

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt  
Protokolant: Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 24 lipca 2019 roku

sprawy z powództwa

G. P. i J. P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego G. P. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości 1/2 nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb (...) (dawniej działka (...), KM 29) objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

- a. w roku 2016: **607,14 złotych** (jeden tysiąc dwieście czternaście złotych dwadzieścia osiem groszy),
- b. w roku 2017: **2.012,16 złotych** (dwa tysiące dwanaście złotych szesnaście groszy),
- c. od roku 2018: **3.417,20 złotych** (sześć tysięcy osiemset trzydzieści cztery złote trzydzieści dziewięć groszy);

II. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego J. P. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości 1/2 nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb (...) (dawniej działka (...), KM 29) objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

- a. w roku 2016: **607,14 złotych** (jeden tysiąc dwieście czternaście złotych dwadzieścia osiem groszy),
- b. w roku 2017: **2.012,16 złotych** (dwa tysiące dwanaście złotych szesnaście groszy),
- c. od roku 2018: **3.417,20 złotych** (sześć tysięcy osiemset trzydzieści cztery złote trzydzieści dziewięć groszy);

III. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

IV. zasądza solidarnie od powodów G. P. i J. P. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **1.832,99 złotych** (jeden tysiąc osiemset trzydzieści dwa złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów G. P. i J. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **673,87 złotych** (sześćset siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt siedem groszy) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

VI. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **127,40 złotych** (sto dwadzieścia siedem złotych czterdzieści groszy) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Sygnatura akt: I C 1242/17

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 4 stycznia 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powodowie G. P. i J. P. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 1 grudnia 2015r. dotycząca gruntu Skarbu Państwa, położonego w G. przy ul. (...), obręb (...), oznaczonego jako działka (...) o powierzchni 728 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej, niesprecyzowanej wysokości.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że wypowiedzeniem z dnia 1 grudnia 2015r. Prezydent Miasta G. wypowiedział im dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu oraz przesłał ofertę nowej wysokości tej opłaty w wysokości 8.734,23 zł. Zdaniem powodów aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, gdyż została ustalona w oparciu o wadliwie sporządzony operat szacunkowy. Zarzuty powodów odnośnie operatu dotyczą: lakoniczności opisu wycenianej nieruchomości, nieuwzględnienia indywidualnych cech tej nieruchomości, niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych, nieprawidłowego opisu ich cech rynkowych i wag, a także nieprawidłowego sposobu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości. Powodowie wyrazili również wątpliwości co do prawidłowego umocowania M. B. do złożenia oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w imieniu Skarbu Państwa. Nadto, wedle powodów opłata powinna zostać ustalona odrębnie dla każdego z nich jako współużytkowników wieczystych.

(pozew k. 3-9)

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa wniósł o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do spornej nieruchomości jest uzasadnione oraz o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej na kwotę wskazaną w wypowiedzeniu z dnia 1 grudnia 2015 r. W ocenie pozwanego bezzasadne pozostają zarzuty powodów dotyczące sporządzenia operatu szacunkowego, gdyż zarzut ten nie jest oparty na faktach i przepisach prawa. Jak wskazano wybór nieruchomości do porównania został dokonany w oparciu o kryterium podobieństwa, a różnice w cenach rynkowych zostały skorygowane odpowiednimi współczynnikami korygującymi. Operat ten jest zgodny ze standardami techniki wyceny nieruchomości. Jako nieuzasadniony pozwany uznał także zarzut braku umocowania M. B. do złożenia oświadczenia z dnia 1 grudnia 2015r. W ocenie pozwanego nieuzasadniony jest również zarzut, że opłata roczna nie została określona odrębnie dla każdego z powodów. Jak wskazano, skoro wypowiedzenie zostało skierowane wspólnym pismem w dwóch egzemplarzach, a jego adresatem byli oboje współwłaściciele, zaś w treści tego pisma wskazano sposób wyliczenia nowej opłaty, to nie budzi wątpliwości, w jakiej kwocie opłata obowiązuje współużytkowników wieczystych. Wziąwszy pod uwagę, że powodom przysługują udziały po 1/2, nie powinno budzić wątpliwości, że na każdego z powodów przypada 1/2 opłaty wskazanej w wypowiedzeniu.

