

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 stycznia 2014 roku (data nadania w placówce pocztowej) – zastępującym pozew – powód E. Z. wniósł o ustalenie, że dokonane przez (...) W. ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) opisaną w KW nr (...), jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej (niższej) wysokości niż wskazana w piśmie z dnia 9 grudnia 2013 roku. Argumentując wniosek powód podniósł zastrzeżenia, co do prawidłowości sporządzenia przedłożonego operatu szacunkowego, w oparciu o który dokonano ustalenia opłaty.

Po rozpoznaniu powyższego wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 19 stycznia 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt KOX/1027/Po/14 ustaliło opłatę roczną na kwotę 19 193,70 zł.

W sprzeciwie z dnia 22 lutego 2015 r. (data złożenia w SKO) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

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

Pismem nr (...).2013. (...) z dnia 9 grudnia 2013 roku (...) W. ustaliło po raz pierwszy użytkownikowi wieczystemu E. Z., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2014 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) opisaną w KW nr (...). Przyjęto wartość nieruchomości na kwotę 2 830 000 zł, co przy przyjęciu 1% stawki opłaty, prowadziło do ustalenia opłaty rocznej na poziomie 28 300 zł.

**(okoliczność bezsporna, a nadto:** ustalenie wysokości opłaty rocznej – k. 72)

Wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 1 245 580 zł.

**(dowód:** opinia biegłego D. K. – k. 341 – 373, opinia uzupełniająca – k. 430 - 432).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych dokumentów, złożonych w niniejszej sprawie, które uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i autentyczność w sporządzeniu nie była przez strony kwestionowana.

Większość okoliczności w niniejszej sprawie zostało uznanych przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane (229 k.p.c.), bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c. Sporna pozostawała jedynie wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Podstawą dokonywanych ustaleń stanu faktycznego nie mogły być opinie prywatne złożone do akt sprawy przez strony na etapie postępowania przed SKO (tym bardziej, że strona pozwana przedstawiła operat szacunkowy dotyczący innej nieruchomości). Dla ustalenia wartości nieruchomości niezbędne było bowiem skorzystanie z wiedzy specjalnej, a tę można uzyskać jedynie w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego. Opinie prywatne mogą być zaś traktowane jedynie w kategoriach umotywowanego stanowiska stron.

W konsekwencji, w celu ustalenia spornej wartości przedmiotowej nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Dowód z opinii biegłego sądowego P. M., sporządzonej w formie operatu szacunkowego, ostatecznie nie mógł być wykorzystany przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego, wobec jego negatywnej oceny dokonanej przez Komisję Opiniodawczą – Rozjemczą (...) Oddział w W., do której Sąd zwrócił się w oparciu o art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Potwierdziły się tym samym zastrzeżenia stron co do rzetelności tej opinii. W związku z powyższym niezbędne stało się zasięgnięcie opinii innego biegłego.

Opinia biegłego sądowego D. K. jako jasna, logiczna, wewnętrznie spójna, po dokonaniu przez biegłego dalszych wyjaśnień w opinii uzupełniającej, została uznana przez Sąd za pełnowartościowy materiał dowodowy i posłużyła do dokonywania dalszych ustaleń faktycznych.

Zarzuty do opinii głównej złożyły obie strony.

Powód zakwestionował by cechę „lokalizacja” nieruchomości można było określić jako „dobra” wobec faktu, iż nieruchomości okalają działki rekreacyjne, kominy elektrociepłowni, jest słaba komunikacja publiczna, brak sklepów czy ścieżek rowerowych. W jego ocenie cecha ta powinna być określona jako „średnia”. Cechę „sąsiedztwo i otoczenie” biegły ocenił jako „średnie”, zaś w ocenie powoda winno być określone jako „słabe”. Zaznaczył, że w 2013 roku działka nie miała dostępu do kanalizacji oraz że Zarząd Miejski odmówił wówczas ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie na tej nieruchomości domów jednorodzinnych. Także Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej i (...) Inspektor Ochrony (...) odmówili uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla powyższej inwestycji (decyzja – k. 402 i postanowienia – k. 404 i 406).

