

Sygn. akt: I C 352/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 2 września 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 września 2019r

sprawy z powództwa (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmująca działki o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - od dnia 1 stycznia 2017r – wynosi kwotę 1562 zł. (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt dwa złote);
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 349,60 zł. (trzysta czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściąganie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1374,43 zł. (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt cztery złote czterdzieści trzy grosze) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygn. akt: **I C 352/18**

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. wystąpiła z wnioskiem z dnia 18 stycznia 2017 roku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości niż określona w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w G. przy ul. (...), działki o numerach (...) (poprzednio KM 17 działka numer (...)), 248 (poprzednio KM 17 działka numer (...)), 249 (poprzednio KM 17 działka numer (...)), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z kwoty 720,39 zł na kwotę 2.022,74 zł, a następnie wniosła sprzeciw od wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczenia z dnia 20 lutego 2018 roku wydanego w sprawie o sygn. akt SKO Gd/350/17 dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oddalającego wniosek powódki.

(wypowiedzenie – k. 16-16v., wniosek – k. 3, orzeczenie SKO z dnia 20.02.2018r k. 38v.-39 akt SKO Gd/350/17, sprzeciw – k. 25)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż w jego ocenie opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego została ustalona w wypowiedzeniu w prawidłowej wysokości.

(odpowiedź na pozew – k. 70-72)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...).

Natomiast powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. jest użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wydruk treści KW nr (...) – k. 29-33)

Pismem z dnia 21 grudnia 2016 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 2.022,74 zł (zamiast 720,39 zł), począwszy od 2017 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 21.12.2016r. – k. 16-16v. wraz z dowodem doręczenia – k. 23 akt PNS.6843.265.2016)

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 18.01.2017r. – k. 3-5)

Orzeczeniem z dnia 20 lutego 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/350/17 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 20.02.2018r. – k. 38v.-39 akt SKO Gd/350/17)

Wartość rynkowa prawa własności powyżej opisanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność pozwanego na dzień 21 grudnia 2016 roku wynosiła 156.200 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. – k. 106-136 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 155, 176)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego J. Ś.. W ocenie Sądu opinia biegłego jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Opinia została sporządzona przez biegłego, z dużym doświadczeniem pracy w charakterze biegłego, posiadającego 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. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 ww. ustawy wyceny 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. Przy czym zgodnie z § 28 ust. 4 wyżej powołanego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy określające sposób wyceny nieruchomości niezabudowanych. Zatem określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W tym stanie rzeczy biegły zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, albowiem na badanym rynku nieruchomości gruntowych odnotowano wystarczającą ilość dostępnych danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi, stanowiącymi przedmiot prawa własności, do zastosowania tej metody.

W odpowiedzi na zarzuty pozwanej do sporządzonej wyceny, biegły wyjaśnił, że uwzględnił cel oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele budowy stacji redukcyjnej gazu, zgodnie z twierdzeniami powoda zawartymi w sprzeciwie od orzeczenia SKO. Biegły zaznaczył, że dokonał analizy poziomu cen rynkowych, uzyskanych w transakcjach sprzedaży innych, niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe.

Natomiast zarzut pozwanego dotyczący ustalenia wartości nieruchomości według daty odmiennej od daty wypowiedzenia wynikał z błędu pisarskiego biegłego, zaś wycena została sporządzona prawidłowo na datę wskazaną przez Sąd.

Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegły w sposób prawidłowy określił przeznaczenie nieruchomości, dobrał nieruchomości podobne i określił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, sąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 156.200 zł.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 21 grudnia 2016 roku jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 ze zm.) 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 1997 roku 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 działki Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 21 grudnia 2016 roku. Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej prawa własności

spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegły sądowy J. Ś. wskazał, iż wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, na dzień wypowiedzenia, stanowiła kwotę 156.200 zł.

Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 ww. ustawy, choć w niższej wysokości.

Podkreślić jednak należy, iż w przypadku ustalenia, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości nie jest możliwe nie ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Art. 80 ust. 1 tejże ustawy obliguje sąd do ustalenia wysokości opłaty rocznej w razie wzrostu wartości gruntów, gdyż w takim przypadku jest to jedyna droga do jej ustalenia (por.: wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2012 r., V ACa 239/12, Lex 1212464). Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2017 roku według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biuletyn SN 2014 nr 2, sn.pl, Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu – obok dyrektyw językowych – przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje – począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma – w związku z dokonaniem wypowiedzenia - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 wyżej powołanej ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku. Ustalona kwota stanowi więc 1 % wartości prawa własności użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przypadającego powódce.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie) w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.). Powódka wygrała proces w 23 %, pozwany – w 77 %. Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu (66 zł), opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (270 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Koszty poniesione przez pozwanego to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika (270 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (700 zł). Po wzajemnym skompensowaniu należności w stosunku, w jakim strony wygrały proces Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 349,60 zł.

Ponadto w punkcie 3. sentencji wyroku na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto

o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 1374,43 zł),
nakazując jej ściąganie od powódki.