(odpowiedź na pozew k. 44-45)

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

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb (...), oznaczonego jako działka nr (...) (poprzednio 202/12, KM 29) o powierzchni 728 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie G. P. i J. P. są współużytkownikami wieczystymi ww. nieruchomości w udziałach wynoszących po 1/2 części.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 1 grudnia 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodom G. P. i J. P. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 607,14 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 8.734,23 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2016r., przy czym w 2016r. płatna miała być w kwocie 1.214,28 zł, w 2017r. w kwocie 4.974,26 zł, zaś w 2018r. w pełnej wysokości. Wypowiedzenie zostało podpisane przez M. B. działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta G.. Wypowiedzenie zostało doręczone osobno każdemu z powodów w dniu 8 grudnia 2015r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 1 grudnia 2015r. k. 62 akt administracyjnych nr (...). (...).140.2015.LK wraz z zpo k. 63-64 tamże)

Na podstawie pełnomocnictwa notarialnego udzielonego w dniu 27 listopada 2015r. przez Prezydenta Miasta G. M. B. był umocowany do jednoosobowego składania oświadczeń w imieniu Skarbu Państwa przy wszelkich czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących m.in. ustalania i wypowiadania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów

(dowód: pełnomocnictwo k. 48)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 4 stycznia 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G., powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 6 października 2017r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powodów. W dniu 26 października 2017r. powodowie wnieśli sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powodów z dnia 4 stycznia 2016r. k. 37-38 akt SKO sygn. SKO Gd/132/16, orzeczenie z dnia 6 października 2017r. tamże, sprzeciw z dnia 26 października 2016r. k. 19-23)

Na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 1 grudnia 2015r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 227.813 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. k. 109-129 wraz z opinią uzupełniającą k. 160-162)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B..

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż część spośród wymienionych dokumentów, w tym m.in. orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 6 października 2017r. czy pełnomocnictwo notarialne miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła w trybie przepisów art. 252 kpc przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz zgodności treści powołanych dokumentów z prawdą.

Sąd nie dopatrywał się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej ww. dokumentów prywatnych. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów. W ocenie Sądu odzwierciedlają one rzeczywistą treść oświadczenia woli złożonego przez pozwanego w dniu 1 grudnia 2015r., a także faktyczny przebieg postępowania administracyjnego związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości A. B.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłą opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na przesłedzenie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa.

W ocenie Sądu przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W niniejszej sprawie biegła zgodnie z powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Nadto, biegła prawidłowo wybrała metodę porównywania parami, która – jak wskazuje § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – polega na tym, że porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W przedmiotowym przypadku biegła nie dysponowała dostateczną liczbą transakcji porównawczych, by wybrać metodę korygowania ceny średniej. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegła przeanalizowała transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględniła nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową i usługową. Następnie, biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: lokalizacji ogólnej, lokalizacji szczegółowej, parametrów fizycznych, ekspozycji terenu i dojazdu do nieruchomości, oceniła wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustaliła zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegła wykonała charakterystykę nieruchomości wycenianej i określiła jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, a także porównała ją z trzema nieruchomościami porównawczymi. Przedstawiony sposób wyceny jest prawidłowy w

świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych. W ocenie Sądu biegła sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochowała procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisała cechy nieruchomości i dokonała prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami porównawczymi skorygowała za pomocą właściwych współczynników. W tym stanie rzeczy opinia biegłej nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie wносиła zarzutów do opinii biegłej. W związku z czym Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wskazaną przez biegłą wartość gruntu objętego wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z dnia 1 grudnia 2015r.

