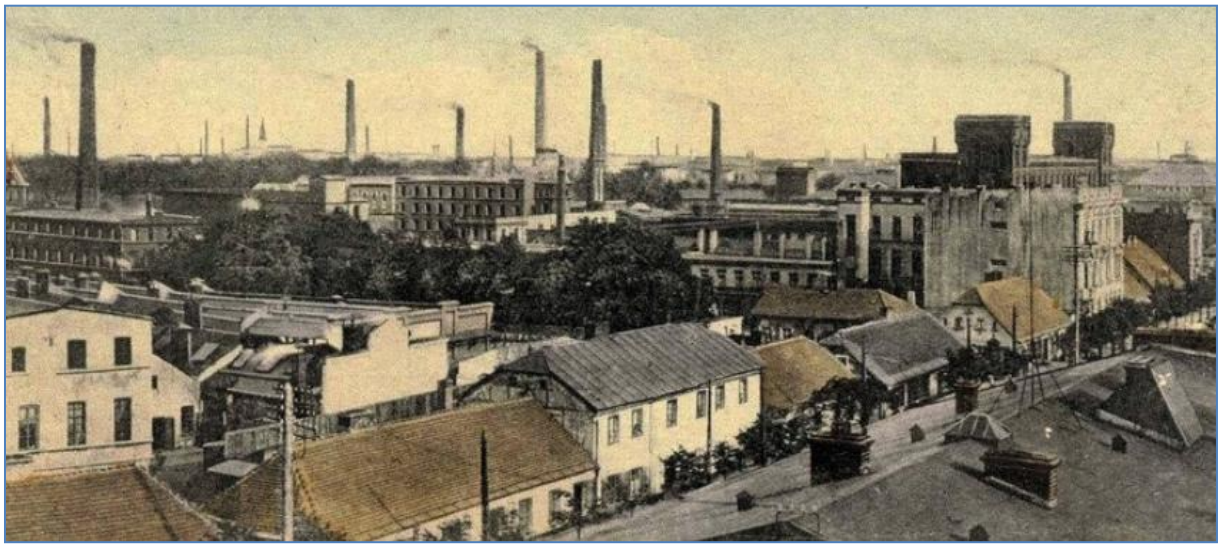
Włodzimierz Paszcza - rzeczoznawca majątkowy

"Przemysłówka" w centrum miast - aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste



Na bazie prezentacji na konferencji Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych (Piotrków Trybunalski, listopad 2014)

W 2014 roku opublikowano opracowanie[1], w którym można m.in. przeczytać:
„W wyniku braku jednoznacznie stwierdzonego celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, rzeczoznawcy majątkowi, oczyma wyobraźni postrzegali grunty strefy śródmiejskiej jako zabudowane manufakturami z dymiącymi kominami dobierając do porównań nieruchomości ze strefy granicy miasta o przeznaczeniu przemysłowym, których ceny są ok. trzykrotnie niższe w stosunku do cen uzyskiwanych w centrach miast."

Twarda teza
"Warto zauważyć, że przedsiębiorstwa państwowe zostały uwłaszczone gruntami na cele działalności gospodarczej. W kompleksie przemysłowym, dysponowały budynkami biurowymi, a nawet handlowymi, więc nieruchomościami podobnymi są grunty strefy śródmiejskiej o przeznaczeniu usługowym.[2]"

Na dorocznej konferencji Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim przez zaprezentowane poniżej stanowisko, nawiązujące do konkretnych przypadków, nie znalazło oponentów w gronie ponad 60 uczestników wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego:

[1] Wieczorek Bogusław [Łódź, 2014] "66 najczęstszych błędów wycen nieruchomości" str.18
[2] j.w. str. 19

Trochę historii

W centrum miast oddawano w użytkowanie wieczyste grunty z zabudową przemysłową wykorzystywane w dalszym ciągu na cele przemysłowe.
W większości przypadków uwłaszczenie przedsiębiorstw produkcyjnych nastąpiło w drodze decyzji administracyjnych, a wyjątkowo w drodze umowy i to nie zawsze ze wskazaniem celu na jaki grunty oddano w użytkowanie wieczyste (np. spółdzielnie produkcyjne).

Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości
Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste wykorzystywane były jako tereny służące kontynuacji prowadzonej działalności produkcyjnej w bardzo ograniczonej części, choć proporcje kształtują się w Polsce w każdym mieście nieco inaczej.
Za przykład nich posłuży miasto, gdzie znaczna część zakładów produkcyjnych mieściła się w budynkach wzniesionych na przełomie XIX i XX wieku, które nie zostały wybudowane ze środków własnych zakładów produkcyjnych.
Sposób określania ich „wartości rynkowej" i konieczność spłaty oszacowanych „wartości" budynków doprowadziły do sytuacji w której większość przedsiębiorstw nie była w stanie udźwignąć obciążeń wynikających z „dobrodziejstwa" uwłaszczeniowego .

Nie pomógł nawet papież

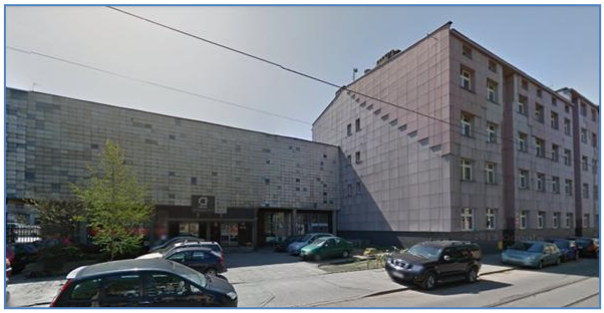
Sprzedaż nieruchomości w postępowaniach upadłościowych to temat, który może posłużyć jedynie historykom ekonomii, choć zajął też sporo czasu instytucjom na 3 litery.

Nielicznym udało się przetrwać

Część przedsiębiorstw uległa podziałom na spółki, które zaczęły prowadzić własną politykę gospodarczą.
Z dużych areałów wydzielano mniejsze i te bardziej atrakcyjne „kawałki" trafiały na rynek.
W większości przypadków doszło przy tym do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjne, tak jak to miało miejsce w przypadku opisanym poniżej.

„Odcinanie kuponów"

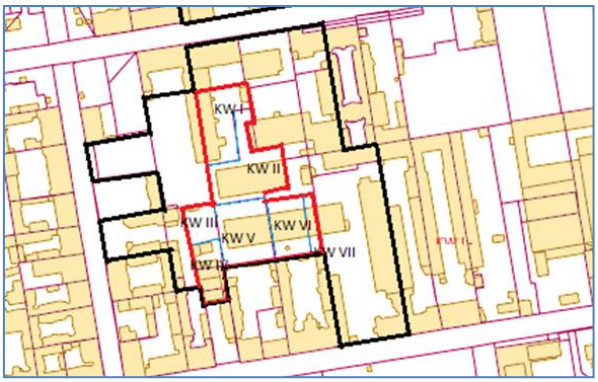
Część dawnego obszaru oddanego w użytkowanie wieczyste nowonabywca wyodrębnionej nieruchomości gruntowej wykorzystuje jako tereny z zabudową biurową:



Część gruntów nabyto w celach spekulacyjnych, z nadzieją na przyszły zysk:

Środek pozostał produkcyjny

Z dużego pierwotnie gruntu oddanego w użytkowane wieczyste została 1/4, uregulowana w siedmiu księgach wieczystych:



Tę „resztkę” objęto aktualizacją opłaty rocznej, ale za nim o niej, zerknijmy na zaznaczony obszar po przeciwnej stronie ulicy.

Ta przemysłowa nieruchomość uregulowana jest w 3 księgach wieczystych.

Doręczone wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej przyprawiły użytkownika wieczystego o palpitację serca i rozterki na temat przyszłości tego przedsiębiorstwa produkcyjnego.

