

*Sygn. akt VIII C 352/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Kierkowska

Protokolant Monika Wikło

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2018 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. (1), J. W. (2)

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana pismem z 12 listopada 2015 r. ze skutkiem począwszy od 2016 r. jest uzasadniona do kwoty 2161,23 zł (dwa tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych i dwadzieścia trzy grosze);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kielcach tytułem kosztów sądowych od J. W. (1) i J. W. (2) solidarnie oraz od Skarbu Państwa Prezydenta Miasta K. po 368,49 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych i czterdzieści dziewięć groszy);

IV. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

SSR Agnieszka Kierkowska

Sygn. akt VIII C 352/16

## UZASADNIENIE

Powodowie J. W. (1) i J. W. (2) w piśmie z dnia 30 listopada 2015 r. (data prezentaty SKO w K. 3 grudnia 2015 r.) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wnieśli o ustalenie, że proponowana przez Prezydenta Miasta K. w piśmie z dnia 12 listopada 2015 r. znak (...) aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki nr (...) położone w K. przy ul. (...) obręb (...) jest nieuzasadniona. Wskazali, że nieruchomość stanowi drogę dojazdową do innych nieruchomości, a jej wartość nie wzrosła tylko zmalała. (str.19 akt administracyjnych z k.5 akt sprawy)

W dniu 10 lutego 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. przekazało do Sądu Rejonowego w Kielcach akta sprawy wraz ze sprzeciwem pozwanego Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K. (k. 2) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 26 stycznia 2016 r. znak SKO.GN- (...) zapadłego w wyniku rozpatrzenia powyższego wniosku użytkowników wieczystych, którym to orzeczeniem Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. ustaliło, iż dokonana pismem z dnia 12 listopada 2015 r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki (...) położone w K. przy ul. (...) obręb (...) jest nieuzasadniona (str. 31-34 akt administracyjnych z k.5 akt sprawy).

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2016 r. powodowie J. W. (1) i J. W. (2) podtrzymali swoje stanowisko, wnosząc o ustalenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem jej przeznaczenia i obciążenia służebnościami przechodu i przejazdu. (k.19)

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2016 r. pozwany Skarb Państwa-Prezydent Miasta K. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo i nie ma podstaw do kwestionowania operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości, ponieważ został sporządzony przez fachowego rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wartość nieruchomości wzrosła od 2007 r. w związku z czym istnieją przesłanki do podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Biorąc pod uwagę cenę za jaką powodowie nabyli użytkowanie wieczyste nieruchomości, cena jednostkowa metra kwadratowego prawa własności tej nieruchomości wynosiła 202,47 zł , a z wyceny na jakiej opierał się pozwany aktualizując opłatę wynika cena jednostkowa niższa od tej, jaką można wyliczyć na podstawie ceny nabycia. (k. 20-23)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. W. (1) i J. W. (2) jako następcy prawni Zakładu (...) Spółki Akcyjnej w K. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) obręb (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni 0,1152 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...). (niesporne)

Składające się na nieruchomość działki są usytuowane jedna za drugą, przylegają do siebie krótszymi bokami, w całości tworzą wąski prostokąt, o szerokości około 7 m, długości około 160 m. Nieruchomość nie jest zabudowana, leży na terenach przemysłowych. Ma niekorzystny kształt, co uniemożliwia jej samodzielne zabudowanie. Wprawdzie po stronie zachodniej przylega do nieruchomości zabudowanej, której współużytkownikiem wieczystym jest J. W. (2), ale nie może być do niej włączona z uwagi na obciążenia służebnościami przejazdu i przechodu. Położone w jej bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości są zabudowane budynkami przemysłowo magazynowymi, z rampami rozładunkowymi. Nieruchomość jest wykorzystywana niemal w całości jako droga wewnętrzna, dojazdowa do nieruchomości położonych po jej wschodniej i zachodniej stronie. Nie może być użytkowana inaczej, niż jako droga wewnętrzna, obsługująca przyległe nieruchomości. Odbywa się po niej ruch samochodów ciężarowych i osobowych oraz pieszych.

Tylko ostatnia działka (...) oraz część działki (...) są zabudowane wiatą i ogrodzone, nie są wykorzystywane jako droga. Powierzchnia ta wynosi 211 m<sup>2</sup>. (dowód: opinia biegłej U. P. k.263, 276)

Nieruchomość obciążona jest następującymi nieodpłatnymi służebnościami, ujawnionymi w dziale III księgi wieczystej:

- służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości obejmującej działki (...),
- służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości obejmującej działki (...),
- służebność gruntowa na rzecz Zakładu (...) Spółki Akcyjnej w K. polegająca na udostępnieniu nieruchomości w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym instalacji wody użytkowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej.

(dowód: opinia biegłej U. P. k.59-60, 64, 71-75)

Ponadto nieruchomość obciążona jest także nie ujawnionymi w księdze wieczystej urządzonej dla tej nieruchomości, ale ujawnionymi w księgach wieczystych nieruchomości władających służebnościami gruntowymi przechodu i

przejazdu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek (...) oraz działki (...). (dowody: wydruk księgi wieczystej (...) k.92-96, (...) k.175-178, umowa warunkowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z 15 marca 2006 r. i umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zawarta w jej wykonaniu z 26 maja 2006 r. k.156-174)

Wprawdzie działka (...) przylega bezpośrednio do drogi publicznej, ale służebność dla niej nie została zniesiona.

