

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. W dniu 4 grudnia 2013 r. (...) S.A. z siedzibą w W. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębu (...) przy Brackiej 9 w W., dokonana pismem Burmistrza D. Ś. datowanym na 21 listopada 2013 r. jest nieuzasadniona i wniosła o utrzymanie opłaty w dotychczasowej wysokości. Spółka wskazała, że wartość nieruchomości wskazana w oświadczeniu jest rażąco zawyżona, operat sporządzony na zlecenie (...) W. jest dotknięty wadami, a nadto nie uwzględnia dokonanych przez spółkę nakładów na zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku przy ul. (...). (wniosek (pozew), k. 71)
2. Pismem z dnia 29 września 2017 r. Spółka wniosła o podjęcie zawieszonoego przez SKO postępowania, a ponadto o zaktualizowanie wysokości opłaty rocznej według załączonego do pisma operatu szacunkowego. (wniosek, k. 11)
3. Orzeczeniem z dnia 20 sierpnia 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wniosek za zasadny i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 53 638,20 zł. Orzeczenie doręczono Prezydentowi (...) W. dnia 3 września 2018 r. (orzeczenie, k. 10; zpo, k. 9)
4. Pismem z dnia 14 września 2018 r., doręczonym SKO dnia 20 września 2018 r., Prezydent miasta stołecznego W. wniósł sprzeciw od wyżej wymienionego orzeczenia. Wniósł o oddalenie powództwa o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości jest niezasadna oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości na datę dokonania aktualizacji, a ponadto o zasądzenie na rzecz Miasta kosztów postępowania. (sprzeciw, k. 3-5)
5. W piśmie z dnia 5 czerwca 2019 r. powód oznaczył wartość przedmiotu sporu na kwotę 11 128 zł i wskazał, że jest to różnica pomiędzy wysokością opłaty z wypowiedzenia a opłatą ustaloną przez SKO, akceptowaną przez powoda. (pismo, k. 83).
6. Zarządzeniem z dnia 5 lipca 2020 r. przewodniczący na podstawie art. 130² § 1 k.p.c. zwrócił pozew. Zażalenie na to zarządzenie w ustawowym terminie wniósł powód pismem z dnia 18 stycznia 2021 r., uiszczając jednocześnie opłatę w kwocie 150 zł. Zarządzeniem z dnia 7 marca 2021 r. przewodniczący uchyliła zarządzenie z dnia 5 lipca 2020 r. na podstawie art. 395 § 2 k.p.c. (zarządzenie, k. 89; zażalenie, k. 106; kwit opłaty, k. 105; zarządzenie, k. 110)
7. W odpowiedzi na pozew z dnia 14 kwietnia 2021 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na fakt ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na datę aktualizacji opłaty rocznej. W ocenie pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpiła w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Zakwestionował też żądanie uwzględnienia w wysokości tej opłaty rzekomych nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość. (odpowiedź na pozew, k. 118-119)
8. W świetle żądań zawartych we wniosku z dnia 4 grudnia 2013 r. i piśmie z dnia 29 września 2017 r. Sąd uznał, że powód domaga się ustalenia, że aktualizacja opłaty jest niezasadna, a ewentualnie – że jest zasadna w niższej wysokości. Powód nigdy na piśmie lub na rozprawie nie ograniczył jednoznacznie żądania powództwa do jakiegś kwoty przewyższającej dotychczasową opłatę za użytkowanie wieczyste (51 281,50 zł). Z tego względu oznaczenie przez powoda wartości przedmiotu sporu na różnicę między wysokością opłaty z wypowiedzenia a tą ustaloną przez SKO (11 128 zł) nie zostało potraktowane jako cofnięcie powództwa w jakiegokolwiek części (żadne z oświadczeń powoda nie zdradzało takiej intencji). Opisany przez powoda sposób ustalenia w.p.s. uzasadniałby sprawdzenie wartości przedmiotu sporu przez Sąd i oznaczenie jej na prawidłową wysokość (różnicy między opłatą z wypowiedzenia a

opłatą dotychczasową). Skoro jednak nie nastąpiło to do czasu zarządzenia doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, a w odpowiedzi nie zgłoszono zarzutu co do w.p.s., to zgodnie z art. 26 k.p.c. nie mogła ona być zweryfikowana w toku dalszego postępowania.

