

Sygnatura akt I C 749/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 30-04-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Siwek

Protokolant:Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 30-04-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa S. B., K. B. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta J.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej za okres od 1 stycznia 2012 roku położonej w J.przy ulicy (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), obręb (...)J.(...), o łącznej powierzchni 8.521 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa a znajdującej się w użytkowaniu wieczystym S. B.i K. B. (1), dokonana przez Prezydenta Miasta J.pismem z dnia 22 września 2011 roku, jest uzasadniona do kwoty 12.224,22 zł (dwanaście tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote dwadzieścia dwa grosze),

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza solidarnie od powodów S. B. i K. B. (1) na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta J. kwotę 47,60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 05 marca 2012 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta J.wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.z dnia 17 lutego 2012 r., wydanego w sprawie o sygnaturze (...), którym Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J.przy ul. (...), w granicach działek nr (...), będących w użytkowaniu wieczystym S.i K. B. (1), jest nieuzasadniona.

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

Nieruchomość gruntowa położona w J.przy ulicy (...), oznaczona geodezyjnie jako działki nr (...), obręb (...) J.(...), o łącznej powierzchni 8.521 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa, a znajduje się w użytkowaniu wieczystym S. B.i K. B. (1).

(Dowód: - okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 22 września 2011 r., o sygnaturze (...), Prezydent Miasta J.wypowiedział S.i K. B. (1) wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J.przy ul. (...)(dz. nr (...), (...), O.J.(...)) wynoszącą łącznie 4.889,05 zł i zaoferował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z dniem 01 stycznia 2012 r. w kwocie 22.076,22 zł.

Kwota ta została wyliczona jako stawka procentowa 3% od wartości nieruchomości w wysokości 735.874 zł.

Pismem z dnia 20 października 2011 r. S. i K. B. (2) złożyli odwołanie od wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 22 września 2011 r.

(Dowód: - odwołanie z dnia 20.10.2011 r. k. 31

- wypowiedzenie z dnia 22.09.2011 r. k. 32 – 32v)

W dniu 17 lutego 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., w sprawie o sygnaturze (...), po rozpatrzeniu wniosku S.i K. B. (1) o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta J. wypowiedzeniem z dnia 22 września 2011 r. nr (...) aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J. przy ul. (...), w granicach działek nr (...), obręb J.(...), o łącznej powierzchni 8.521 m<sup>2</sup> jest nieuzasadniona, orzekło że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Od powyższego orzeczenia w dniu 05 marca 2012 r. sprzeciw złożył właściciel gruntu Skarb Państwa – Prezydent Miasta J..

(Dowód: - sprzeciw z dnia 05.03.2012 r. k. 3 - 5

- orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 17 lutego 2012 r., k. 8 – 11v)

Na dzień 28 sierpnia 2011 r., czyli moment sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wypowiedzenia S. i K. B. (1) wysokości dotychczasowej stawki wieczystego użytkowania działek gruntu nr (...), położonych w J. przy ul. (...), wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosiła 407.474,22 zł.

(Dowód: - opinia biegłej sądowej B. J. k. 120 – 144)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo S. i K. B. (1) zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą - za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Jak stanowi art. 77 ust. 1 i 3 ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 - 3 ustawy 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. 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. Wniosek składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Na mocy art. 79 ust. 1 -5 i 8 ustawy wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Przepisy dwóch ostatnich zdań stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Jak stanowi art. 80 ust. 1 i 3 ustawy 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. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało stwierdzić że bezspornym w sprawie było, że nieruchomość gruntowa położona w J. przy ulicy (...), oznaczona geodezyjnie jako działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa, a znajduje się w użytkowaniu wieczystym S. B. i K. B. (1).

Z przedłożonych w sprawie dokumentów wynikało również, iż prawidłowo pismem z dnia 22 września 2011 r. została powodom wypowiedziana stawka z tytułu wieczystego użytkowania w/w działek.