Strona pozwana zakwestionowała dobór nieruchomości porównawczych, wskazując dane nieruchomości, które biegły powinien także wziąć pod uwagę oraz kwestionując jedną z transakcji wziętą przez biegłego pod uwagę w opinii (dot. nieruchomości przy ul. (...)) która w ocenie strony pozwanej nie była podobna do nieruchomości wycenianej i nie powinna być brana pod uwagę. Kolejno zarzuciła, że cecha nieruchomości „media” powinna być oceniona jako „dobra”, nie zaś „słaba”.

W ocenie Sądu ustosunkowanie się do w/w zarzutów przez biegłego było w pełni przekonujące, uzasadniające dokonaną wycenę.

Odnosnie zarzutów powoda biegły trafnie wskazał, że wszystkie nieruchomości porównawcze położone były w podobnej lokalizacji do wycenianej nieruchomości, toteż otoczenie (cecha „lokalizacja” i „sąsiedztwo i otoczenie”) miało taki sam wpływ zarówno na ich cenę, jak i szacunkową wartość nieruchomości wycenianej. Stan zabudowy sąsiednich nieruchomości do nieruchomości wycenianej został przy tym oceniony przez biegłego podczas oględzin. Trafna była także argumentacja biegłego, iż z samego faktu, że odmówiono powodowi uzyskania warunków zabudowy dla 8 segmentów w zabudowie bliźniaczej, nie wynika jeszcze, że nieruchomość w ogóle nie mogła być zabudowana. Ocenę zaś, że możliwe byłoby uzyskanie warunków zabudowy dla domu jednorodzinnego potwierdzał fakt, iż taka zabudowa znajdowała się na gruntach w sąsiedztwie, chociażby przy ul. (...) (działka nr (...)), na co także wskazał biegły w dalszej części opinii uzupełniającej. Kolejno, zauważyć należy że, wycenę nieruchomości dokonano na dzień 31 grudnia 2013 roku, tymczasem postanowienia Inspektora Ochrony (...) oraz Komendanta Miejskiej Straży Pożarnej odmawiające uzgodnienia projektu powoda, zostały wydane w listopadzie 2015 roku. Z pism tych wynika nadto, że postępowania wobec elektrociepłowni, które uzasadniały postanowienia odmowne, zostały zainicjowane w 2015 roku (a więc już po kluczowej dla rozstrzygnięcia dacie wyceny) i nie wynika z nich, że ograniczenie to mogłoby mieć charakter trwały. Także zarzut powoda dotyczący braku dostępu nieruchomości do kanalizacji nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia w sytuacji, w której ewentualna zabudowa mogłaby korzystać z szamba czy przydomowej oczyszczalni ścieków. Finalnie w tym względzie wskazać także należy, że nawet w prywatnym operacie szacunkowym przedłożonym przez powoda, na który powód konsekwentnie się powoływał uzasadniając swoje stanowisko, określono możliwość zagospodarowania działki jako „średnio korzystane” (k. 61), a więc zgodnie z definicją przyjętą na potrzeby tej opinii, stan umożliwiający podział działki na dwie działki budowlane (k. 59).

Sąd podzielił także w całości wyjaśnienia biegłego odnośnie zarzutów strony pozwanej. Biegły w sposób przekonywujący uzasadnił, że proponowane przez stronę pozwaną nieruchomości jako porównawcze nie były dość podobne do nieruchomości wycenianej, a kluczem ich doboru była prawdopodobnie niska cena, która nie stanowi jednak cechy rynkowej. (...) te położone były w bardziej prestiżowej okolicy. Co więcej, jedna z nieruchomości mogła być potencjalnie zabudowana także budynkiem wielorodzinnym, a inna została nabyta w połączeniu z inną jeszcze nieruchomością, co mogło mieć wpływ na jej jednostkową cenę. Kolejno, biegły szczegółowo i przekonywująco opisał dlaczego nieruchomość przy ul. (...) była właśnie najbardziej podobna do wycenianej. Biegły szczegółowo opisał także stan nieruchomości w 2013 roku pod kątem dostępu do mediów, trafnie wyjaśniając że na dzień wyceny nieruchomość miała dostęp jedynie do sieci elektrycznej i wodociągowej, co uzasadniało przyjęcie cechy „dostęp nieruchomości do mediów” jako „słaby”.