Ustalenia faktyczne

9. Spółka (...) S.A. z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W.. Według ewidencji gruntów i budynków budynek jest położony na 4 działkach ewidencyjnych – (...) z obrębu (...), dla których są prowadzone 3 odrębne księgi wieczyste (dla nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) – KW nr (...)). Nieruchomość (w sensie wieczystoksięgowym – nieruchomości) położona jest na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

(bezsporne)

10. Członkowie zarządu D. Ś. w imieniu (...) W. pismem z dnia 21 listopada 2013 r. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), która wynosiła dotychczas 51 281,50 zł i nie była aktualizowana od czasu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W piśmie wskazano, że wartość całej nieruchomości, przyjmowana za podstawę dla obliczenia opłaty za nieruchomość, wynosi 2 158 860 zł, a nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste obowiązująca od dnia 1 stycznia 2014 r. – 64 765,80 zł (3% wartości nieruchomości). W piśmie wskazano miejsce, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym stanowiącym podstawę przyjętej wartości nieruchomości, a także zawarto pouczenie o możliwości złożenia wniosku do SKO. Wypowiedzenie zostało doręczone Spółce w dniu 27 listopada 2013 r. Operat szacunkowy został sporządzony przez rzeczoznawcę H. G. i określał wartość przedmiotu wyceny (nieruchomości stanowiącej działkę (...)) na dzień 17 czerwca 2013 r. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało podpisane przez K. C. (zastępcę Burmistrza D. Ś.) i W. B. (Burmistrza D. Ś.), którzy posiadali umocowanie do takiej czynności..

(wypowiedzenie, k. 38, sprzeciw, k. 4; potwierdzenie odbioru, k. 39., operat szacunkowy, k. 40-60; pełnomocnictwo, k. 62, 66v)

11. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wyrokiem z 12 sierpnia 2020 r., sygn. VI C 3216/18, ustalił, iż wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej od 01 stycznia 2014 roku z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 5-05-02 położonego w W. przy ulicy (...) wynosi 67.470 (sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt) złotych, opierając się na wycenie sporządzonej przez biegłego A. G.. Wyrok nie został zaskarżony przez (...) W..

(bezsporne, nadto treść z programu repertoryjnego Sądu)

12. Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położonej przy ul. (...) w W. na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 1 726 000 zł.

(opinia biegłego – operator szacunkowy, k. 283-300; opinia uzupełniająca, k. 335)

Omówienie dowodów

13. Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wskazanych powyżej dowodów, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i która nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Kwestią sporną i stanowiącą sedno sprawy była wartość nieruchomości stanowiącej działkę (...) na dzień 31 grudnia 2013 r. Wartość tę Sąd ustalił ostatecznie na podstawie opinii biegłego A. G..

14. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,

działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W myśl art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Z kolei zgodnie z ust. 2 i 3 tego przepisu w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 157 ust. 1 i 2 tej ustawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

15. Wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest dokumentem zawierającym wiadomości specjalne. Oznacza to, że w postępowaniu sądowym wycena nieruchomości – jeśli jest przedmiotem sporu pomiędzy stronami – powinna zostać przeprowadzona przez biegłego, który o wycenie wypowie się w formie opinii. Ustalenia wymagające wiadomości specjalnych, aby mogły stać się składnikiem materiału dowodowego poddanego ocenie, muszą przybrać formę określoną w art. 278 i następnym k.p.c., to znaczy postać opinii biegłego (biegłych) lub odpowiedniego instytutu (stowarzyszenia) – por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 29 maja 2019 r., sygn. I ACa 797/18. Opinie przedkładane przez strony postępowania należy natomiast oceniać jako opinie prywatne – pozbawione mocy dowodowej opinii biegłego, ale mogące wpływać na ocenę opinii sporządzonej przez biegłego.