Na 570 zł/m^2 oszacowano wartość prawa własności gruntu największej z trzech działek gruntu oddanych w drodze jednej decyzji w użytkowanie wieczyste, uregulowanej w księdze wieczystej X:

9.1.2. Oszacowanie wartość rynkowej ceny jednostkowej gruntu - wg wzoru:

$$WRU = C_{śr} \times \sum_{i=n} u_i \quad \text{gdzie:}$$

WRU – wartość nieruchomości szacowanej (prawa) – 1m2 gruntu

$C_{śr}$ – średnia cena uzyskana za 1 m^2 gruntu - **299,03** *zł/m2*

u_i – suma wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych - 1,90907

WR/m2 = **299,03** zł/m2 x 1,90907

= **570,87 zł/m2**

9.1.3. Wartość gruntu określono wg wzoru:

WN = Cena jedn. m2 skorygowana x pow. m2

WG = **570,87** zł/m^2 x 28002 m2 = 15 985 501,74 zł

Po zaokrągleniu: **15 985 502,00 zł**

wartość 1 m^2 sąsiedniej, ale mniejszej działki (0,74 ha) objętej drugą księgą wieczystą to 645 zł:

9.1.2. Oszacowanie wartość rynkowej ceny jednostkowej gruntu - wg wzoru:

$$WRU = C_{śr} \times \sum_{i=n} u_i \quad \text{gdzie:}$$

WRU – wartość nieruchomości szacowanej (prawa) – 1m2 gruntu

$C_{śr}$ – średnia cena uzyskana za 1 m^2 gruntu - **299,03***zł/m2*

u_i – suma wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych - 2,15797

WR/m2 = **299,03** zł/m2 x 2,15797

= **645,30 zł/m2**

9.1.3. Wartość gruntu określono wg wzoru:

WN = Cena jedn. m2 skorygowana x pow. m2

WG = **645,30** zł/m^2 x 7404m2 = 4 777 801,20zł

Po zaokrągleniu: **4 777 801,00 zł**

wartość 1 m^2 trzeciej działki z księgi wieczystej "Z", uzupełniającej obszarowo cały gospodarczy kompleks to prawie 700 zł:

9.1.2. Oszacowanie wartość rynkowej ceny jednostkowej gruntu - wg wzoru:

$$WRU = C_{śr} \times \sum_{i=n} u_i \quad \text{gdzie:}$$

WRU – wartość nieruchomości szacowanej (prawa) – 1m2 gruntu

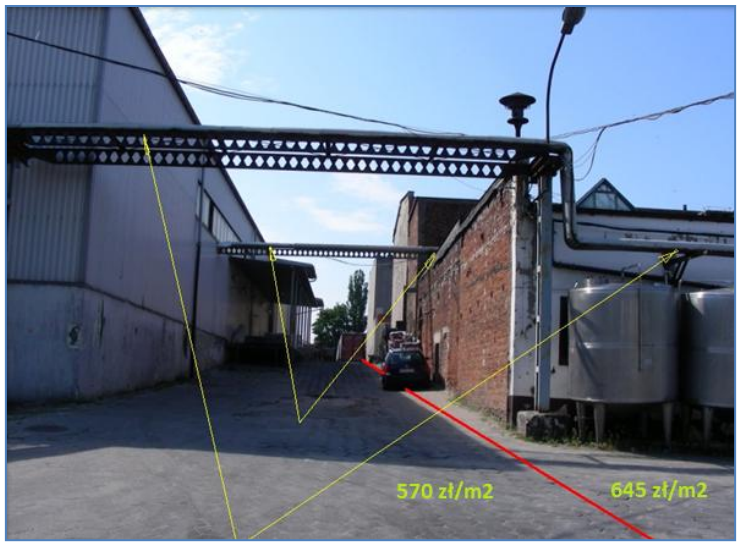
$C_{śr}$ – średnia cena uzyskana za 1 m^2 gruntu - ***419,96*** *zł/m2*

u_i – suma wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych - 1,6285

WR/m2 = **419,96 zł/m2 x 1,6285**

= **683,90 zł/m2**

Razem, choć w księgach osobno



Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało, że wszystko jest w najlepszym porządku i ... oddaliło wnioski użytkownika wieczystego złożone w trybie art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozostała mu nadzieja w sądzie.

