

Sygn. akt II C 893/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSRA. B.

Protokolant: sekretarz sądowy E. M.

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko Gminie Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) (bez numeru), obręb G – 26, stanowiącego działkę numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 4.950 zł (cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych);
2. zasądza od Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 168,73 zł (sto sześćdziesiąt osiem złotych i 73/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 290,32 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i 32/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 893/15

## UZASADNIENIE

W dniu 5 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z odwołaniem od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości naliczonej opłaty rocznej dotyczącej działki (...) (obręb (...)), wniosła o obniżenie wysokości naliczonej opłaty rocznej, ewentualnie o uchylenie wypowiedzenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu wskazano, iż nowa wycena gruntu, w oparciu o którą doszło do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest znacznie zawyżona.

(wniosek k. 2-3)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 20 marca 2015 roku, sygnatura akt SKO (...), oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. dotyczący ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

(orzeczenie SKO – załączone akta SKO)

W dniu 21 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 marca 2015 roku. W dniu 26 maja 2015 roku sprzeciw został przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do tutejszego sądu rejonowego celem rozpoznania.

(sprzeciw – załączone akta SKO)

W odpowiedzi na pozew, pozwany Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania została ustalona prawidłowo w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym ustalono wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na kwotę 740.000 złotych. Na tej podstawie dokonane zostało wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

(odpowiedź na pozew – k. 36-39)

W toku postępowania strony podtrzymały zaprezentowane stanowiska.

(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 8 grudnia 2016r. – k. 101)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana - Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 1.893 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działka numer (...), w obrębie (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...).

(okoliczności bezsporne)

Wypowiedzeniem z dnia 17 października 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działka numer (...), w obrębie (...) i ustalił nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu na kwotę 7.400 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została wyliczona w oparciu o operat szacunkowy zgodnie, z którym wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 740.000 zł.

(wypowiedzenie – załączone akta SKO)

Pismo z dnia 17 października 2014 roku Prezydenta Miasta Ł. zostało doręczone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w dniu 23 października 2014 roku.

(dowód doręczenia – załączone akta SKO)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła przed wypowiedzeniem 4.373 zł.

(okoliczność bezsporna)

Nieruchomość będąca przedmiotem sporu jest położona w mieście Ł., w odległości około 6 km od ścisłego centrum miasta. Stanowi część osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Dojazd do nieruchomości zorganizowany jest ulicą (...). Nieruchomość położona jest w osoczeniu i sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez nieruchomość przebiegają podziemne sieci elektroenergetyczne, gazowe, kanalizacyjne, wodne. Nieruchomość składa się z jednej działki numer (...) stanowiącej drogę dojazdową do budynków mieszkalnych. Na działce zlokalizowany jest chodnik, parking dla samochodów, teren zielony oraz śmietnik. Działka jest zagospodarowana, częściowo pokryta są asfaltem,

częściowo utwardzona, częściowo znajduje się na niej zieleń urządzona. Działka ta stanowi grunt oddany Spółdzielni Mieszkaniowej na cele mieszkaniowe.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działka numer (...), w obrębie (...) wynosi 495.000 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 48-82)

Ustalenia stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy zostały poczynione w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty lub ich kserokopie, przy zastosowaniu art. 308 k.p.c., a nadto opinię biegłego do spraw szacunku nieruchomości P. B., którą Sąd uznał za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych.

Podkreślenia wymaga, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, konieczne jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości (art. 77 ust. 1 w zw. z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651). Stosownie zaś do przepisu art. 152 ust. 1 ustawy, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 2 i 3 ustawy). W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości, w szczególności kryteriami wskazanymi w art. 154 ustawy.

Opinia złożona przez biegłego P. B. odpowiada powyższym wymaganiom. Biegły dokonał wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, polegającym na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne i nieruchomość wycenianą oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Wycenę nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego poprzedza analiza i charakterystyka rodzaju rynku nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym możliwe jest użycie trzech metod: porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. Przy wycenie nieruchomości biegły wybrał metodę porównywania parami.

W ramach tej metody, do porównań biegły przyjął - z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości - osiem nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określił biegły mając na uwadze cenę minimalną, cenę maksymalną, różnicę pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną, a także cenę średnią i tzw. medianę.

Przy sporządzaniu opinii biegły posłużył się transakcjami dokonanymi w okresie od marca 2013 roku do lipca 2014 roku. Ceny transakcyjne gruntów kształtowały się od 223,03 zł/m<sup>2</sup> do 308,97 zł/m<sup>2</sup>. Biegły po wyselekcjonowaniu 8 transakcji, ustalił średnią cenę transakcyjną gruntów na poziomie 263,60 zł/m<sup>2</sup>. Ostatecznie biegły ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości wyceniając ją przy uwzględnieniu celu wyceny, celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, rodzaju przedmiotu wyceny, lokalizacji, otoczenia oraz aktualnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej według cen z IV kwartału 2014 roku.