16. Cechą dowodu z opinii biegłego jest to, że Sąd może oceniać jej wiarygodność – w zakresie, w jakim dotyczy ona właśnie informacji specjalnych – w ograniczonym zakresie. Na gruncie postępowania administracyjnego wskazuje się, że ani sąd, ani też organ prowadzący postępowanie nie mogą wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponują wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły (Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod red. J. Jaworskiego, A. Prusaczyka, A. Tułodzieckiego, M. Wolanina, Legalis 2021, komentarz do art. 157 u.g.n., nb 4, i wzmiankowane tam wyroki NSA). Również w postępowaniu cywilnym podkreśla się, że specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 marca 2022 r., sygn. I AGa 118/21; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 1 października 2020 r., sygn. I ACa 789/19). Sąd nie ma natomiast obowiązku zasięgnięcia opinii organizacji rzeczoznawców majątkowych i może samodzielnie uznać opinię za wiarygodną albo za niewiarygodną (w oparciu o własną ocenę pod kątem zasad logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej). Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie Sądowi, a zajęte przez Sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do Sądu oceny tego środka dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2018 r., sygn. II CSK 2/18; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2022 r., sygn. II CSKP 286/22 – oraz wzmiankowane w nich orzeczenia).

17. Przekładając powyższe na stan niniejszej sprawy należy zacząć od tego, że mocy dowodu z opinii biegłego nie miały wyceny nieruchomości sporządzone na zlecenie pozwanego (operat z dnia 20 czerwca 2013 r.) i powoda (operat z maja 2014 r.). Obie te wyceny były tylko w ograniczonym stopniu porównywalne do wycen sporządzanych przez biegłych, mogły one więc stanowić dowód tylko na to, że jedna i ta sama nieruchomość może być wyceniana skrajnie odmiennie w zależności od metodyki zastosowanej przez biegłego i przyjętego przez niego zbioru nieruchomości porównawczych oraz katalogu cech rynkowych (wycena dokonana na zlecenie pozwanego była o ponad 50% wyższa w stosunku do wyceny sporządzonej na zlecenie powoda) .

18. Operat sporządzony przez rzeczoznawcę M. O., w którym wyceniono nieruchomość na kwotę 2 158 860 zł, może być porównywany z pozostałymi opiniami tylko w ograniczonym zakresie, gdyż została sporządzona na inny dzień (na 17.06.2013 r., podczas gdy opinie biegłych w niniejszej sprawie zostały sporządzone na 31.12.2013 r., czyli ponad pół roku później). Dodatkowo przy cesze „walory gruntu” wzięto pod uwagę kształt i powierzchnię działki łącznie z sąsiadującymi działkami (...), pomimo że przedmiotem wyceny była wyłącznie nieruchomość stanowiąca działkę (...). Już z punktu widzenia wewnętrznej logiki opinii (bez zagłębiania się w kwestie wymagające wiadomości specjalnych) musi to budzić zastrzeżenia i negatywnie świadczyć o miarodajności opinii do wyceny przedmiotowej nieruchomości.

19. Operat szacunkowy sporządzony przez K. G. został oparty na zupełnie innym założeniu niż pozostałe zgromadzone w sprawie wyceny, gdyż dokonano w nim wyceny nieruchomości w sensie funkcjonalnym, na którą składają się cztery działki ewidencyjne ((...)). W operacie tym wskazano wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), ale w sposób pochodny od wartości 1m² całej funkcjonalnej nieruchomości. Taka różnica w podstawowym założeniu sprawiała, że wnioski z tego operatu nie mogły posłużyć jako materiał porównawczy do oceny wycen sporządzony przez biegłych sądowych. Na wiarygodność tego operatu w pewnym stopniu rzutuje też to, że jej autor wyodrębnił nietypowo wysoką liczbę cech rynkowych (dziewięć), co doprowadziło go do ustalenia wartości rynkowej działki nr (...) na skrajnie niską (biorąc pod uwagę wszystkie zgromadzone w sprawie wyceny tej i sąsiadujących nieruchomości) kwotę 1 417 020 zł.