Sporządzona opinia sądowa określała średnią wartość prawa własności gruntu poniżej 300 zł/m^2 (ponad dwukrotnie mniej, niż wynikało to z „zaproponowanej" przez właściciela gruntu nowej opłaty rocznej - przyp.).

Średnią, gdyż biegła nie odważyła się uznać, że grunt stanowi gospodarczą całość i w takim stanie oddano go w użytkowanie wieczyste.

Sposób podejścia do wycen to efekt historycznych zaszłości, kiedy stawki za operat szacunkowy były kalkulowane od działki (sic!), a obecnie od nieruchomości wieczystoksięgowej, w myśl zasady "jedna księga, jedna nieruchomość". Czy łatwiej o nieruchomości „podobne"?

Pozostaje pytanie, czy idzie o podobieństwo wieczystoksięgowe, czy podobieństwo gospodarcze?

Skoro mowa o nieruchomościach wieczystoksięgowych, powróćmy na drugą stronę ulicy do siedmiu „nieruchomości", gdzie historia wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej była podobna w zakresie sposobu oszacowywania (7 operatów szacunkowych) jak i wysokości naliczonej nowej opłaty (na tę samą datę stanu - przyp.).

W tym wypadku Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu (w innym składzie orzekającym - sic!) przyszło rozpatrywać 7 spraw dotyczących 7. wypowiedzeń dotychczasowej opłaty rocznej.

W stosunku do pięciu SKO uznało, że aktualizacja jest nieuzasadniona, a w odniesieniu do dwóch oddaliło wnioski użytkownika wieczystego.

Od pięciu orzeczeń SKO sprzeciw do sądu wniósł właściciel gruntu, od dwóch pozostałych - użytkownik wieczysty.

Sprawy trafiły do dwóch składów orzekających, a każdy dopuścił dowód z opinii innego biegłego, przy czym jeden skład uwzględnił wniosek o włączenie pięciu spraw do jednego postępowania, natomiast drugi, rozpatrywał każdy z dwóch sprzeciwów oddzielnie.

Pierwszy biegły sporządził opinię w której wartość prawa własności gruntu (taką samą dla każdej z pięciu nieruchomości wieczystoksięgowych) określił na poziomie wymienionej wcześniej średniej ceny gruntów po drugiej stronie ulicy (poniżej 300 zł za metr kwadratowy), przy czym nie mógł mieć wiedzy o tamtym oszacowaniu, gdyż wyceniał 3 miesiące wcześniej.

Drugi biegły, wpisujący się w tezę przywołaną na wstępie miał inne zdanie przy sporządzaniu bliźniaczych opinii dotyczących pozostałych dwóch, z siedmiu nieruchomości wieczystoksięgowych. W jego ocenie **otoczenie** zmienia sposób przemysłowego wykorzystywania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjne (Ba).

W przypadku obu składów orzekających opinie biegłych stały się podstawą do aktualizacji opłaty rocznej.

Apelacja właściciela gruntu, w której powoływał się na wartość określoną przez biegłego prezentującego pogląd o konwergencji przedmiotu wyceny do otoczenia w zakresie zmiany charakteru wykorzystywania gruntu (z przemysłowego na usługowy) i jego wartości **nie odniosła oczekiwanego przez właściciela gruntu skutku**.

Marne pocieszenie – zwycięstwo połowiczne

W drugiej sprawie (a właściwie dwóch kolejnych) inny skład orzekający, nie podzielił z kolei zastrzeżeń użytkownika wieczystego wobec bliźniaczych opinii o których mowa wyżej.