Ustosunkowując się do opinii uzupełniającej biegłego powód powielił dotychczasową argumentację, do której Sąd powyżej już się odniósł. Strona pozwana dalszych uwag nie zgłaszała.

Finalnie powód wniósł by ustalić wartość nieruchomości w oparciu o opinię biegłego sądowego.

### ***W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd zważył, co następuje:***

#### ***Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.***

Stosownie do przepisu art. 221 ust. 2 u.g.n. jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Z kolei w myśl art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% ceny.

W sprawie nie było sporu co do zasadności ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste począwszy od 2014 roku, ani do przyjętej stawki 1%.

W myśl art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 tej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie istota sporu sprowadzała się do odpowiedzi na pytanie, jaka była wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku. Wartość ta, zgodnie z powołanym wyżej przepisem art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi bowiem podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej obciążającej powoda.

W oparciu o opinię biegłego sądowego, Sąd ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego należna od powoda powinna wynosić 12 455,80 zł (1 245 580 zł x 1%).

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 1. i 2. wyroku, stwierdzając że ustalona wysokość opłaty rocznej związanej z użytkowaniem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona do wskazanej powyżej kwoty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., obciążając nimi strony stosownie do zakresu przegrania sporu. Powód domagał się ustalenia wartości nieruchomości na poziomie 1 008 700 zł w oparciu o prywatny operat szacunkowy (k. 41). Strona pozwana domagała się ustalenia tej wartości na poziomie 2 830 000 zł (wskazanie w piśmie ustalającym wysokość opłaty – k. 72 -, które to stanowisko zostało podtrzymane w odpowiedzi na pozew). Zakres sporu wynosił więc wartość 1 821 300 zł. Sąd ustalił wartość nieruchomości na kwotę 1 245 580 zł, czyli 236 880 zł więcej niż żądał powód. Wartość ta stanowiła jednocześnie 13% zakresu różnicy zdań między stronami. W

takim więc zakresie powód przegrał spór. Strona pozwana przegrała zatem spór w 87%. W takiej też proporcji strony powinny ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu (z wyłączeniem wydatków) poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu (911 zł), wynagrodzenie ustanowionego w sprawie pełnomocnika (4 800 zł - stosownie do § 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.; Dz.U. z 2015 r. poz. 1804; w brzmieniu z dnia wszczęcia sprawy przed sądem tj. złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO – 22 lutego 2016 roku) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną (z wyłączeniem wydatków) składało się jedynie wynagrodzenie ustanowionego w sprawie pełnomocnika, także w kwocie 4 800 zł (stosownie do tożsamyh przepisów). Łącznie strony poniosły koszty procesu w kwocie 10 528 zł. Powód powinien ponieść 13% tej kwoty tj. 1 368,64 zł. Różnica, czyli 4 359,36 zł (5 728 zł – 1 368,64 zł) podlegała zwrotowi na jego rzecz.

Zgodnie z art. 113 u.k.s.c., kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Odpowiednie stosowanie tych zasad oznacza w tym przypadku obciążenie nimi powoda w 13% zaś strony pozwanej w 87%. W toku procesu wydatki związane z opiniami biegłych wyniosły łącznie 14 700,05 zł [2 031,52 zł (k. 141) + 299,13 zł (k. 184) + 187,08 zł (k. 218) + 448,99 zł (k. 255) + 7 012,69 zł (k. 322) + 3 505,89 zł i 689,14 zł (k. 384) + 517,92 zł i 7,69 zł (k. 437)]. Powód powinien ponieść 13% tej kwoty tj. 1 911 zł. Strona pozwana 87% tej kwoty czyli 12 789,05 zł. Uwzględniając nadto uiszczzone w toku procesu przez stronę pozwaną zaliczki w kwotach: 1000 zł i 3000 zł do poniesienia przez stronę pozwaną pozostała kwota 9 789,05 zł.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punktach 3 - 5 wyroku.

Z/(...)