

Sygn. akt I C 754/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant prac. sąd. Natalia Indyka

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2019 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **A. P. w W.**

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta O.

o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 13,7508 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi:

- a) **w roku 2016 - 0,26 zł,**
- b) **w roku 2017 - 3 008,80 zł,**
- c) **poczynając od 1.01.2018 r. - 6 017,35 zł**

i oddała powództwo w pozostałym zakresie;

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta O. na rzecz powoda kwotę 12 198,81 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;

III. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zwrot części kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 415,80 zł;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta O. część nieuiszczonych wydatków w kwocie 2 908,39 zł.

Sygn. akt I C 754/17

UZASADNIENIE

Sprawa niniejsza została zainicjowana wskutek wniosku **A. P.** z 5.11.2015 r. (L.Dz. (...)), skierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (sprawa (...)) i dotyczącego ustalenia za niezasadną aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (działającego przez Prezydenta Miasta O.) po wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty. W ocenie **A. P.** wartość rynkowa nieruchomości (mająca stanowić podstawę do obliczenia opłaty) została zawyżona, przez co zawyżona jest również opłata, która po aktualizacji miałaby wynosić 86 380 zł w miejsce dotychczasowej w kwocie 0,13 zł.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało wniosek za zasadny, jednak od jego orzeczenia skuteczny sprzeciw wniosły obie strony, przy czym A. P. wyłącznie w zakresie kosztów postępowania przed tym organem.

Zgodnie z art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 – dalej jako u.g.n.) skutek wniesienia sprzeciwu przez Skarb Państwa:

- a) orzeczenie Kolegium utraciło moc w całości (art. 80 ust. 3),
- b) sprzeciw został potraktowany jako żądanie przekazania sprawy do sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1),
- c) wniosek, który zainicjował postępowanie przed Kolegium, zastąpił pozew (art. 80 ust. 2).

W konsekwencji, **A. P.** stał się powodem w sprawie przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydenta Miasta O.** o ukształtowanie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania (odnośnie takiego charakteru powództwa – por. wyrok SA w Gdańsku z 10.07.2013 r., sygn. V ACa 387/13, uzasadnienie uchwały SN z 23.06.2005 r., III CZP 37/05).

Zważywszy na treść zastępującego pozew wniosku użytkownika wieczystego oraz sprzeciwu, należało nadto uznać, że A. P. kwestionuje podwyższenie opłaty w całości (por. uzasadnienie wyroku SN z 15.02.2008 r., I CSK 418/07). Powód żądał nadto udzielenia mu bonifikaty w wysokości 99% opłaty lub utrzymania dotychczasowej bonifikaty w wysokości 90% opłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów wywołanych postępowaniem przed samorządowym kolegium odwoławczym.

W uzasadnieniu swoich żądań powód wskazywał, że nieruchomość jest wykorzystywana na działalność sportową, szkoleniową, a na funkcjonującym na niej lotnisku nie odbywają się przewozy pasażerskie ani towarów o charakterze zarobkowym. Nieruchomość została sklasyfikowana jako nieużytki, łąki trwałe, grunty zadrzewione i zalesione, a w ograniczonym zakresie jako tereny komunikacyjne (k. 4-5 i k. 18-20).

Pozwany **Skarb Państwa** wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że nowa wartość nieruchomości została określona prawidłowo na kwotę 8 638 000 zł, a opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% tej wartości – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. Podniósł również, że zastosowanie bonifikaty ma charakter fakultatywny, a powód nie występował z wnioskiem o jej udzielenie (k. 121-127).

Sąd ustalił, co następuje:

Działka nr (...) o powierzchni 13,7508 ha, położona przy ulicy (...) w O. i objęta księgą wieczystą nr (...), jest własnością Skarbu Państwa, a na podstawie decyzji z dnia 19.06.1976 r. i umowy z dnia 21.07.1976 r. wraz z innymi działkami została oddana powodowi w wieczyste użytkowanie. Opłatę roczną za działki gruntu na kwotę 3 469 zł (przed denominacją), a opłatę za korzystanie z budynku położonej na jednej z działek na kwotę 4 500 zł (przed denominacją), tj. łącznie 7 969 zł. Opłaty za działki ustalono przy tym z uwzględnieniem 90% obniżki, do udzielenie której podstawą była uchwała Prezydium (...) w O. z dnia 30.10.1969 r.