Podobnie za wiarygodny dowód Sad uznał opinię uzupełniającą biegłej – w zakresie dotyczącym ustalenia charakteru nakładów użytkownika wieczystego na nieruchomość i ewentualnego zaliczenia ich na poczet wartości aktualizowanej opłaty.

W ocenie Sadu wnioski biegłej co do tego, iż zgłaszane przez powodów nakłady na budowę przyłączy wodno-kanalizacyjnych jako inwestycje polegające na uzbrojeniu własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury technicznej jest zasadny. Podobnie również zadany pozostaje stwierdzenie, iż nakłady te nie stanowią nakładów koniecznych, albowiem mają wpływ na korzystanie z budynków, nie zaś gruntu.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy 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.

Wedle art. 80 ust. 2 i 3 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. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W pierwszej kolejności – wobec zarzutów strony powodowej – należało rozważyć kwestię skuteczności złożonego przez pozwanego Skarb Państwa oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu. W pozwie powodowie bowiem kwestionowali umocowanie osoby składającej w imieniu pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, a także sposób wypowiedzenia.

W ocenie Sądu powyższe zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie. Do odpowiedzi na pozew pozwany dołączył bowiem pełnomocnictwo udzielone M. B. przez Prezydenta Miasta G. w formie aktu notarialnego do jednoosobowego składania w imieniu Skarbu Państwa oświadczeń przy wszelkich czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących m.in. ustalania i wypowiadania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Sąd nie podzielił także zarzutu dotyczącego sposobu wypowiedzenia wysokości tej opłaty. Jak bowiem wynika z akt postępowania administracyjnego w stosunku do każdego z powodów będących współużytkownikami wieczystymi spornego gruntu zostało wysłane oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego. Pismo zawierające oświadczenie właściciela gruntu było adresowane do obojga powodów. Bez wątplenia zatem wypowiedzenie zostało złożone w stosunku do wszystkich współużytkowników wieczystych gruntu. Co prawda w piśmie tym wskazano jedynie wysokość opłaty rocznej w stosunku do całości prawa użytkowania wieczystego, nie wskazując, jaka jest wysokość opłaty przypadająca na poszczególnych współużytkowników, jednak nie ma to znaczenia dla oceny skuteczności wypowiedzenia.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej jest jednostronną czynnością prawa cywilnego właściciela gruntu i zostaje dokonane poprzez złożenie wieczystemu użytkownikowi oświadczenia woli zgodnego z wymogami określonymi w art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym zastosowanie ma przepis art. 65 § 1 kc dotyczący wykładni oświadczenia woli. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zważyć należało, że pismo obejmujące wypowiedzenie całej opłaty rocznej zostało doręczono oddzielnie każdemu ze współużytkowników wieczystych. Adresatami tego pisma byli oboje współużytkownicy. Ponadto wskazany w oświadczeniu sposób obliczenia opłaty wskazuje na to, że jest do opłata od całości prawa, a nie od udziału. Zresztą powodowie należycie odczytali sens tego oświadczenia.

Z wniosku o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona wynika, że oświadczenie pozwanego zrozumieli w ten sposób, że Skarb Państwa wypowiada wysokość całej opłaty. Z powyższego wynika jednoznacznie, że wypowiedzenie opłaty dotyczy całości prawa i w tej kwestii nie powinno być żadnych wątpliwości. Zwrócić także należy uwagę, że na etapie ustalania wysokości opłaty nie ma znaczenia sposób, w jaki współwłaściciele będą spełniać świadczenie, a więc czy jest ono podzielne, czy nie i jakie udziały im przysługują. Skoro art. 238 kc nakłada obowiązek uiszczania opłaty na użytkownika wieczystego, a art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje dokonać wypowiedzenia jej wysokości właśnie użytkownikowi wieczystemu, to złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu całej opłaty powinno dotyczyć każdego użytkownika wieczystego (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2017).

