

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we W. wniosła sprzeciw od orzeczenia samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z 23 listopada 2011r., którym oddalono wniosek spółki o ustalenie, że aktualizacja rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Skarżący zakwestionował prawidłowość operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby ustalenia nowej opłaty rocznej oraz nie uwzględnienie wniosku użytkownika wieczystego o zaliczenie nakładów na przedmiotową nieruchomość, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową i zaktualizowaną.

Pozwane Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa w całości lub części oraz zasądzenie kosztów procesu podnosząc, iż zakwestionowane orzeczenie SKO jest prawidłowe.

Stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we W. jest od 2010r. użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 18'206 m², objętego księgą wieczystą nr (...), stanowiącego własność Miasta Ł..

/ niesporne /

22 lipca 2011r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu, obowiązującą od 2003r., i zaproponował nową wysokość tej opłaty od 2012r. w kwocie 115'659,09 zł.

/ niesporne /

Wysokość opłaty rocznej od tego gruntu obowiązująca do 2011r. wynosiła 35'212,14 zł.

/ pismo z 29 czerwca 2011r. – k 600 /

Nową wysokość opłaty zaproponowano przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3% od zaktualizowanej wartości gruntu, którą rzeczoznawca oszacował na 3'855'303,00 zł.

/ pismo Prezydenta Miasta Ł. z 22 lipca 2011r. – k 59 /

Użytkownik wieczysty nie zaakceptował zaproponowanej wysokości opłaty składając stosowny wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł..

/ niesporne /

Wartość przedmiotowego gruntu według stanu i cen z lipca 2011r. wynosiła 8'341'000,00 zł.

/ opinia pisemna biegłej Z. T. (1) – k 258-318, zeznania biegłej Z. T. – k 362, opinia pisemna biegłej E. R. (1) – k 468-517 /

Obecny użytkownik wieczysty wznosił na przedmiotowym gruncie pawilon handlowy.

/ niesporne /

Ponadto, spółka poczyniła nakłady polegające na wymianie gruntów, wybudowaniu drogi przejazdowej dla samochodów ciężarowych, dróg i placów manewrowych dla samochodów ciężarowych, dróg, placów manewrowych i parkingów dla samochodów osobowych, placu przy stacji trafo, chodników, opaski przy budynku, przyłącza wodociągowego, podziemnego zbiornika przeciwpożarowego, przyłącza instalacji ogólnospławnej, sieci zewnętrznej

kanalizacji sanitarnej, sieci zewnętrznej kanalizacji deszczowej wraz z podziemnym zbiornikiem retencyjnym, przyłącza ciepłowniczego, linii kablowej średniego napięcia, trafostacji, przyłącza energetycznego, oświetlenia terenu i przyłącza telekomunikacyjnego.

/ dokumentacja geotechniczna – k 170-173, dokumentacja powykonawcza – k 174 /

Nakłady te spowodowały wzrost wartości nieruchomości gruntowej. Wartość tych nakładów według cen z lipca 2011r. wynosi 1'165'184,00 zł, z czego 218'472,00 zł przypada na wymianę gruntów, natomiast 946'712,00 zł na zagospodarowanie terenu.

/ opinia pisemna biegłego P. K. (1) – k 176- 213 /

Dokonując ustaleń w zakresie wartości gruntu Sąd oparł się na opiniach biegłych Z. T. i E. R. ze względu na stosunkowo niewielkie różnice dokonanych przez nie szacunków, co pozwoliło przyjąć ostatecznie wielkość będącą średnią z obu opinii. Sąd pominął natomiast wycenę gruntu sporządzoną przez biegłego P. K., która różniła się od pozostałych dwóch znacząco.

W zakresie ustalenia wartości nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego Sąd pominął z kolei wyceny dokonane przez biegłe Z. T. i E. R. ponieważ obie biegłe ograniczyły się w opiniach podstawowych jedynie do oszacowania wartości jednej kategorii nakładów, a mianowicie wymiany gruntów. Natomiast wycena nakładów metodą odtworzeniową sporządzona na wniosek powoda przez biegłą L.-T. doprowadziła do wyniku, który w ocenie samej biegłej jest oderwany od realiów rynkowych, ponieważ wyliczona w ten sposób wartość nakładów stanowi znaczącą część wartości samego gruntu. W tej sytuacji jedynym dowodem, jakim Sąd mógł wykorzystać dla dokonania ustaleń w tym zakresie była opinia biegłego K., w części obejmującej wycenę nakładów użytkownika wieczystego.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z powszechnie akceptowaną linią orzecznictwa, postępowanie sądowe zainicjowane sprzeciwem od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wniesionym na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter procesu o ukształtowanie stosunku prawnego. Z tego względu Sąd nie dokonuje oceny prawidłowości ustaleń, które były przesłanką wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, ani tym bardziej prawidłowości postępowania toczącego się na skutek wniosku jednej ze stron skierowanego do Kolegium. Sąd dokonuje własnych ustaleń w oparciu o zgromadzony w procesie materiał dowodowy i określa w sposób wiążący dla stron wysokość opłaty adekwatnie do wyniku postępowania dowodowego.