20. Opinia biegłego M. M. (1) została przez Sąd oceniona negatywnie, a przez to nie została uwzględniona przy ustaleniu wysokości wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Pierwszą kwestią nasuwającą wątpliwości jest rezultat wyceny – kwota 2 340 800 zł, która aż o 181 940 zł przekracza wycenę sporządzoną przez biegłą M. O. w 2013 r. Rozbieżność taka jest czymś nietypowym, gdyż w sprawach tego rodzaju wycena sporządzona przez biegłego zazwyczaj mieści się pomiędzy dotychczasową wartością nieruchomości a ustaloną przez biegłego wykonującego wycenę na zlecenie miasta. Oczywiście sama ta okoliczność nie wystarczyłaby do zdyskwalifikowania opinii. O niewiarygodności opinii zaważyły natomiast ocena możliwości inwestycyjnych nieruchomości jako korzystnych (nie uwzględniających tak naprawdę niekorzystnego kształtu działki nr (...)) oraz przypisanie lokalizacji łącznie aż 55% znaczenia, podczas gdy – w świetle listy nieruchomości podobnych oraz zasad doświadczenia życiowego – wszystkie transakcje dotyczyły nieruchomości położonych centralnie, a zatem trudno przypuszczać, by różnice pomiędzy cenami tych nieruchomości podobnych wynikały w przeważającej części z ich lokalizacji. Biegły w ustnej opinii uzupełniającej nie wyjaśnił przekonująco, dlaczego kształt działki oraz istniejąca zabudowa na dwóch działkach sąsiednich nie mogła przełożyć się na wartość rynkową nieruchomości. Sąd miał więc do tej opinii zastrzeżenia wynikające już tylko z zasad logiki i wiedzy powszechnej, a nie z odmiennej oceny kwestii, w zakresie których biegły dysponował informacjami specjalnymi. Z tych powodów Sąd ostatecznie nie oparł się na treści tej opinii.

21. Sąd ostatecznie oparł się na opinii biegłego A. G.. W ocenie Sądu, opinia biegłego została sporządzona rzetelnie i fachowo, zgodnie z wymaganiami stawianymi przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Opinia ta, wzbogacona o ustne uzupełnienie na rozprawie, nie wzbudziła zastrzeżeń Sądu pod kątem zgodności z zasadami doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej, a zatem nie było podstaw do odmówienia jej wiarygodności przez Sąd. Zastrzeżenia formułowane przez pozwanego co do tej opinii dotyczą kwestii, w których biegły wypowiadał się z wykorzystaniem wiadomości specjalnych, co oznacza, że nie mogły być poddawane wprost ocenie Sądu (chyba, że te merytoryczne lub metodyczne zastrzeżenia jednocześnie powodowałyby, że opinia lub jej wnioski byłyby nie do zaakceptowania z punktu widzenia wiedzy powszechnej, logiki czy zasad doświadczenia życiowego). W szczególności dobór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę do dokonania wyceny należy do biegłego i mieści się w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 1 października 2013 r., sygn. I ACa 209/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 czerwca 2017 r., sygn. I ACa 565/16; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2018 r., sygn. VII AGa 39/18). Fakt, że rzeczoznawcy majątkowi w swoich opiniach powoływali się na różne nieruchomości podobne, nie świadczy o tym, że jeden z nich określił je lepiej a inny gorzej. Nie dyskwalifikuje więc opinii biegłego G. fakt, że w innych opiniach biegli doszukai się w okresie 2011-2013 transakcji nieruchomościami o powierzchniach bliższych tej wycenianej nieruchomości (działce (...)). Błędnie też pozwany zarzucał nieuwzględnienie

w zbiorze nieruchomości podobnych nieruchomości przeznaczonych także na funkcję mieszkaniową, skoro jedna z porównywanych nieruchomości (M., R.) była przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną. Kwestią, co do której biegły wypowiadał się z wykorzystaniem swoich wiadomości specjalnych, było też istnienie trendu cenowego w okresie 2011-2013 r., w związku z którym biegły nie zastosował żadnych współczynników korygujących wartości nieruchomości podobnych. Warto podkreślić, że taki sam wniosek (o niewielkich zmianach cen w tym okresie, nie świadczących o potrzebie zastosowania jakiegoś współczynnika aktualizacyjnego) zaprezentował w swojej opinii biegły M. (str. 8/9 opinii), co do której to opinii pozwany nie miał zastrzeżeń. Dobór cech rynkowych z kolei biegły uzasadnił i wyjaśnił tak w treści opinii, jak i ustnie na rozprawie.