Podstawową kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosiła 291.141 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powodów, którzy podnosili, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwaną Skarb Państwa w 1 grudnia 2015r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości. W przedłożonej opinii biegła sądowa A. B. wskazała, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 227.813 zł. Wskazana wartość rynkowa nieruchomości nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Okolicznością sporną pozostawała kwestia zaliczenia poczynionych przez powodów nakładów na sporną nieruchomość w postaci budowy przyłączy wodno – kanalizacyjnych. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1.

Z kolei, wedle art. 77 ust. 6 powołanej ustawy zasadę, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Zgodnie z treścią art. 143 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych

niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Wedle ust. 2 przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W wyroku z dnia 26 lutego 2016r., IV CSK 238/15 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że użyte w art. 77 ust. 4 przepisie pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej należy interpretować zgodnie z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 GospNierU (umieszczonego w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłat adiacenckich), który zalicza do nich budowę drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Na podstawie art. 77 ust. 4 GospNierU rozliczeniu podlegają zatem te nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste. W orzecnictwie sądów powszechnych powyższy pogląd nie jest kwestionowany. W wyroku z dnia 25 stycznia 2016r., V ACa 328/15, L. Sąd Apelacyjny w Gdańsku wskazał, że nie jest dopuszczalne rozliczanie w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli dokonano ich na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Natomiast Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 3 grudnia 2015r., I ACa 1164/15, L. stwierdził, że inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ułożone na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 ustawy mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu. Jak wskazała biegła A. B. nakłady współużytkowników wieczystych w postaci budowy przyłączy wodno – kanalizacyjnych nie stanowią nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Powyższych nakładów nie sposób również uznać za nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) są nakłady poczynione przez wieczystego użytkownika na nieruchomość gruntową będącą przedmiotem użytkowania wieczystego w celu korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem (por. wyrok SN z dnia 11 maja 2016r., I CSK 343/15, L.). Przez użyte w art. 77 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) pojęcie nakładów koniecznych należy rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 grudnia 2015r., I ACa 1164/15, L.).

Jak wskazała biegła A. B. budowa przyłącza wodno – kanalizacyjnego zapewnia możliwość korzystania z obiektu budowlanego, lecz nie wpływa na korzystanie z gruntu i jego cechy techniczno – użytkowe. W przypadku braku budynku poczynione nakłady nie miałyby żadnego znaczenia dla możliwości korzystania z gruntu. Opinia biegłej w powyższym zakresie nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Zatem brak było podstaw do uwzględnienia nakładów przy aktualizacji opłaty rocznej.

Zgodnie z treścią opinii biegłej Sąd ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 227.813 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Zatem, wysokość opłaty od całości prawa użytkowania wieczystego przy zastosowaniu ww. stawki wynosiła 6.834,40 zł. Należało mieć jednak na uwadze, że powodowie są współużytkownikami wieczystymi ww. nieruchomości w udziałach po 1/2 części, toteż zobowiązani są do zapłaty opłaty rocznej stosownie do wysokości przysługujących im udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Przy uwzględnieniu wysokości tych udziałów, wysokość obciążającej każdego z powodów opłaty rocznej wynosi 3.417,20 zł. Zważywszy jednak, że wysokość tak ustalonej pełnej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej

opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. O konieczności ustalenia opłaty w pierwszych trzech latach w taki właśnie sposób przesądził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013r., III CZP 110/12, L..