> Strona powodowa kwestionowała również opinię wskazując, iż biegły nie uwzględnił celu dla jakiego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa określiła ten element jako część stanu prawnego nieruchomości wskazując, że zgodnie z decyzją Wojewody nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjne. Biegły natomiast, jak wskazano w zarzutach, podkreślał cele usługowe nieruchomości. Zarzut dotyczył okoliczności że biegły nie badał decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.
>
> Zarzut ten nie jest zasadny. Biegły w opinii uwzględnił cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, biorąc do porównania dla wyceny, nieruchomości nabyte na cele działalności gospodarczej.

i orzekł, opierając się na wartości określonej w opinii uzasadniając:

> Cel na jaki oddano grunt w użytkowanie wieczyste został zatem uwzględniony już przy ustalaniu procentu od wartości nieruchomości. Czynnik ten – 3%- nie był kwestionowany wcześniej przez powoda i bezsporna jest jego wysokość. Cel produkcyjny nieruchomości został uwzględniony w opinii przez dobór do porównań transakcji nieruchomości nabytych na cele działalności gospodarczej szeroko rozumianej. Oznacza to zarówno działalność produkcyjną, handlową i usługową. Opinia zatem w tym zakresie jest zgodna z przepisami prawa.

w zaufaniu do wiadomości specjalnych biegłego, który stwierdził m.in. w swoich bliźniaczych opiniach:

"Ze względu, iż nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjne oraz fakt występowania wokół wycenianej nieruchomości działalności handlowo-usługowej, do porównań należy dobrać nieruchomości, które mogą być wykorzystane na cele działalności gospodarczej."

Fenomenem w całej sprawie jest fakt, że za metr kwadratowy gruntu pod tym samym budynkiem produkcyjnym wzniesionym na dwóch sąsiednich działkach (nieruchomościach wieczystoksięgowych – sic!) ten sam użytkownik wieczysty będzie ponosił dwie - znacząco różne - opłaty roczne, ustalone na tę samą datę wypowiedzenia opłaty dotychczasowej:

Biegły w opinii uzupełniającej przedstawił pogląd, jak się wydaje nadto stanowczy:

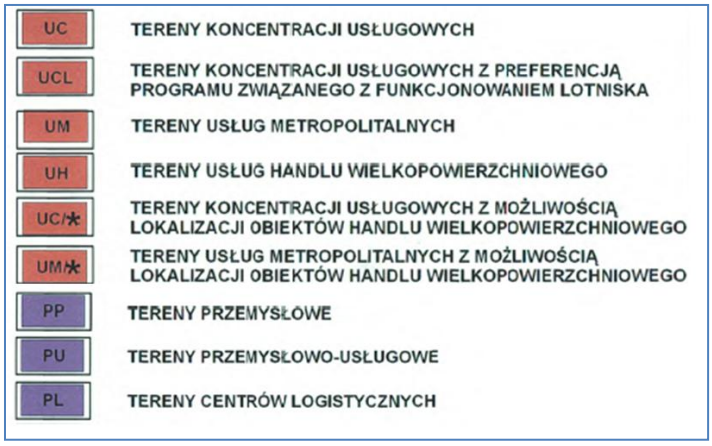
"W związku z powyższym forsowanie wąskiego rozumienia funkcji przemysłowej prowadzi do uzurpowania przez powoda kompetencji Wojewody poprzez sprecyzowania celu oddania w użytkowanie wieczyste gruntu, które nastąpiło z mocy prawa, a jednocześnie działanie to prowadzi do niezasadnego zaniżania wartości gruntu. Jeżeli przedsiębiorstwu nie zależy na atrakcyjnej, śródmiejskiej lokalizacji, kupuje grunty przemysłowej w cenach ok. 150 zł/m^2 w strefie granic [...]"

Próba ekonomicznego wywłaszczenia użytkownika wieczystego?

Czy z punktu widzenia cenotwórczego przeznaczenia gruntów można przyjąć, że „szeroko rozumiana działalność gospodarcza" pozwala na równi traktować grunty przemysłowe, usługowe i handlowe?

Plan miejscowy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy decyzja w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nie znają przeznaczenia „działalność gospodarcza". Wyróżniają natomiast w ramach możliwej działalności gospodarczej m.in. tereny:

PP – przemysłowe,
PU – przemysłowo-usługowe,
U – usługowe,
UH – usługowo-handlowe.