W toku niniejszego postępowania prawo użytkowania wieczystego zostało przeniesione na A. (...)w O. na podstawie umowy z dnia 3.09.2018 r. (por. k. 177 i 180).

(decyzja z dnia 19 czerwca 1976 r. k. 6-7, akt notarialny k. 8-9, wypis z rejestru gruntów k. 169, odpis księgi wieczystej k. 170-184, dokumenty w aktach(...)w O.: pismo Prezydenta O. z dnia 24 września 2015 r. k. 7)

Pismem z dnia 2.10.2015 r. Prezydent Miasta O., działający w imieniu pozwanego, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości (od 2009 r. w stawce 0,13

zł – k. 7 akt (...)) ze skutkiem na dzień 31.12.2015 r. Jednocześnie zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 86 380 zł, która miałaby obowiązywać od dnia 1.01.2016 r.

Na skutek wniosku powoda sprawę skierowano do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O.. Orzeczeniem z dnia 8.11.2017 r. Kolegium uznało wniosek powoda za zasadny, wskazując, że operat szacunkowy przedstawiony przez pozwanego w celu ustalenia podstawy do wyliczenia opłaty rocznej został sporządzony z uchybieniami i błędami.

(akta (...) w O.: pismo Prezydenta O. z dnia 2 października 2015 r. k. 9, zpo k. 8, orzeczenie SKO z dnia 8 listopada 2017 r., akta niniejszej sprawy: wniosek k. 4-5, zpo doręczenia orzeczenia SKO k. 34)

Działka nr (...) wchodzi w skład terenów lotniska O.-D., które obsługuje samoloty sportowe, transportu sanitarnego oraz małe samoloty pasażerskie. Położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej otoczenia Jeziora K.. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie osiedla zabudowy jednorodzinnej (D.) oraz w sąsiedztwie terenów rekreacji przyrodniczej i kompleksów leśnych.

Na dzień 2.10.2015 r. – datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - działka była niezabudowana i miała powierzchnię 13,7508 ha, kształt nieregularny. Teren działki był płaski, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony (w około 45% powierzchni).

Lotnisko usytuowane na działce nr (...) i działkach sąsiednich nie stanowi portu lotniczego i nie ma stałego połączenia z żadnym z miast polskich, czy zagranicznych. Działka położona jest w zasięgu wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego, a dojazd do niej jest korzystny.

Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną w wysokości 3 404 625,16 zł na rzecz Województwa (...)

Według uzyskanej w toku postępowania opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu i cen na dzień 2.10.2015 r. wynosiła 6 017 350 zł.

(opinia biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. k. 158-210, odpis księgi wieczystej k. 170-184, opinia uzupełniająca biegłej M. K. k. 254-258)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 71 ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a ich wysokość uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej, ustalonej na podstawie jej wartości przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 i art. 150 ust. 5 u.g.n.).

W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n., jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji.

Podkreślenia wymaga, że – jak wynika z twierdzeń podnoszonych przez powoda – w istocie nie kwestionował on, że wartość działki nr (...) uległa zmianie. Powoływał się bowiem na wyceny dokonywane na jego zlecenie w okresie 5 lat przed wypowiedzeniem opłaty, z których wynikało, że wartość zbliżonych nieruchomości kształtowała się w granicach 2,5 - 8 mln zł (z zabudowaniami – por. wniosek k. 5).

W tym stanie rzeczy, zważywszy, że opłata nie była aktualizowana od 2009 r., nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. powinna zostać zaktualizowana odpowiednio do ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości rynkowej.

Strony nie kwestionowały przy tym, że w myśl art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. stawka opłaty wynosi 1% w związku z prowadzoną na nieruchomości działalnością sportową.

Ponieważ nie było również wątpliwości co do skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, spór sprowadzał się wyłącznie do tego, jaka jest wartość nieruchomości, a w kontekście żądania udzielenia bonifikaty w wysokości 90 lub 99%, również do tego, czy powodowi przysługuje uprawnienie do takiej obniżki.

W celu ustalenia wartości działki nr (...) na datę wypowiedzenia i aktualizacji opłaty rocznej dopuszczono dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego. Z opinii biegłej wynika, że szacunkowa wartość rynkowa tej działki wynosiła **6 017 350 zł**, a w ocenie Sądu wnioski biegłej zasługują na podzielenie i mogą być podstawą do ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej.

