

Sygn. akt I C 97/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2021 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 sierpnia 2021 roku w G. sprawy z powództwa **M. S.** przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że obciążająca powoda M. S. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) W., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wynosi od 2020 roku 39.972,00 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote),
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. zasądza od powoda M. S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 178,52 zł (sto siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje ściągnąć od powoda M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 338,66 zł (trzysta trzydzieści osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,
5. pozostałe nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.

Sygn. akt I C 97/21

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Użytkownikiem wieczystym jest M. S.. Nieruchomość została oddana na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

(fakty bezsporne)

Pismem z dnia 10 grudnia 2019 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział M. S. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2020 roku w wysokości 46.161,60 zł w miejsce dotychczasowej wynoszącej 32.000,00 zł.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: wypowiedzeniem – k. 42-42v. akt administracyjnych (...).BT. (...)-18-09)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości (jak dla prawa własności gruntu niezabudowanego) według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 1.332.400 zł.

(dowód: opinia biegłego J. Ś. – k. 45-95 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 139)

### **Ocena dowodów:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym 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. (2), która była kluczowa dla ustalenia wartości nieruchomości, co było jedyną sporną kwestią.

W ocenie Sądu opinia biegłego jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. 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, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele przemysłowe, jako przedmiotu prawa własności, na obszarze administracyjnym miast G. oraz G., w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Strona powodowa zarzuciła biegłemu, że nie uwzględnił w niej braku dostępu wycenianej działki do publicznego systemu wodnokanalizacyjnego. Powód podnosił, że czerpiąc wodę od prywatnego podmiotu nie ma pewności, czy nieruchomość będzie stale zaopatrywana w wodę i będzie stale posiadała możliwość odprowadzania ścieków.

Odpowiadając na zarzuty biegły wyjaśnił, że nie są mu znane żadne podstawy prawne, różnicujące wartość nieruchomości w zależności od charakteru prawnego dostawcy mediów magistralnych i ewentualnych różnic cenowych dotyczących opłat za ich eksploatację. Co szczególnie istotne, biegły nie stwierdził żadnych utrudnień w dostępie do istniejących mediów magistralnych. Przyjął także odpowiedni współczynnik korekcyjny z tytułu uzbrojenia (vide: tabela na k. 17). Jak zaznaczył biegły, i z czym należy się zgodzić, przedmiotem wyceny była wartość nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego.

Po wyjaśnieniach biegłego strony nie kwestionowały opinii.

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, stąd wraz z pisemną opinią uzupełniającą uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła 1.332.400 zł.

### **Podstawa prawna:**

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy 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.

Natomiast stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny, do której to kategorii należy zaliczyć tereny przemysłowe.

### **Rozważania prawne:**

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w przeważającej mierze. Przy wyrokowaniu Sąd uwzględnił wartość nieruchomości wyliczoną przez powołanego przez Sąd biegłego.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 39.972 zł (jako iloczyn 3% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś. (2) oraz ustalonej wartości gruntu) – art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddalając powództwo w pozostałym zakresie w **punkcie II.** sentencji na tożsamej podstawie prawnej stosowanej a contrario.

### **Koszty procesu:**

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. na zasadzie stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powód wygrał proces w 44 %, natomiast pozwany w 56 % (zaproponowana w wypowiedzeniu wysokość opłaty utrzymała się w 56 %). Przy ustaleniu proporcji brano pod uwagę zakres mieszczący się pomiędzy dotychczasową wartością (sprzed wypowiedzenia) i wartością wskazaną w wypowiedzeniu, przy uwzględnieniu odwróconego kierunku (powód dążył do uzyskania jak najniższej opłaty – sprzed wypowiedzenia [wówczas byłoby po jego stronie 100% wygranej], pozwany – do wyższej – wynikającej z wypowiedzenia).

Powód poniósł koszty procesu w wysokości 2.229,48 zł, na co składała się opłata od pozwu (750,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł), wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600,00 zł) ustalonej na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) oraz wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (700,00 zł).

Z kolei pozwany poniósł koszty w kwocie 4.300,00 zł, na co składały się: wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (700,00 zł) oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce identycznej jak w przypadku powoda (3.600,00 zł).

Bezwzględna różnica stosunków wygranych stron do poniesionych przez strony kosztów (|2.229,48 zł – 2.408,00 zł| = 178,52 zł) w punkcie **III. sentencji** została zasądzona na korzyść pozwanego.

### **Koszty sądowe:**

Ponadto w punkcie **IV. i V. sentencji** 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 (część wynagrodzenia biegłego w wysokości 604,75 zł), nakazując ściągnąć te koszty od powoda w stosunku do proporcji, w jakiej przegrał spór ( $56\% \times 604,75 \text{ zł} = 338,66 \text{ zł}$ ), natomiast pozostałe nieuiszczone koszty sądowe przejęto na rachunek Skarbu Państwa, ponieważ pozwanym, którego zasadniczo obciążałyby pozostałe koszty był właśnie Skarb Państwa.