

Sygn. akt: I C 1069/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 grudnia 2019 r. w G.

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. Ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego Gminę M. G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej geodezyjnie jako działka o numerze (...) obręb (...) G., o powierzchni 2.533 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi od 1 stycznia 2018 r. kwotę 11.534 zł złotych (jedenaście tysięcy pięćset trzydzieści cztery złote).

II. Zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 2.040 złotych (dwa tysiące czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Koszty procesu obciążające pozwanego Skarb Państwa - Prezydenta Miasta G. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy Gdyni.

Sygn. akt: 1069/18

## UZASADNIENIE

(Powódka) Gmina M. G. w sprzeciwie od wydanego przez SKO w G. orzeczenia z dnia 20 sierpnia 2018 roku wniósł o przekazanie sprawy do sądu powszechnego oraz ustalenie, iż niezasadnie odmówiono jej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste do kwoty 11.534 zł za grunt położony w G. przy ul. (...) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, iż (pozwany) Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. niezasadnie nie dokonał aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste mimo przedstawienia operatu szacunkowego z którego wynika, że nastąpiła zmiana wartości nieruchomości objętej wieczystym użytkowaniem.

(Pozwany) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie opłat rocznych w dotychczasowej wysokości, gdyż nie nastąpiła utrata wartości tej nieruchomości.

STAN FAKTYCZNY

1. Pozwany jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G., oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...) objętej księgą wieczystą (...) o obszarze o, (...). Powód jest użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

2. Pismem z dnia 9 sierpnia 2017 r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G. wniósł o aktualizację rocznej opłaty płatnej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez jej obniżenie z kwoty 22.333,47 zł do kwoty 11.534 zł. Podstawą złożenie wniosku o dokonanie aktualizacji opłaty była dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego wycena wartości nieruchomości na kwotę 384.459 zł, zamiast dotychczas przyjmowanej wartości 744.449 zł złotych.

(okoliczność bezsporna)

3. Decyzja z dnia 21 sierpnia 2017 r. pozwany odmówił dokonania aktualizacji zaś orzeczeniem z dnia 20 sierpnia 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/3961/17 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia

20.08.2018 – akt SKO Gd/3961/17)

4. Wartość rynkowa wyżej wskazanej nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wynosi 358.600 złotych.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej E. D. – k. 40-66)

#### OCENA DOWODÓW

5. Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dowody w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, zawartych w aktach Gminy M. G. oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego, jak również opinię i zeznania biegłej sądowej z zakresu (...). W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budziły wątpliwości co do swojej autentyczności, a zatem brak było podstaw do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej, zwłaszcza że żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości twierdzeń w nich zawartych ani zaprzeczyła, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia danej treści.

6. Sąd uznał opinię biegłej sądowej E. K. za miarodajną dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie wartości nieruchomości według stanu z dnia wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd miał na uwadze, że przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę dysponującą fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości, na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz oględzin. W ocenie Sądu przedstawiona przez biegłą opinia jest jasna, logiczna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, ani też nie budzi wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Biegła dokładnie określiła podstawy i sposób wyceny przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym Sąd był w stanie prześledzić tok rozumowania biegłej i ocenić czy opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Wskazać nadto należy, wątpliwości stron zostały wyjaśnione przez złożenie przez biegłą zeznań. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia jej mocy dowodowej.

#### ROZWAŻANIA PRAWNE

7. Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że wobec spadku wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powinna nastąpić aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z kwoty 22.333,47 zł do kwoty 11.534 zł. Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 81 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 3 listopada 2015, Dz.U.2015.1774) w myśl których użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości

uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. W przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku nierozpatrzenia żądania w terminie 30 dni użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

8. W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód złożył wniosek o aktualizację opłaty i jej obniżenie wskutek zmiany wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego. Powód podstawę swojego żądania oparł na operacie szacunkowym sporządzonym na jego wniosek przez rzeczoznawcę E. T. która określiła wartość tej nieruchomości na 384.459 zł. Dotychczas obowiązywała opłata w wysokości 22.333,47 zł wyliczona od wartości 744,449 zł według stawki 3%.

9. Wobec zakwestionowania tej wyceny przez stronę pozwaną Sąd dopuścił na wniosek powoda dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegła sądowa E. D. wskazała, iż wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 358.600 złotych, to jest wartość niższa, aniżeli przyjęta przez powoda jako podstawę do złożenia żądania obniżenia opłaty.

10. Zdaniem Sądu biegła sporządziła operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Stosownie do brzmienia art. 152 ust. 2 u.g.n. wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 u.g.n. 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. Zgodnie z §28 zd. 2 powołanego rozporządzenia wykonawczego na przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie.

11. W niniejszej sprawie biegła zgodnie z powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze, które 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 (art. 153 ust. 1). Biegła prawidłowo wybrała metodę porównywania parami, polegającą na porównywaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jednakże z uwagi na bardzo ograniczony rynek obrotu nieruchomościami ilość transakcji została ograniczona do trzech.

12. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Biegła badała lokalny rynek nieruchomości w okresie od czerwca 2014 r. do czerwca 2016r. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami analizowała transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględniła nieruchomości o przeznaczeniu i funkcji zieleni.

13. Bezsporne było również, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu.

14. Jak zatem wynika z powyższych rozważań żądanie aktualizacji opłaty rocznej którego domagała się powódka była uzasadniona gdyż opłata w kwocie 3% od wartości 358.600 zł to 10.758 zł, a więc jest mniejsza od tej takiej domaga

się powódka. Sąd jednak związany był wskazaną w pozwie wysokością opłaty i nie mógł orzec ponad nią, albowiem w myśl art. 321 k.p.c. sąd orzeka jedynie w granicach zawisłości sporu.

15. Sąd w całości podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 11 września 2003 r. w sprawie o sygn. akt III CKN 239/01 (LEX nr 146452), zgodnie z którym spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.).

16. Dlatego też w pkt I wyroku Sąd ustalił, iż od 1 stycznia 2018 r. opłata aktualizacyjna ma wynosić 11.534 zł zgodnie z żądaniem powódki.

17. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. W skład kosztów poniesionych przez powoda weszła opłata od pozwu w kwocie 540 zł i zaliczka na opinię biegłego w kwocie 1.500 zł i taką kwotę sąd zasądził od pozwanego.

18. Ponadto w punkcie III wyroku koszty procesu wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 500 zł na wynagrodzenie biegłego zostały przejęte na rachunek Skarbu Państwa.