Dokonując wyceny biegła uwzględniła wszelkie istotne cechy nieruchomości, a przyjęte metody i kryteria szczegółowo i przekonująco uzasadniła. W ramach opinii uzupełniającej wyczerpująco odniosła się do uwag, zarzutów i wątpliwości zgłoszonych przez obie strony procesu. Nie sposób zatem podzielić zarzutów powoda dotyczących niezastosowania się przez biegłą do przepisów § 26 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegła wzięła bowiem pod uwagę szczególne cechy i rodzaj wycenianej nieruchomości i wyjaśniła, dlaczego należało uwzględnić faktyczny sposób, w jaki była i jest wykorzystywana - jako teren sportowo-rekreacyjny wykorzystywany na lotnisko sportowe. O tym, że takie podejście do przeznaczenia nieruchomości było zasadne świadczy również treść decyzji, na podstawie której doszło do oddania terenu w użytkowanie wieczyste; w pkt 6a tej decyzji orzeczono bowiem o zobowiązaniu użytkownika do utrzymania „**lotniska**” w należyтым stanie. Biegła wyjaśniła również kryteria doboru nieruchomości porównawczych spośród nieruchomości o podobnym przeznaczeniu położonych w zbliżonej lokalizacji, wskazując, że nie było możliwości posłużenia się innymi z uwagi na brak wystarczającej bazy transakcji dotyczących porównywalnych nieruchomości „lotniskowych”, tak w skali regionu, jak i w skali kraju. Nie zmienia tego podnoszona przez powoda okoliczność, że lotnisko sportowe musi spełniać szereg szczegółowych wymagań, gdyż fakt, że wyceniana nieruchomość takie cechy spełnia, w żaden sposób nie niweczy jej sportowo-rekreacyjnego przeznaczenia i sposobu wykorzystania.

W tych okolicznościach zbędne było dodatkowe przesłuchiwanie biegłej celem odniesienia się do kolejnych, nieco tylko odmiennie sformułowanych zarzutów powoda. Wobec braku uzasadnionych zarzutów zbyteczne było również sięganie po ocenę opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 u.g.n. W tym aspekcie dostrzec trzeba, że w swojej opinii biegła faktycznie uwzględniła uwagi i zastrzeżenia, jakie poczyniła organizacja zawodowa rzeczoznawców w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym w stosunku do operatu sporządzonego, jaki był podstawą do wypowiedzenia opłaty, a sporządzonego na zlecenie pozwanej.

W konsekwencji Sąd przyjął wskazaną w opinii biegłej wartość nieruchomości (6 017 350 zł) za miarodajną do ustalenia wysokości opłaty na datę wypowiedzenia opłaty dotychczasowej, a ponieważ nie było sporu co do stawki opłaty w wysokości 1%, wynikającej z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, jako zależna od ceny nieruchomości, co do zasady po aktualizacji powinna wynosić **60 173,50 zł**.

Powód domagał się jednak udzielenia bonifikaty w wysokości 99% lub utrzymania bonifikaty w wysokości 90%.

W tym kontekście należy zauważyć, że zgodnie z art. 73 ust. 3 u.g.n. bonifikaty może udzielić właściwy organ na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Powód w żaden sposób nie uzasadnił podstawy faktycznej, na której miałyby mu zostać udzielona bonifikata w wysokości 99%, co oznacza, że w tym zakresie jego żądanie nie zostało wykazane.

Niemniej, przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, pozwany udzielił powodowi obniżki w opłacie rocznej w wysokości 90%, co znalazło wyraz w decyzji z 19.06.1976 r. i zawartej w jej wykonaniu umowie (por. wysokość opłaty rocznej wskazanej w umowie i sumę opłat wskazanych w decyzji k. 6-7 i k. 9). W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że obniżka udzielona na podstawie przepisów powołanych w decyzji znaczeniowo odpowiada instytucji bonifikaty w rozumieniu przepisów obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Żaden z przedstawionych dowodów nie wskazuje, aby umowa między stronami w tym zakresie uległa jakiegokolwiek zmianie, w sposób pozbawiający powoda prawa do bonifikaty w takiej wysokości; podstaw do takiej zmiany nie dały również przepisy

obecnie powołanej ustawy, a to oznacza to, że powód zachował do niej prawo (por. wyrok SN z 2.03.2005 r., III CK 354/04).

W konsekwencji wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z uwzględnieniem 90% obniżki (bonifikaty) wynosiłaby **6 017,35 zł**.

