

Sygn. akt I C 1330/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa **K. S. (S.)**

przeciwko Gminie K. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów miasta K. jako działka nr (...) o powierzchni 2826 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta nr (...) od dnia 1 stycznia 2014r. w wysokości 10.736,55 zł (dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć złotych pięćdziesiąt pięć groszy);
2. oddala powództwo w pozostałej części
3. zasądza od pozwanej Gminy K. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta K. na rzecz powoda K. S. kwotę 1.528,68 zł (tysiąc pięćset dwadzieścia osiem złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1330/14

UZASADNIENIE

Do tutejszego Sądu wpłynął sprzeciw K. S. złożony od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 8 kwietnia 2014 roku, sygn. SKO.G- (...), dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr GL 1G/ (...). Skarżący wskazał, że rzeczoznawca majątkowy niewłaściwie zastosował metodę wyceny, w sposób nieprawidłowy przedstawił w operacie cechy działek podanych jako działki porównywalne, nie uwzględnił w operacie obniżenia wartości użytkowej działki mającej wpływ na cenę.

W piśmie z dnia 9 lipca 2014 roku powód określił wartość przedmiotu sporu na kwotę 4.586,74 zł, podając, że stanowi ona różnicę pomiędzy nową kwotą opłaty za rok 2014- 10.937,67 zł a dotychczasową kwotą opłaty- 6.350,87 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina K. reprezentowana przez Prezydenta Miasta K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Wyjaśniła, że dokonała aktualizacji opłaty, na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego, uwzględniającego zarzuty i wnioski powoda wniesione do poprzedniego operatu szacunkowego. Pozwana podniosła, iż powód nie zakwestionował opinii rzeczoznawcy majątkowego w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może zatem obecnie kwestionować metody

i zasad sporządzenia operatu szacunkowego. Zdaniem strony powodowej dokonana aktualizacja była prawidłowa i odpowiadająca prawu.

Na rozprawie w dniu 3 marca 2015 roku pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Dodała, że jedynym merytorycznym zarzutem powoda pod adresem operatu szacunkowego było nieuwzględnienie faktu, że nieruchomość obciążona jest służebnością przejazdu. Pozwana wskazała, że okoliczność ta została przeanalizowana przez biegłego, który nie podzielił zdania powoda, zgodnie z którym wartość nieruchomości winna być niższa. Nadto pozwana podkreśliła, iż powód nie skorzystał z możliwości odwołania się do Stowarzyszenia (...) celem zweryfikowania opinii.

W piśmie procesowym z dnia 12 marca 2015 roku powód nie zmienił dotychczasowego stanowiska w sprawie. Podał, że powołane w opinii przez rzeczoznawcę działki nie charakteryzują się cechami podobnymi do cech występujących w przedmiotowej nieruchomości, przez co nie mogą być uważane za działki podobne. Ponadto podniósł, iż obciążenie nieruchomości służebnościami polega na niemożności korzystania przez powoda z 58m² powierzchni nieruchomości, na której znajdują się urządzenia telekomunikacyjne, linie kanalizacji kablowej, kable, przewody, co powoduje znaczne ograniczenie wartości użytkowej nieruchomości.

Dodatkowo powód podał inne czynniki, wpływające na obniżenie wartości nieruchomości, a mianowicie: położenie nieruchomości przy tak zwanej ulicy „ślepej”, nierówność części terenu i brak możliwości jej zagospodarowania z powodu skarpy (około 15% powierzchni terenu), brak możliwości rozbudowy nieruchomości z uwagi na maszt antenowy znajdujący się na terenie działki. Powód podkreślił, iż wskazane dane charakteryzujące przedmiotową nieruchomość nie zostały uwzględnione w opinii rzeczoznawcy, na podstawie której ustalono nową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego.

W toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach wpisana jest działka gruntu nr (...), oddana w użytkowanie wieczyste K. S.. Właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 2826 m⁽²⁾ jest Gmina K.. Do końca 2013 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosiła 6.350,87 zł. Pismem z dnia 3 października 2013 roku, nr (...), Prezydent Miasta K. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, ustalając nową wysokość opłaty na kwotę 11.324,91 zł przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki opłaty rocznej. W uzasadnieniu wskazano, że wartość nieruchomości uległa zmianie i zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 377.497 zł.

