

Sygn. akt I C 749/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 23 października 2019 roku

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. opłata roczna z tytułu udziału w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), obręb Ś. – (...) o powierzchni 1.235 metra kwadratowego, objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi

a. w roku 2018: **468,68 złotych** (czterysta sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt osiem groszy),

b. w roku 2019: **1.109,20 złotych** (jeden tysiąc sto dziewięć złotych dwadzieścia groszy),

c. od roku 2020: **1.749,72 złotych** (jeden tysiąc siedemset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze);

II. zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **1.700,00 złotych** (jeden tysiąc siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **198,15 złotych** (sto dziewięćdziesiąt osiem złotych piętnaście groszy) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

Sygn. akt: **I C 749/18**

UZASADNIENIE

Powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w sprzeciwie od wydanego przez SKO w G. orzeczenia z dnia 22 maja 2018 roku wniósł o przekazanie sprawy do sądu powszechnego oraz ustalenie, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana wypowiedzeniem z dnia 26 kwietnia 2017 roku jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany dokonał wypowiedzeniem zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowej wysokości 234,34 złotych do wysokości 1.749,72 złotych. Powód zakwestionował prawidłowość dokonanej przez rzeczoznawcę wyceny.

(vide: sprzeciw, k. 12-13)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż w jej ocenie rzeczoznawca prawidłowo określiła wartość przedmiotowej nieruchomości.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 24-26)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...) obręb Ś. objętej księgą wieczystą (...).

Natomiast powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości w udziale (...).

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 26 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...) obręb Ś. objętej księgą wieczystą (...) według udziału (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.749,72 złotych w miejsce dotychczasowej opłaty 234,34 złotych.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 26 kwietnia 2017 – k. 6-7)

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 2 czerwca 2017 roku, stanowiący pozew, k. 4-5)

Orzeczeniem z dnia 22 maja 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/2409/17 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 22 maja 2018 – akt SKO Gd/2409/17)

Wartość rynkowa wyżej wskazanej nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty 211.605,00 złotych.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej A. B. – k. 43-67)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej 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 biegłej sądowej A. B.. W ocenie Sądu opinia biegłej jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny,

prawkłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporzadzila ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 21 kwietnia 2017 roku jest nieuzasadniona.

Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 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, 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 na trzy lata, 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 przedmiotowych działek Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 26 kwietnia 2017 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 na wniosek stron 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 A. B. wskazała, iż wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 211.605,00 złotych, to jest wartość wyższą, aniżeli przyjętą jako podstawę wyliczenia opłaty przy jej wypowiedzeniu.

Przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez strony, a Sąd uznał ją za nie budzącą wątpliwości.

Bezsporne było również, iż ww. działka została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu.

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

Jednocześnie Sąd w powyższej sprawie kierował się żądaniem pozwu, który odnosił się do wypowiedzenia dokonanego w konkretnej wysokości, a zatem przyjmując, iż dokonane wypowiedzenie było uzasadnione w całości w treści swojego orzeczenia powtórzył wartości opłaty przyjęte przez właściciela w decyzji z dnia 26 kwietnia 2017 roku.

Natomiast stosownie do art. 77 ust. 2a powyższej ustawy w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Wskazane rozumienie przepisu jest zbieżne z wykładnią zaprezentowaną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28

lutego 2013 roku (sygn. III CZP 110/12, OSNC 2013, Nr 10, poz. 114). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że powyższy przepis reguluje wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki.

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Skuteczne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty i zaoferowanie nowej wysokości miało miejsce w 2017 roku. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 234,34 złotych, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 1.749,72 złotych.

W takim przypadku opłata roczna za 2018 rok (pierwszy rok od aktualizacji) = opłata dotychczasowa \times 2, kwota 468,68.

Opłata roczna za 2019 rok (drugi rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2018 rok + 1/2 nadwyżki, to jest kwota 1.109,20 złotych.

Opłata roczna za 2020 rok (trzeci rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2019 rok + 1/2 nadwyżki to jest kwota 1.749,72 złotych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 i 2a ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Pozwany wygrał proces w całości, a poniesione przez niego koszty to wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 900,00 złotych i uiszczona zaliczka na biegłego w kwocie 800,00 złotych.

Ponadto w punkcie III. wyroku na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych w kwocie 198,15 złotych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego) obciążając nimi stronę powodową.