Przy ustalaniu wysokości opłaty w kolejnych latach po wypowiedzeniu (tj. od 2016 r.) należało jednak wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części. Te części powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, co oznacza, że dopiero w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (por. także uchwałę SN z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114, wyrok SN z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15).

W sprawie niniejszej wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, a zatem przy zastosowaniu art. 77 ust. 2a u.g.n. uwzględniając częściowo żądanie powoda należało ustalić, że wysokość opłaty rocznej w kolejnych latach wynosi:

a) za 2016 r. – **0,26 zł** (dwukrotność dotychczasowej opłaty – 2 x 0,13 zł, po czym pozostała kwota, czyli 6 017,09 zł, należy podzielić na dwie części i doliczyć w kolejnych latach odpowiednio: 3 008,54 zł oraz 3 008,55 zł),

a) za 2017 r. – **3 008,80 zł**, (czyli 0,26 zł + 3 008,54 zł),

b) za 2018 r. – **6 017,35 zł** (3 008,80 zł + 3 008,55 zł).

Z tych przyczyn i na podstawie powołanych przepisów i w związku z art. 238 k.c., żądanie powoda uwzględniono w opisanym wyżej zakresie, oddalając powództwo w pozostałej części.

Roszczenie powoda zostało uwzględnione tylko w części. Wysokość zaktualizowanej opłaty za wieczyste użytkowania określono na poziomie 6 017,35 zł, co stanowi w zaokrągleniu 7% wartości przedmiotu sporu (wyznaczonej przez kwotę 86 380 zł, czyli w zaokrągleniu różnicę między opłatą wskazaną w wypowiedzeniu a opłatą dotychczasową). Oznacza to, że żądanie powoda uwzględniono w 93%. Z tego względu, zgodnie z art. 100 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.), koszty procesu między stronami należało stosunkowo rozdzielić.

Po stronie powoda w związku z postępowaniem przed sądem obejmowały one:

- zaliczkę wydatkowaną w całości na wynagrodzenie biegłego (5 000 zł).

- opłatę za pełnomocnictwo dla radcy prawnego (17 zł),

- opłatę za czynności pełnomocnika w postępowaniu przed sądem w stawce wynikającej z § 15 ust. 3 w związku z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Stawkę tę należało podwyższyć w stosunku do minimalnej o 50% z uwagi na konieczność przeprowadzenia rozprawy oraz nakład pracy pełnomocnika, który reprezentował powoda również w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, co było warunkiem przekazania sprawy na drogę sądową. Powód nie udokumentował innych wydatków, które można by uznać za celowe koszty obrony przed zawyżeniem opłaty rocznej, zaś żądanie wynagrodzenia pełnomocnika za czynności przed kolegium w stawce przewidzianej za czynności w postępowaniu przed organami wymiaru sprawiedliwości nie znajduje podstawy prawnej. W konsekwencji wynik procesu, który powód wygrał w 93%, uzasadnia przyjęcie, że wskazane koszty (w sumie 13 117 zł) były zasadne w takiej właśnie części, tj. do kwoty 12 198,81 zł, którą zasądzono od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta O..

Zgodnie z art. 98 k.p.c. i art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 8.07.2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (wykonującej zastępstwo procesowe w sprawie na rzecz innej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, która nie ponosi kosztów tego zastępstwa), oddzielnie zasądzone zostały koszty zastępstwa procesowego w zakresie oddalonego powództwa (7%).

Koszty te obejmowały opłatę za czynności radcy wykonującego zastępstwo procesowe w stawce minimalnej zwiększonej o 10% (5 940 zł) z uwagi na konieczność przeprowadzenia rozprawy, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że Prokuratura przejęła zastępstwo dopiero na etapie postępowania przed sądem. W konsekwencji, tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa, po myśli art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 7 i § 15 ust. 1 i 3 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej należało zasądzić 7% tej opłaty, tj. kwotę 415,80 zł (pkt III sentencji wyroku).

Z uwagi na wynik procesu i brak roszczenia zasądzonego na rzecz powoda, na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 oraz art. 94 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nieuiszczone koszty sądowe, na które składały się niepokryta z zaliczki i wyłożona przez sąd część wydatków na opinię biegłej (łącznie 3 127,30 zł – por. postanowienia k. 228 i 275), nakazano ściągnąć od pozwanego w części, w jakiej uległ żądaniom pozwu, tj. w 93% (w kwocie 2 908,39 zł).