22. Najpoważniejszym zarzutem, który faktycznie mógł nasuwać wątpliwości z punktu widzenia wiedzy powszechnej oraz doświadczenia życiowego, była niewielka różnica pomiędzy wyceną dokonaną przez biegłego G. (na dzień 31.12.2013 r.) a ceną ustaloną na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (w 2001 r.), co przekładałoby się na niewielką, kilkusetzłotową, różnicę pomiędzy dotychczasową a nową opłatą za użytkowanie wieczyste. Biegły na rozprawie potwierdził, że pomiędzy 2001 r. a 2013 nastąpił istotny wzrost cen nieruchomości. Brak jakichkolwiek okoliczności świadczących o tym, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) nie byłaby podatna na taki wzrost i wręcz się mu oparła.

23. Ostatecznie jednak Sąd doszedł do wniosku, że ta niewielka różnica sama w sobie również nie dyskwalifikuje opinii biegłego G.. Sąd nie dysponuje operatem szacunkowym, na podstawie którego ustalono wartość rynkową nieruchomości w 2001 r. (o ile został w ogóle sporządzony – najprawdopodobniej tak), i nie jest w stanie ocenić, czy ówczesna wycena była sporządzona rzetelnie i czy ustalona wówczas wartość rynkowa nieruchomości nie była nadmierna. Ponadto należy zaznaczyć, że występowanie rozbieżności pomiędzy wycenami sporządzanymi przez poszczególnych rzeczoznawców majątkowych nie świadczy samo w sobie o wadliwości wyceny któregośkolwiek z nich. Rzeczoznawcy majątkowi sporządzają operaty z pomocą posiadanych wiadomości specjalnych i dysponują pewnym zakresem uznania, który może wpływać na końcowy rezultat wyceny. Konsekwencją tego jest to, że – w zależności od oceny rzeczoznawcy – ta sama nieruchomość może być wyceniona rozmaicie, na wyższą lub niższą wartość. Nie da się (przynajmniej na gruncie aktualnie obowiązujących uregulowań) więc wykluczyć sytuacji, w której dwa istniejące operaty szacunkowe są sporządzone prawidłowo, choć występuje między nimi duża różnica w końcowej wycenie. To samo dotyczy może operatów sporządzonych w różnym czasie – wówczas porównanie operatów sporządzonych według nieco innej metodyki może nie odzwierciedlać rynkowych trendów czasowych. Zdaniem Sądu tym należy wytłumaczyć tak niewielką różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości ustaloną przez biegłego G. a tą ustaloną na potrzeby oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (wg. twierdzeń pozwanego – ok. 1%).

24. Co do nakładów poniesionych rzekomo na wycenianą nieruchomość powód nie przedstawił żadnych dowodów i konkretnych twierdzeń, wobec czego nie można było ich poniesienia uznać za wykazane.

Ocena prawna

25. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemalże w całości – co do roszczenia o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

26. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Przepis ten i kolejne reguluje zmianę wysokości opłaty rocznej, następującej bez zmiany stawki procentowej.

27. Zgodnie zaś z art. 78 ust. 1 ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w

którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.

28. W niniejszej sprawie właściwy do tego organ – Prezydent (...) W. – zachował wymogi formalne dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Wypowiedzenie zostało skierowane do powodowej spółki i zostało jej doręczone. W piśmie zawarto oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i wskazano nową wysokość opłaty z jednoczesnym zachowaniem 3% stawki opłaty. Pismo zawiera ponadto informację o aktualnej wycenie nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym dotyczącym nieruchomości, a także o możliwości złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

29. Powód zakwestionował rzetelność i miarodajność wyceny nieruchomości, na której oparto wypowiedzenie. W toku niniejszego postępowania ustalono wartość nieruchomości na dzień 31.12.2013 r. na kwotę 1 726 000 zł, czyli wyraźnie niższą niż kwotę przyjętą na potrzeby wypowiedzenia opłaty rocznej.