Powód zaskarżył doręczoną mu decyzję o podwyższeniu opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Orzeczeniem z dnia 8 kwietnia 2014 roku, sygn. SKO.G- (...), ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej od dnia 1 stycznia 2014 roku w wysokości 10.937,61 zł.

(okoliczności bezsporne, a nadto akta SKO. G- (...))

Wartość prawa własności działki nr (...) objętej wieczystym użytkowaniem na dzień 1 stycznia 2014 roku wynosiła 357.885 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości k. 113-161)

Powyższy stan faktyczny częściowo posiadał charakter bezsporny, a w pozostałym zakresie został ustalony w oparciu o wymienione dowody z dokumentów, w tym zgromadzone w aktach administracyjnych. Ich treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wobec czego Sąd uznał dołączone dokumenty za wiarygodne.

Jak wspomniano wyżej stan faktyczny w niniejszej sprawie był w przeważającym zakresie niesporny. Jedynie w zakresie określenia wartości przedmiotowej nieruchomości, która ma podstawowe znaczenie dla ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, strony pozostawały w sporze. Stąd tę okoliczność ustalono na podstawie opinii

biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą A. S. za przydatną dla rozstrzygnięcia. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować ją z urzędu. Sąd ocenił opinię jako pełną, szczegółową. Należy wskazać, że wiedza i doświadczenie biegłej nie budzą wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 78 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku

poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Zgodnie z ust. 2 użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (...) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 3 ustawy).

»

Na podstawie art. 80 ust. 1 i 2 teże u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 w zw. z ust. 3 pkt 4 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od wartości nieruchomości, przy czym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. W niniejszej sprawie niespornym było, że opłata wynosiła 3 % tej wartości.

Powód, w toku postępowania zarzucał, że operat szacunkowy sporządzony dla celów ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie został sporządzony w sposób prawidłowy. W szczególności powód kwestionował zastosowaną metodę wyceny. Zarzucał również, że w operacie nie uwzględniono okoliczności, wpływających na wartość nieruchomości, a mianowicie: służebności obciążającej działkę, ciepłociągu przebiegającego przez działkę oraz usytuowania nieruchomości przy tak zwanej „ślepej” ulicy.

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności treść opinii biegłej sądowej, należy stwierdzić, iż wartość przedmiotowej nieruchomości, dla celów ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku, wyniosła 357.885 zł. Stąd też wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania tej nieruchomości przez powoda stanowi kwotę 10.736.55 zł (3% wartości nieruchomości), w miejsce dotychczasowej opłaty-6.350,87 zł.

Zastosowana przez biegłą metoda porównywania parami była metodą właściwą.

Podkreślenia wymaga fakt, że biegła uwzględniła w swojej opinii czynniki, na które powoływał się powód w swoim sprzeciwie. Przede wszystkim istniejąca służebność przesyłu nie ma wpływu na wartość prawa własności. Dlatego istnienie teże służebności nie miało wpływu na aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Należy wskazać, że zarówno rurociąg, jak i skarpa, znajdująca się na działce w miejscu przebiegu rurociągu, o których wspominał powód w sprzeciwie, usytuowane są w miejscu przebiegu granicy działki, a zatem nie powodują znacznych utrudnień w korzystaniu z nieruchomości. Nadto biegła w operacie szacunkowym zaznaczyła, że nieruchomość

położona jest przy ulicy (...), która mimo znaku drogi zamkniętej przechodzi w ulicę (...). W związku z tym zarzuty powoda były bezzasadne.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie pierwszym wyroku, na podstawie wskazanych powyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddalając w punkcie drugim powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c. Powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w 91 %. W wyniku dokonania stosunkowego rozliczenia kosztów procesu między stronami, zasądzone od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.528,68 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, o czym orzeczono w punkcie trzecim sentencji wyroku.

SSR Grzegorz Korfanty