

Sygn. akt: I C 1328/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Małgorzata Żelewska |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Justyna Gronda |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na karcie mapy 54 jako działki nr (...) obszaru 344m², 885/260 obszaru 380m², 889/257 obszaru 258m² i 886/259 obszaru 353m² wynosi od 1 stycznia 2012r. 74.070 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące siedemdziesiąt złotych);

II. zasądza od powoda (...) sp. z o.o. w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta G. kwotę 4600 zł (cztery tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 55,31 zł (pięćdziesiąt pięć złotych 31/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygn. akt I C 1328/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 28 października 2011r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej na karcie mapy 54 jako działki (...), dokonana przez Prezydenta Miasta G. w dniu 23 września 2011r. jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powód zakwestionował wartość nieruchomości ustaloną przez pozwanego na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego P. C. (1) wskazując na szereg wad sporządzonej opinii, w tym m.in. że nie wyjaśniono na jakiej podstawie określono poszczególne wskaźniki korekcyjne, dokonano złego doboru nieruchomości porównawczych i nie uwzględniono trendu ceny ze względu na upływ czasu a także bezpodstawnie przyjęto do obliczeń metodę korygowanej ceny średniej.

(pozew k. 3 – 5).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z dnia 28 lutego 2014r. (sygn. akt 4585/11) ustaliło, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oznaczonej jako działki (...) obszaru 344 m², 885/260 obszaru 380 m², 889/257 obszaru 258 m², 886/259 obszaru 353 m² zapisanych w księdze wieczystej (...) obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia SKO pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. wskazał, iż nie popiera uwag tam zawartych i w jego ocenie operat został sporządzony prawidłowo i zgodnie z prawem. W odpowiedzi na pozew wniósł natomiast o oddalenie powództwa i tym samym uznanie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornych działek jest zasadna wyjaśniając, iż w jego ocenie zarzuty powoda dotyczące operatu szacunkowego są nieuzasadnione.

(odpowiedź na pozew k. 55 – 57).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działki ewidencyjne (...) obszaru 380 m², 886/259 obszaru 353 m², 889/257 obszaru 258 m², 891/205 obszaru 344 m², zapisanych w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...).

Powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższych działek gruntu przeznaczonych pod budowę budynku biurowego. W taki też sposób sporna nieruchomość jest wykorzystywana.

(okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 23 września 2011r Prezydent Miasta G. działając w imieniu Skarbu Państwa wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za przedmiotowe działki gruntu w kwocie łącznej 74.124 zł poczynając od 1 stycznia 2012r.

(okoliczność bezsporna: wypowiedzenie k. 135 - akt MGS.72240.189.2001.BT – w załączeniu)

Wartość rynkowa powyżej opisanej nieruchomości o łącznym obszarze 1.335 m² stanowiącej własność pozwanego Skarbu Państwa na dzień 23 września 2011r. wynosi 2.469.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. k. 86 – 133, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. k. 159 – 161, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. płyta k. 186 – 00:01:55 – 00:19:21).

Sąd zważył, co następuje:

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd uznał za wiarygodne dokumenty złożone przez strony do akt niniejszej sprawy oraz znajdujące się w aktach postępowania przeprowadzonego przed SKO o sygn. 4585/11 oraz w aktach Skarbu Państwa ((...). (...).189.2001), które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a nadto nie budzą one wątpliwości Sądu co do swej autentyczności.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za wskazane w pozwie działki gruntu, dokonana wypowiedzeniem z dnia 23 września 2011r. jest nieuzasadniona. Powództwo zostało zatem oparte na przepisie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w myśl których użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Natomiast w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Sąd miał także na względzie treść przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, obowiązującego w chwili dokonywania wypowiedzenia, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, oraz art. 77 ust. 3 który stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że wskutek zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości Prezydent Miasta G. działający w imieniu Skarbu Państwa z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej stosownie do art. 77 w/w ustawy. Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. C. (2), który to operat był kwestionowany przez powoda. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego J. Ś. celem ustalenia wartości spornej nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego było uzasadnione i w jakiej wysokości.