Opinia pisemna jest rzeczowa, nie zawiera twierdzeń pozostających ze sobą w sprzeczności oraz jest poparta fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że żadna ze stron ostatecznie nie kwestionowała wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego. Wniosek pełnomocnika pozwanego o wydanie przez biegłego opinii

uzupełniającej ustosunkowującej się do jej zastrzeżeń zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 13 września 2016 roku, został cofnięty.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste obowiązujących do ich wypowiedzenia przez pozwanego oraz cechy nieruchomości – ich położenie, czy sposób zagospodarowania. Wysokość opłat rocznych przed jej wypowiedzeniem wynika z operatów sporządzonych na potrzeby postępowania administracyjnego oraz z pism stron postępowania. Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłego sądowego. Strona pozwana nie zgłosiła żadnych uwag i zarzutów, ani co do prawidłowości obliczenia wartości przedmiotu sporu, ani do opinii biegłego w części opisującej nieruchomość. Sąd uznał zatem, że są to okoliczności pomiędzy stronami niesporne.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651), za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne. Stosownie do przepisu art. 80 ustawy, od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wydanego w następstwie złożenia przez użytkownika wieczystego nieruchomości wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a orzeczenie kolegium traci moc. Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy, 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. Wniosek użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W niniejszej sprawie powódka zachowała wskazany miesięczny termin do złożenia odwołania, pozwany termin do wniesienia sprzeciwu.

W orzecznictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powódki w wystąpieniu z takim powództwem wynika wprost z ustawy. Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 18 września 2003 roku, wydanym w sprawie I CK 66/02, opublikowanym w OSNC 2004/11/177).

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego. Należy przy tym zaznaczyć, iż tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień złożenia wniosku, w trybie art. 78 ust. 2 ustawy, o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie środkiem wszczynającym postępowanie przed sądem jest sprzeciw (jego wniesienie powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego, a jednocześnie utratę mocy przez postępowanie administracyjne). Te ogólne zagadnienia warto podkreślić, ponieważ decydują one o zakresie postępowania przed sądem powszechnym.

Wysokość opłaty rocznej, zgodnie z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 cytowanej ustawy, ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości, nieruchomości gruntowej. Stawki te wskazane są w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste położonej w Ł. nieruchomości gruntowej przy ul. ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działka numer (...), w obrębie G-26 powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 1%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy. Spór stron koncentrował się na ustaleniu wartości nieruchomości aktualnej na datę wypowiedzenia rocznej opłaty i związanej z tym oceny, czy istniała podstawa do

aktualizacji tej opłaty stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy. Z punktu widzenia rozstrzygnięcia sporu stron niniejszego postępowania, istotna jest zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonana ustawą z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r, nr 187, poz. 1110). Zmiany weszły w życie 9 października 2011 roku, ale przepis art. 4 ustawy zmieniającej wprowadził zasadę stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w nowym brzmieniu we wszystkich sprawach wszczętych i niezakończonych przed nowelizacją dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie, właściciel nieruchomości wypowiedział wysokość opłaty rocznej pismem z dnia 17 października 2014 roku, doręczonym w dniu 23 października 2014 roku, ale z mocy art. 4 ustawy zmieniającej, zastosowanie mają przepisy w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 roku.

W dacie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, oznaczonej jako działka numer (...) opiewała na kwotę 495.000 zł. Moment, jaki Sąd winien brać pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości, będącej podstawą aktualizacji opłaty, nie jest przypadkowy, lecz wynika wprost z przepisów i celu, jaki ma postępowanie przed Sądem. Stosownie do treści § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 270, poz. 2109) wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie art. 77 ust. 1 zd. 1 stanowi, iż zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Przedmiotem zaś postępowania przed sądem jest rozstrzygnięcie wniosku (wszczynającego postępowanie przed SKO, a po wniesieniu sprzeciwu zastępującego pozew) o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Wszystko to powoduje, iż właściwym jest ustalenie wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty, ponieważ Sąd dokonuje kontroli tego wypowiedzenia, nie ustala zaś wysokości opłaty post ante, biorąc pod uwagę okoliczności zaistniałe po dokonanym wypowiedzeniu.

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę o numerze (...) położonego w Ł. przy ul. (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 4.950 zł (według wyliczenia: 495.000 zł x 1% = 4.950 zł).

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w każdej z połączonych spraw stanowi przepis art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W sprawie o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru, wartość ta ustalona została na kwotę 4.950 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 7.400, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 2.450 zł. Powód domagał się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 4.373 zł, a zatem oczekiwał obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 3.027 zł. W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o około 81%, zaś powód przegrał sprawę w 19% i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 152 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powód poniósł koszty w wysokości 769 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 2.100 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.500 zł.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 3.159,32 zł i złożyły się na nie: koszty postępowania poniesione przez powoda, koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej oraz koszt wynagrodzenia biegłego sądowego w wysokości 1.790,32 zł. Powód powinien więc ponieść koszty postępowania w kwocie 600,27 zł, a pozwany w kwocie 2.559,05 zł. Wobec tego fakt Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 168,73 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 290,32 zł od strony pozwanej (według wyliczenia: 769 zł – 600,27 zł = 168,73 zł; 2.559,05 zł – 2.100 zł =

459,05 zł;  $459,05 \text{ zł} - 168,73 \text{ zł} = 290,32 \text{ zł}$ ), która to kwota pokryła wypłaconą tymczasowo ze Skarbu Państwa część wynagrodzenia biegłego sądowego.