Zerknijmy do słowniczka planu miejscowego:

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

7) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;

8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należących do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;

9) przemyśle – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, składową i magazynową;

a jeszcze lepiej wprost do załącznika nr 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. nr 164, poz. 1587) - *Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego (wzór)*:

PODSTAWOWE BARWNE OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW, KTÓRE NALEŻY STOSOWAĆ NA PROJEKCIE RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO

Lp.	Przedmiot oznaczenia	Oznaczenie literowe	Kolor oznaczenia na projekcie rysunku planu	Uwagi
1	2	3	4	5
1	**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**			
1.1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**MN**	[redacted]	– kolor jasnobrązowy
1.2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	**MW**	[redacted]	– kolor ciemnobrązowy
2	**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**			
2.1	Tereny zabudowy usługowej	**U**	[redacted]	– kolor czerwony
4	**TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ**			
4.1	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	**P**	[redacted]	– kolor fioletowy

Nie wydaje się logiczne, aby prawodawca nakazując rzeczoznawcy majątkowemu konieczność uwzględnienia celu na jaki oddano grunt w użytkowanie wieczyste chciał zrównać działalność gospodarczą, pomimo jednolitej stawki opłaty rocznej (3%).

Pozostaje jeszcze druga ważna kwestia, która rzutuje na sposób podejścia do wyceny gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, które w dacie stanu stanowią gospodarczą całość, a uregulowane są w kilku księgach wieczystych.
Suma ich wartości nie odpowiada wartości gruntu, jako całości gospodarczej, wykorzystywanej w dalszym ciągu zgodnie z celem na jaki oddano cały obszar w użytkowanie wieczyste.
Szacujemy wartość prawa własności niezabudowanego gruntu na potrzeby aktualizacji opłaty za korzystanie zgodne z celem na jaki oddano go w użytkowanie wieczyste (z zastrzeżeniem o którym mowa w § 28 ust. 5 rozporządzenia), a nie na potrzeby jego sprzedaży.
Gdyby miało być inaczej i doszukiwalibyśmy się optymalnego sposobu wykorzystania, szacunek powinien uwzględniać koszty adaptacji gruntu niezbędne do poniesienia, związane z tą optymalizacją.

Trafne zdefiniowanie nieruchomości gruntowej przez Sąd Najwyższy
W uzasadnieniu postanowienia z dnia 28.03.2014 r. w sprawie III CSK 174/13 Sąd Najwyższy w składzie:
Marta Romańska,
Bogumiła Ustjanicz,
Dariusz Zawistowski
stwierdził m.in.:
"Konkretną nieruchomość gruntową wyodrębnia się z powierzchni ziemskiej po ustaleniu, że prawo własności do niej (art. 140 KC) przysługuje innej osobie niż osoba uprawniona do położonej obok (przylegającej) części powierzchni ziemskiej."

Doszło, czy nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, a w przypadku wątpliwości, kto ma to ustalić?
Pomimo, że do sporów o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu powoływany jest biegły z zakresu wyceny nieruchomości, „najwyższym biegłym" pozostaje sąd i to sąd w przypadku wątpliwości winien ocenić w swojej mądrości faktyczny stan rzeczy, nie wykluczając wizji z jego udziałem.

Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu (I ACa 1403/11) z dnia 2 lutego 2012 roku
1. W rozumieniu art. 65 § 2 KC cel umowy jest wyznaczany przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Jest to cel zindywidualizowany, dotyczący konkretnej umowy i znany obu stronom. Wpływa on na kształt praw i obowiązków pośrednio, jako jeden z czynników, które powinny być brane pod uwagę przy dokonywaniu wykładni. Cel nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej, co więcej nie jest nawet konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 KC - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej.

2. Gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy w chwili jej zawarcia, sąd powinien ustalić ich znaczenie według wzorca obiektywnego, opartego na założeniu, że zastosowanie reguł z art. 65 § 1 KC nakazuje otoczyć ochroną adresata oświadczenia woli, który przyjął je określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych.

Bibliografia.
1. Wieczorek Bogusław [Łódź 2014] "66 najczęstszych błędów wycen nieruchomości"
2. PTRM materiały seminaryjne [Piotrków Trybunalski 2014] "Fakty i mity w wycenie nieruchomości - recepta na skuteczną obronę w świecie Temidy"