiem powoda nie sposób się zgodzić. Pamiętać bowiem należy, że nawierzchnie drogowe oraz uzbrojenie techniczne zostały wykonane w okresie od marca do października 1999 r. Fragment jezdni na działce (...) powstał w trakcie realizacji marketu T.. Droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do sklepu (...) oraz parking spełniają tę samą funkcję od początku wybudowania tego sklepu. Bez wątpienia urządzenia te służą przede wszystkim realizacji działalności handlowej powoda. Nie może być tu mowy o żadnej zmianie przeznaczenia na przestrzeni lat począwszy od wybudowania sklepu (...). Co zaś się tyczy części działki o powierzchni 1333 m² to w istocie służy ona celom publicznym. Niewątpliwie zajęta jest przez drogę publiczną – ulicę (...). Skoro jednak umowa zawarta jeszcze w 1999 r. nie została zrealizowana, a zatem droga ta nie została oddana pozwanemu, nadal pozostaje w użytkowaniu wieczystym powoda, skutkiem czego powód nadal zobowiązany jest uiszczać za nią opłata jak od całości nieruchomości, a więc ustaloną przy zastosowaniu stawki 3%.

Stosownie zaś do treści art. 78 ust 1 i 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. (art. 79 ust 3 ww. ustawy).

Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust 1,2 i 3 ww. ustawy)

Z powyższego jednoznacznie wynika, iż sąd, któremu sprawa została przekazana rozpoznaje sprawę od początku, prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego i dowodami przeprowadzonymi

w postępowaniu administracyjnym. Postępowanie sądowe sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej.

W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd, na podstawie opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, ustalił, iż wartość prawa własności przedmiotowego gruntu wynosi 1.433.000zł. Jest zatem wyższa niż wskazana w operacie szacunkowym, na podstawie którego pozwany dokonał aktualizacji opłaty rocznej i która wynosiła 1.282.000 zł.

Powództwo okazało się więc bezzasadne i podlegało oddaleniu w całości.

Dodatkowo w tym miejscu wskazać należy, iż Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 11 września 2003 roku wydany w sprawie o sygnaturze akt III CKN 239/01 (Lex nr 146452) zgodnie, z którym 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.).

W świetle powołanego art. 321 k.p.c. przy wyrokowaniu Sąd nie może bowiem orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Zakaz zasądzania ponad żądanie oznacza zaś, że Sąd jest związany określonym przez powoda zakresem roszczenia (np. określoną przez powoda kwotą), nawet jeśli z okoliczności wynika, że przysługuje mu roszczenie w większym rozmiarze.

Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc. W związku z oddaleniem powództwa strony związane są wysokością opłaty zaproponowaną przez pozwanego w wypowiedzeniu. Wynika to z przepisów art. 79 ust. 8 w zw. z art. 79 ust. 4 ugn (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., sygn. akt III CKN 239/01, Lex nr 146452).

W związku z tym, że Sąd w tej sprawie nie orzekał o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, nie było możliwe uwzględnienie wniosku o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość. Kwestia dotycząca zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste, w rozumieniu art. 77 ust. 4 ugn odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej. Wskazany przepis stanowi, że 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. 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 (ust. 5). 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 (ust. 6).

Reasumując, zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego dokonywane jest przy okazji aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, nie dokonuje się natomiast tego w formie odliczenia nakładów od wartości nieruchomości.

Skoro Sąd nie rozstrzygnął pozytywnie w przedmiocie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, w tym sensie, iż nie ustalił tej opłaty jako niższej względem tej, ustalonej przez właściciela w decyzji o wypowiedzeniu, tym samym nie istniała możliwość zaliczenia nakładów poczynionych przez powoda.

Na marginesie należy jedynie wskazać, że spośród wskazanych w opinii biegłego B. W. nakładów na przedmiotową nieruchomość nie wszystkie one spełniały przesłanki określone w § 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.). W sytuacji jednak, gdy zaliczenie tych nakładów nie jest możliwe, ocena tego, które z nich kwalifikowałyby się do takiego zaliczenia stała się zbędna i dlatego Sąd zaniechał jej przeprowadzenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powód przegrał proces w całości a zatem jest zobowiązany do zwrotu na rzecz pozwanego Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kosztów procesu w wysokości 1200 zł. Na kwotę tę składa się kwota 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalonego na podstawie § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.)