Stąd też, na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, za rok 2016 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 1.214,28 zł (2 x 607,14 zł). Każde z powodów powinno uiścić połowę tak ustalonej opłaty stosownie do wysokości przysługującego im udziału we współużytkowaniu wieczystym tj. kwotę 607,14 zł. Za rok 2017 Sąd ustalił opłatę w wysokości 4.024,33 zł jako stanowiącą sumę połowy nadwyżki z uprzedniego roku tj. kwoty 2.810,05 zł (6.834,39 zł – 1.214,28 zł = 5.620,11 zł / 2) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 1.214,28 zł. W tym przypadku wysokość opłaty rocznej obciążającej każdego z powodów wynosi 2.012,16 zł. Od 2018r. opłata obowiązuje w pełnej wysokości. W związku z powyższym, na podstawie przepisów art. 77, 78, 79 i 80 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 kpc, Sąd orzekł jak w punkcie I. i II. sentencji wyroku. W pozostałym zakresie, na mocy powołanych przepisów a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc. Określając stosunek, w jakim strony wygrały/przegrały niniejszy spór Sąd miał na względzie, że we wniosku z dnia 6 stycznia 2016r. – stanowiącym pozew – powodowie wskazali, że domagają się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu dokonana wypowiedzeniem z dnia 1 grudnia 2015r. jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej, niesprecyzowanej wysokości. Żądanie to było typowym żądaniem o ustalenie i nie zostało sprecyzowane w sposób wskazujący jaka powinna być prawidłowa – ich zdaniem – wysokość opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia. Z treści żądania wynikało jedynie, że powodowie kwestionują wysokość wskazaną w wypowiedzeniu złożonym przez pozwanego i domagają się utrzymania wysokości dotychczasowej bądź innej. Dopiero, po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego powodowie wskazali ustalenia, jakich kwot w poszczególnych latach się domagają, przy czym ich żądanie zostało dostosowane do rynkowej wartości nieruchomości wskazanej w opinii. Jednocześnie, strona powodowa wskazała, że powyższa zmiana nie stanowi cofnięcia pozwu (na co i tak pozwany nie wyrażał zgody w piśmie z dnia 16 stycznia 2019r.), a jedynie doprecyzowanie żądania. W ocenie Sądu, w sytuacji, gdy od początku niniejszego postępowania, zapoczątkowanego złożeniem wniosku do SKO z dnia 6 stycznia 2016r. – strona powodowa nie żądała ustalenia opłaty rocznej w konkretnej kwocie, nie można przyjąć, że bez cofnięcia pozwu strona modyfikuje żądanie, wskazując konkretną kwotę dopasowaną ściśle do wyników postępowania dowodowego. Gdyby przyjąć stanowisko strony powodowej, to w każdej sprawie powód mógłby po przeprowadzeniu postępowania dowodowego dostosowywać swoje żądanie do wyników tego postępowania, unikając przegranej w sprawie i wygrywając spór w całości. W związku z powyższym punktem odniesienia przy ustaleniu stosunku w jakim każda ze stron wygrała niniejszy spór była opłata dotychczasowa w kwocie 607,14 zł. Zważywszy, iż w wypowiedzeniu pozwany wskazał nową opłatę w wysokości 8.734,23 zł, wartość przedmiotu sporu wynosiła 8.127,09 zł, stanowiąc różnicę pomiędzy opłatą wskazaną w wypowiedzeniu a opłatą dotychczasową. Zważywszy, iż ostatecznie Sąd ustalił opłatę roczną na poziomie 6.834,39 zł, należało uznać, że strona powodowa wygrała niniejszy spór w 15,9 %, zaś pozwana w 84,1%. Zatem, w takim stosunku należy się każdej ze stron zwrot kosztów od przeciwnika. Koszty strony powodowej stanowiły opłata sądowa od pozwu (407 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (1.800 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) – w łącznej wysokości 2.224 zł, z czego należy jej się kwota 353,61 zł. Z kolei koszty strony pozwanej stanowiły zaliczka na poczet opinii biegłego (800 zł), a także koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.800 zł, zatem łącznie 2.600 zł, przy czym należy się jej zwrot od przeciwnika kwoty 2.186,60 zł. Po wzajemnym skompensowaniu należności stronie pozwanej należała się od powodów kwota 1.832,99 zł. Z uwagi, że powodowie wspólnie dochodzili swoich roszczeń, ich odpowiedzialność względem pozwanego jest solidarna.

Na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od stron na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa w wysokości 801,27 zł w stosunku



w jakim strony przegrały niniejsze postępowanie. Stąd, Sąd nakazał ściągnąć od powodów solidarnie kwotę 673,87 zł, zaś od pozwanego kwotę 127,40 zł.