Z tego względu Sąd nie jest związany stanowiskiem zainteresowanych odnośnie wysokości należnej opłaty; nie jest też dopuszczalne rozstrzygnięcie wnioskowane przez Miasto Ł., polegające na oddaleniu powództwa w całości bądź części.

Z poczynionych ustaleń wynika, że wartość gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego, oszacowana na datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wynosiła 8'341'000,00 zł, a więc uległa zmianie w stosunku do wartości będącej podstawą ustalenia poprzedniej opłaty. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest to podstawowa przesłanka aktualizacji opłaty rocznej. Wysokość tego świadczenia, przy zastosowaniu dotychczasowej, trzyprocentowej stawki powinna zatem wynosić od 1 stycznia 2012r. 250'230,00 zł.

Ponieważ wysokość zaktualizowanej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie opłatę obowiązującą do 2011r., na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami świadczenie należne za 2012r. wynosi dwukrotność opłaty dotychczasowej, tzn. 70'424,28 zł. Pozostała nadwyżka w wysokości 179'805,72 zł podlega doliczeniu w dwóch równych częściach do opłaty należnej za kolejne lata przy czym opłata w trzecim roku od aktualizacji równa jest już kwocie wynikającej z aktualizacji. W ten sposób opłata za 2013r. wynosi 160'327,14 zł (70'424,28 + 89'902,86), natomiast za 2014r. – 340'132,86 zł (250,230,00 + 89'902,86). Od 2015r. należna świadczenie wynosi wskazaną na wstępie kwotę.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie 1.

Kwestią sporną między stronami była możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą obowiązującą do 2011r. a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. W ocenie Sądu zarówno stanowisko prezentowane w tym względzie przez właściciela gruntu, jak i przez biegłe E. R. (1) i Z. T. (1) nie zasługują na aprobatę i nie znajdują oparcia w obowiązujących przepisach.

W przypadku nakładów wskazanych przez powoda, do zaliczenia takiego uprawnia art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, przesłanki zaliczenia są następujące:

- nakłady poczynił użytkownik wieczysty,
- nakłady poczyniono na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- nakłady poczyniono po dniu ostatniej aktualizacji opłaty rocznej,

Wszystkie te kryteria zostały spełnione w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Wbrew odmiennemu stanowisku biegłych i pozwanego, przepis ten nie wprowadza dodatkowych kryteriów odnoszących się do kwestii czyją własnością stały się nakłady po ich dokonaniu, ani nie ogranicza się do nakładów koniecznych. O tych ostatnich traktuje natomiast art. 77 ust. 6 ustawy dający możliwość zaliczenia nakładów innych niż poczynione na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są to nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu i w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. W ocenie Sądu błędem jest stosowanie dwóch ostatnich przesłanek do nakładów, których dotyczy art. 77 ust. 4.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie 2.

Ponieważ proces doprowadził do częściowego jedynie uwzględnienia stanowisk obu stron, tzn. podwyższenia dotychczasowej opłaty rocznej z jednej strony, przy jednoczesnym zaliczeniu na poczet różnicy wartości dokonanych nakładów, Sąd przyjął zasadę rozdzielenia kosztów procesu po połowie na każdą ze stron, zgodnie z art. 100 kpc, zdanie pierwsze. Mając na względzie, że strona powodowa poniosła w toku procesu wydatki na opłatę sądową, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego oraz zaliczki na opinie biegłych w łącznej wysokości 23'814,67 zł, zaś pozwany na wynagrodzenie pełnomocnika oraz zaliczki na biegłych w kwocie 6'863,25 zł, Sąd postanowił, jak w punkcie 3.

W punkcie 4 Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 2 punkt 2 uksc, mając na względzie, że postanowieniem z 16 czerwca 2015r. (k 550) powód został zobligowany do zaliczki na koszty uzupełniającej opinii biegłej E. R. (1), jednakże zaliczki tej nie uścił do chwili wyrokowania.