Jak również w terminie powodowie złożyli od tego wypowiedzenia odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które orzeczeniem z dnia 17 lutego 2012 r. uznało wypowiedzenie za nieuzasadnione.

Jednakże pismem z dnia 05 marca 2012 r. sprzeciw od tego orzeczenia złożył Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezidenta J..

W związku z powyższym wskazane orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciło moc a sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze, który nie będąc w jakimkolwiek zakresie związany poprzednim postępowaniem administracyjnym, jak również operatem szacunkowym sporządzonym na wniosek strony pozwanej, we własnym zakresie dokonał stosowanych ustaleń.

A właściwie jednej mającej znaczenia dla rozstrzygnięcia, ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów w momencie wypowiedzenia im dotychczasowej stawki za wieczyste użytkowanie gruntu.

W tym zakresie Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłej sądowej B. J., która ustaliła wartość nieruchomości w 2011 r. na kwotę 407.474,22 zł.

W tym miejscu należało zauważyć, iż opinia biegłego podlega ona - jak inne dowody - ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Przy ocenie opinii Sąd nie może zająć stanowiska odmiennego, niż wyrażone w tej opinii, na podstawie własnej oceny stanu faktycznego, jeżeli jest ona prawidłowa i jeżeli odmiennie ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 lipca 2005 r., II UK 277/04, OSNP 2006/5-6/97; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, Lex nr 77046; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1987r., II URN 228/87, PiZS 1988/7/62).

Strony nie zakwestionowały sporządzonej przez biegłą opinii.

Również Sąd Rejonowy nie dopatrywał się uchybień w opinii, które mogłyby stanowić podstawę do podważenia wyrażonego przez biegłą stanowiska.

Jakkolwiek słuszna była uwaga pełnomocnika strony pozwanej zawarta w piśmie z dnia 28 lutego 2013 r., że na karcie 3 opinii została wskazana kwota 795.344 zł, zaś na karcie 18 kwota 407.474 zł.

Jednakże zdaniem tutejszego Sądu należało zważyć, iż z wyliczeń dokonanych przez biegłą bezspornie wynikało że wartość nieruchomości w 2011 r. wynosiła 407.474 zł i tą kwotę należało wziąć pod uwagę przy wydawaniu rozstrzygnięcia w sprawie.

Powyższe stanowisko podzielił najwyraźniej również pełnomocnik strony pozwanej, który w akapicie 1 uzasadnienia swojego stanowiska wskazał, iż biegła ustaliła wartość nieruchomości na kwotę 407.474 zł.

I toteż przy akceptacji stron i braku zastrzeżeń do sporządzonej przez biegłą opinii Sąd Rejonowy ustalił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia stawki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 407.474 zł.

Przy przyjęciu zaś, że powodów obowiązywała 3% stawka procentowa od wartości nieruchomości, nowa stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania winna była wynosić 12.224,22 zł.

Przy czym zgodnie z art. 79 ustawy stawka ta winna była obowiązywać już od 01 stycznia 2012 r.

I dlatego orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Zgodnie z tym pierwszym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata (radcę prawnego) zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata (radcy prawnego), koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Natomiast na mocy drugiego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powodowie ponieśli w niniejszym postępowaniu koszty w łącznej kwocie 3.260 zł na które złożyła się opłata od pozwu 860 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).

Natomiast strona pozwana poniosła koszty w łącznej kwocie 4.432,09 zł na którą złożyło się wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.032,09 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)).

Ponieważ powodowie wygrali proces w 57% (różnica pomiędzy stawką wieczystego użytkowania poprzednio obowiązującą a zaproponowaną w wypowiedzeniu przez stronę pozwaną wynosiła 17.187,17 zł, zaś z opinii biegłej wynikała różnica 7.335,17 zł) należał się im zwrot kwoty 1.858,20 zł, zaś stronie pozwanej 1.905,80 zł

W rezultacie po stosunkowym rozdzieleniu należało zasądzić od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 47,60 zł.