30. O przyczynach, dla których Sąd oparł się na opinii biegłego A. G., Sąd wypowiedział się w poprzedniej części uzasadnienia. W tym miejscu warto też dodać, że przyjęcie tej opinii za podstawę ustalenia opłaty rocznej było uzasadnione dodatkowo także z innych względów. Jest bowiem bezsporne między stronami, że działki nr (...) są zabudowane jednym budynkiem i tworzą jedną funkcjonalną całość. Z przyczyn (zapewne) historycznych działki te są jednak opisane w trzech różnych księgach wieczystych i co do każdej właściciel (pозwany) przeprowadził odrębną procedurę wypowiedzenia. Co do działki ew. nr (...) tutejszy Sąd prawomocnie ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste opierając się na wycenie sporządzonej przez biegłego A. G.. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie był tym rozstrzygnięciem w żaden sposób prawnie związany, ale względy racjonalności przemawiają jednak za tym, by orzeczenia w przedmiocie opłaty rocznej dotyczącej nieruchomości pod jednym i tym samym budynkiem były ze sobą spójne. Ustalenie dla takich nieruchomości opłat zupełnie różnych, bazujących na rozbieżnych wycenach 1 m² nieruchomości, wydaje się zabiegiem bardzo sztucznym i trudnym do racjonalnego uzasadnienia. Tym bardziej więc zasadne było oparcie się na opinii tego biegłego, na którego stanowisku oparł się Sąd w prawomocnie rozstrzygniętej sprawie dotyczącej innej nieruchomości pod tym samym budynkiem.

31. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi 3% ceny w przypadku oddania nieruchomości na cel inny niż wymieniony w pkt 1-4a tego przepisu. Bezsporne pomiędzy stronami było to, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) powinna być ustalona wg. tej stawki procentowej. Z tego względu wysokość opłaty rocznej za nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) od 1 stycznia 2014 r. została ustalona na kwotę 1 726 000 zł * 3% = 51 780 zł. W pozostałym zakresie – co do żądania ustalenia, że aktualizacja opłaty była w całości bezzasadna, powództwo podlegało oddaleniu.

32. Co do żądania uwzględnienia nakładów poniesionych przez spółkę żądanie nie zasługiwało na uwzględnienie w jakimkolwiek zakresie. Po pierwsze, poniesienie takich nakładów nie zostało w jakikolwiek sposób udowodnione. Po drugie, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 24 sierpnia 2017 r., sygn. III CZP 33/17, przewidziane w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017 r., zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej nie może nastąpić przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509), do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe (tj. przed 23.08.2017 r.). Z uwagi na datę złożenia wniosku w sprawie mają zastosowanie regulacje art.

77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw w brzmieniu obowiązującym do 22 sierpnia 2017 roku, a zatem rozliczenie nakładów nie było możliwe przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej.

Koszty postępowania

33. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Natomiast zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

34. W niniejszej sprawie Sąd obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu wszystkich kosztów powoda, albowiem powództwo co do istoty sprawy (ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste) zostało niemal w całości uwzględnione – ustalona przez Sąd opłata jest niewiele wyższa od opłaty uiszczanej dotychczas przez powodową spółkę. Z tego powodu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4 294 zł, na którą składa się opłata od pozwu (577 zł), opłata skarbową (17 zł), koszty zastępstwa procesowego (3 600 zł – na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) i opłata za uzasadnienie postanowienia o zwrocie pozwu (100 zł).

35. Powód uiszczył ponadto opłatę w kwocie 150 zł od zażalenia na zarządzenie o zwrocie pozwu, które przewodniczący uznał za oczywiście uzasadnione i uwzględnił na podstawie art. 395 § 2 k.p.c. (omyłkowo uznał, że opłata od pozwu nie została uiszczona w terminie). W związku z tym zaszła również podstawa do zwrócenia powodowi tej wniesionej opłaty od zażalenia na podstawie art. 99 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zgodnie z którym nie pobiera się opłaty sądowej, a uiszczoną opłatę zwraca się, jeżeli zażalenie, wniesione na zarządzenie przewodniczącego o zwrocie pisma albo na postanowienie sądu o odrzuceniu środka zaskarżenia, sąd uzna za oczywiście uzasadnione.

36. W związku z tym, że w toku postępowania Skarb Państwa tymczasowo pokrył wynagrodzenie dla biegłych do kwoty 3 995,29 zł, należało tym wydatkiem obciążyć pozwanego jako stronę przegrywającą zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z: (...)