

**Sygnatura akt II C 1318/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 kwietnia 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodnicząca: S.S.O. Dorota Liczberska – Dębska

Protokolant: Agnieszka Jabłońska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w A.

przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

1. ustala, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działki (...) o powierzchni 32.162 m<sup>2</sup> i wartości 3.242.000 zł (trzy miliony dwieście czterdzieści dwa tysiące złotych), stanowiącej przedmiot własności Miasta Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), wynosi, od dnia 1 stycznia 2013 roku, 97.260 zł (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych);
2. oddala powództwo w pozostałej części uznając, że aktualizacja jest uzasadniona do kwoty, o której mowa w punkcie pierwszym wyroku;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w A. kwotę 5.805,75 zł (pięć tysięcy osiemset pięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 1318/13

## UZASADNIENIE

We wniosku zastępującym pozew, złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. 21 stycznia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w A. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...), od dnia 1 stycznia 2013 roku, jest nieuzasadniona, oraz że opłata należna jest opłata w dotychczasowej wysokości.

Powódka podniosła, że z będącego podstawą wypowiedzenia operatu szacunkowego nie wynika, aby nieruchomość wyceniana porównywana była w nieruchomościach podobnymi, a także, że rzeczoznawca pominął zjawisko spadku cen, podobnie jak i wpływającą na wartość cechę – powierzchnię nieruchomości.

(wniosek k. 39)

W orzeczeniu z dnia 9 lipca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek.(orzeczenie k. 23).

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia użytkownik wieczysty podtrzymał stanowisko jak we wniosku z dnia 21 stycznia 2013 roku wnosząc jednocześnie o ustalenie wysokości opłaty rocznej obowiązującej od stycznia 2013 roku. (sprzeciw k. 10)

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa. (pismo k. 87)

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

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w A. jest użytkownikiem wieczystym gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...), działek (...) o powierzchni 32.162 m<sup>2</sup>, stanowiącego własność pozwanego. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia prowadzi księgę wieczystą nr (...) (bezsporne).

Pismem z dnia 21 grudnia 2012 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas, a wynoszącą 80.297,31 zł, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową w wysokości 147.729,72 zł jako obowiązującą od 1 stycznia 2013 r. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że wartość nieruchomości uległa zmianie i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynosi 4.924.324 zł (wypowiedzenie k. 54).

Opisane wyżej wnioski o uznanie wypowiedzenia opłaty za nieuzasadnione, a następnie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożone zostały, odpowiednio, w dniach 21 stycznia 2013 roku i 14 sierpnia 2013 roku, to jest w ustawowych terminach. (dowód doręczenia wypowiedzenia k. 50, wniosek k. 39, dowód doręczenia orzeczenia SKO k. 24, sprzeciw z prezentata SKO k. 3)

Na dzień 20 lipca 2011 r. dla terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka gruntu nie było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ma go także obecnie. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Ł.” obowiązującym na dzień 20 lipca 2011 r. i na dzień wyceny, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zabudowy przemysłowej i usługowej. Sąsiedztwo w rozumieniu cechy istotnej dla wyceny jest dobre. Odległość od centrum miasta wynosi około 6 km, a dojazd jest dobry. Cecha - kształt oceniona jest jako dobry, co wynika z faktu, że wyceniana nieruchomość składa się z dwóch działek, z których jedna stanowiąca drogę zajmuje aż 24% powierzchni całości. Nieruchomość jest bardzo dobrze wyposażona w infrastrukturę techniczną.

Według stanu na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wartość nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), przy uwzględnieniu wymienionych wyżej cech, wynosiła 3.242.000 zł. (operat szacunkowy k. 103, pismem uzupełnienie operatu k. 176)

Powyższy stan faktyczny, wyłączając oczywiście kwestie wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, nie był miedzy stronami sporny i nie wymaga w związku z tym bliższego omówienia.

Ustalając wartość gruntu Sąd oparł się na wycenie biegłej sądowej, która przy dokonywaniu wyceny, zgodnie z treścią § 28 ust. 2 w zw. z ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, polegające na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne i nieruchomość wycenianą. Biegła wyczerpująco wyjaśniła przy tym wszelkie wątpliwości strony pozwanej tak co do wyboru nieruchomości przyjętych do porównania, jak i znaczenie i wagę poszczególnych cech przyjętych jako podstawa korekt. Tak operat, jak i złożone przez biegłą wyjaśnienia nie budziły wątpliwości Sądu.

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

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy

czym, z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2 u.g.n., zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W świetle treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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.

Wedle art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 3 % ceny.

Zgodnie z art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W wyniku wyceny nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, dokonuje się określenia ich wartości rynkowej (art. 150 ust. 1 i 2 u.g.n.). Stosownie do art. 151 ust. 1 u.g.n., wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Przenosząc powyższe uwagi do rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże nie do kwoty wskazanej w wypowiedzeniu.

W wypowiedzeniu z dnia 21 grudnia 2012 roku powołano się na sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego wycenę, z której wynikało, że aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 4.924.324 zł. Wartość ta została poddana weryfikacji w toku procesu, w wyniku czego ustalono ją na kwotę 3.242.000 zł.

Zaktualizowaną opłatę roczną, jak stanowi art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wynosiła **3%**, co wynika z treści art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., a zatem kwota zaktualizowanej od dnia 1 stycznia 2013 r. opłaty wynosi 97.260 zł.

W przypadku opłaty za grunt oddany w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 maja 2004 r., ustanowienie opłaty nie podlegało podatkowi od towarów i usług (tak: NSA w wyroku z dnia 06.02.2007 r. sygn. akt I FSK 273/06, Legalis). Jak wynika z daty końcowej użytkowania wieczystego (w Księdze wieczystej (...) rok), prawo to ustanowione zostało przed 2007 rokiem, wobec czego kwota stanowiąca iloczyn wartości i ułamka 0,03 nie podlega powiększeniu o podatek.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Na koszty procesu po stronie powoda w łącznej kwocie 9.427 zł złożyły się:

- opłata od pozwu : 4.369 zł ;
- koszty zastępstwa procesowego: 3.600 zł
- zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego :1000 zł i 458 zł.

Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego (3.600 zł) oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwotach: 1000 zł i 458 zł – łącznie 5.058 zł.

Łącznie koszty procesu wyniosły 14.485 zł.

Powód wygrał sprawę w 75%, ponieważ żądał ustalenia, że zaproponowana przez pozwanego nowa opłata za użytkowanie wieczyste wysokości 147.729,72 zł jest nieuzasadniona (do tej pory uiszczana była opłata w wysokości 80.297,31 zł), a sąd ustalił ją na kwotę 97.260 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła zatem 67.433 zł, a uwzględniono z tego 50.470 zł (kwoty w zaokrągleniu).

Strona pozwana winna zatem ponieść 75% kosztów łącznych to jest 75% kwoty 14.485 zł, co daje 10.863,75 zł. Kwota ta pomniejszona o koszty poniesione już przez Miasto Ł., to jest o 5.058 zł daje różnicę wynoszącą 5.805,75 zł do zwrotu dla strony powodowej.

Koszt uzupełnienia opinii biegłej rozliczony został w postanowieniu, które nie znalazło się w wyroku, przy zastosowaniu tej samej proporcji to jest 75% strona pozwana i i 25% powodowa.