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego J. Ś. sporządzona w niniejszej sprawie jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości przedmiotowej w sprawie nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły poprawnie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Zdaniem Sądu złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd nie ma podstaw do kwestionowania wniosków w niej zawartych. Powód co prawda zakwestionował przedmiotową opinię zarzucając niewłaściwy dobór nieruchomości porównawczych, przyjęcie niewłaściwej metody wyceny oraz założeń trendu zmiany cen a także błędy i nieścisłości w założeniach i współczynnikach przyjętych w wycenie, w szczególności dotyczących potencjału inwestycyjnego i ograniczeń urbanistycznych a także powierzchni. W ocenie Sądu powyższe zarzuty są jednak jedynie nieuzasadnioną polemiką z prawidłową analizą rynku nieruchomości dokonaną przez biegłego. Biegły w swoich opiniach uzupełniających szczegółowo odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez powoda, wyjaśniając w ocenie Sądu, wszelkie wątpliwości i odpierając w sposób rzeczowy i logiczny zarzuty. Biegły podkreślił przy tym, iż wybiera on nieruchomości podobne, co nie oznacza, iż są one identyczne i wszystkie muszą mieć taką samą powierzchnię, kształt czy położenie. Biegły przyznał, iż byłoby to najlepsze, ale jest to utrudnione z uwagi, iż na rynku nie ma tylu transakcji dotyczących nieruchomości niezabudowanych. W związku z tym, aby zniwelować różnice stosuje się współczynniki. Wskazał także, iż przyjęcie do zbioru nieruchomości podobnych transakcji zawartych w celu poprawy warunków zagospodarowania jest właściwe, gdyż przed sprzedażą ich wartość również jest ustalana jako wolnorynkowa, zaś ceny, które przyjął wynikają z aktów notarialnych, w których nie wskazano, aby gmina czy inny podmiot zastosował jakąkolwiek bonifikatę i zmniejszył wartość tej nieruchomości. Również jej wartość nie wzbudziła wątpliwości biegłego. Zaznaczyć zaś należy, iż zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego niedopuszczalne jest przyjęcie transakcji zawartych na szczególnych warunkach jedynie wtedy, gdy nastąpiło w nich ustalenie cen w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Zdaniem biegłego do takiej sytuacji jednak nie doszło. Powód zarzucił także, iż jedna ze spornych nieruchomości jest zabudowana garażem, co wyklucza uwzględnienie jej przy ustalaniu wartości spornej nieruchomości. Sąd zważył jednak, iż powód nie wykazał tej okoliczności, zaś jak wyjaśnił biegły nie posiada on informacji, aby nieruchomość ta była w jakikolwiek sposób zabudowana. Z tych też względów sąd uznał powyższe zarzuty za nieuzasadnione.

W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz w/w rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. zawiera szczegółowe uregulowania w jaki sposób wycena nieruchomości ma nastąpić. Zgodnie z art. 152 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy wycena nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie

w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Z tych też względów jak wyjaśnił biegły uwzględnił on nieruchomości zarówno przeznaczone na cele usługowe jak i mieszkaniowe, albowiem takie właśnie przeznaczenie przewiduje dla tego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Co więcej zawężenie w umowie celu do zabudowy biurowej nie koliduje z uchwalonym przeznaczeniem. Natomiast w myśl ust. 2 dopiero w przypadku braku planu, studium i decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Ponadto zgodnie z § 28 ust. 1 i 4 w/w rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Co więcej stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. W niniejszej sprawie biegły zatem zgodnie w powyższych przepisach zastosował metodę porównawczą, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, co też biegły uczynił wyjaśniając szczegółowo w jaki sposób uwzględnił on trend czasowy oraz współczynniki, w tym potencjał inwestycyjny. Zważyć należy, iż inne rozumienie danych współczynników czy ich interpretacji przez powoda, w tym również powierzchni nieruchomości nie powoduje konieczności zmiany opinii ani też nie uzasadnia powołania innego biegłego. Zaznaczyć bowiem należy, iż to biegły jest specjalistą w tym zakresie a nie pełnomocnik powoda. Z tych też względów Sąd na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. oraz 217 § 3 k.p.c. nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego czy sporządzenie kolejnej opinii uzupełniającej. Zdaniem Sądu biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości w zakresie, w jakim sporządzał opinię, a to że opinia, być może nie odpowiada co do swojej treści oczekiwaniom stron, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia i nie powoduje konieczności powołania innego biegłego czy też sporządzenia kolejnej opinii uzupełniającej w sprawie. Mając na uwadze powyższe w ocenie sądu nie zachodzą żadne wątpliwości co do prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego sądowego i może ona stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Przesądziwszy powyższe Sąd ustalił, że wartość spornych działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 1335 m², stanowiących własność pozwanego Skarbu Państwa, a zapisanych w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...) wynosi łącznie 2.469.000 zł. Bezsporne było również pomiędzy stronami, iż w/w działki zostały oddane powodowi w użytkowanie wieczyste i to na cele usługowe. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu wynosić powinna 3% wartości gruntu, co daje kwotę 74.070 zł. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 w/w ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 w/w ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku ustalając, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu począwszy od stycznia 2012r. wynosi 74.070 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – D.U.02.163.1349 ze zm. i uznając, iż pozwany przegrał postępowanie w nieznacznej części, albowiem aktualizacja opłaty rocznej była niemal w całości uzasadniona, Sąd obciążył w całości kosztami postępowania powoda zasadzając od niego na rzecz pozwanego kwotę 4.600 zł. Pozwany poniósł bowiem koszty zastępstwa procesowego oraz opinii biegłego w kwocie 1000 zł.

Ponadto w punkcie III wyroku Sąd na podstawie art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 55,31 zł tytułem brakujących kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, na które składają się koszty opinii biegłego.