Powierzchnia zajęta pod służebności to łącznie 941 m<sup>2</sup>. (dowód: opinia biegłej U. P. k.263, 276)

Pismem z dnia 12 listopada 2015 r. znak (...) doręczonym w dniu 18 listopada 2015 r. Prezydent Miasta K. działając jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wypowiedział dotychczasową opłatę roczną wynoszącą 682,91 zł z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej oferując przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 5.298,06 zł. Aktualizacja opłaty uzasadniona została zmianą (wzrostem) wartości gruntów. W operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego D. W. w celu określenia wartości rynkowej gruntu w celu aktualizacji lub ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, który stanowił podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, wartość przedmiotowej nieruchomości określono na kwotę 176.602 zł. Operat szacunkowy sporządzony był w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. (dowody: pismo Prezydenta Miasta K. z dnia 12 listopada 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru str. 17 akt administracyjnych z k.5 akt sprawy, operat szacunkowy nieruchomości z października 2015 r. str. 9-16 akt administracyjnych z k.5 akt sprawy)

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) obręb (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni 0,1152 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 168.238 zł bez obciążeń i 72.041 zł z uwzględnieniem wartości obciążeń. (dowód: opinia biegłej U. P. k.59-60, 64, 71-75, 141-146, 208-211, 253-254, 263, 276-277)

Powyższe okoliczności faktyczne zostały ustalone w oparciu o wymienione wyżej dokumenty, nie kwestionowane przez strony oraz w oparciu o opinię biegłej U. P.. Wprawdzie powodowie zgłaszali do tej opinii szereg uwag, ale biegła do wszystkich się odniosła w sposób rzeczowy i wyczerpujący. Część z zarzutów w ocenie Sądu uzasadniała uzupełnienie opinii w celu precyzyjnego ustalenia zakresu obciążających nieruchomości służebności i ich wartości w stosunku do wartości nieruchomości. Uzupełnienia doprowadziły do ustalenia powierzchni nieruchomości zajętej pod służebności z uwzględnieniem sposobu jej zagospodarowania, istniejącej zabudowy, przeznaczenia. Zdaniem Sądu opinia biegłej jest w pełni miarodajna i dlatego oparto na niej ustalenia dotyczące wartości nieruchomości i wartości obciążeń.

#### Sąd zważył, co następuje:

Powództwo J. W. (1) i J. W. (2) zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Art. 78 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1774 z późn. zm.) stanowi, że 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. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

W postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, wywołanym wnioskiem użytkownika wieczystego o zbadanie zasadności aktualizacji opłaty rocznej, przewidzianym w art.78 i 79 powołanej ustawy, kolegium bada nie tylko zasadność aktualizacji, lecz także to, czy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo. Jest to niezbędne dla ustalenia, czy wypowiedzenie było skuteczne oraz czy wniosek do kolegium został złożony przez użytkownika wieczystego w terminie przewidzianym w art. 78 ust.2 powołanej ustawy. Jeżeli w wyniku sprzeciwu,

sprawa zostaje przekazana sądowi powszechnemu, kwestia ta podlega również badaniu sądu w postępowaniu przewidzianym w art.80 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (por. wyr. SN z 24.06.2010r., IV CSK 43/10).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 26 stycznia 2016 r. znak (...) ustaliło, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki nr (...) o powierzchni 0,1152 ha położone w K. przy ul. (...) dokonana przez Prezydenta Miasta K. pismem 12 listopada 2015 r. jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu orzeczenia SKO wskazało, że rzeczoznawca majątkowy wykonujący operat szacunkowy na zlecenie Skarbu Państwa nie wykazał by przyjął do porównania nieruchomości podobne do wycenianej, a prawidłowe określenie prawa własności nieruchomości nie jest możliwe poprzez zastosowanie współczynników korygujących. Ponadto przy doborze nieruchomości do porównań powinna być uwzględniona okoliczność, że nieruchomość objęta aktualizacją stanowi drogę wewnętrzną.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. nie zgodził się z tą decyzją i wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zgodnie z treścią art.80 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, który w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium, ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad SKO, lecz od początku samodzielnie rozstrzyga spór o zasadności dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. post. SN z 12.01.2005r., I CK 59/04, Biul. SN2005, nr 4,poz. 15). W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie SKO traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art.80 ust.3 powołanej ustawy), a to oznacza, że od tej chwili właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd powszechny. Pierwotny wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew (art.80 ust.2 powołanej ustawy).

Sprzeciw Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. od orzeczenia SKO znak SKO.GN- (...) został wniesiony w terminie, co oznacza, że orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 26 stycznia 2016 r. utraciło moc, a wniosek powodów z dnia 30 listopada 2015 r. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione, zastąpił pozew. Sprawa po przekazaniu do Sądu Rejonowego w Kielcach jako sprawa cywilna podlegała rozpoznaniu przez ten Sąd.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wypowiedzenie opłaty rocznej użytkowania wieczystego dokonane przez Prezydenta Miasta K. pismem 12 listopada 2015 r. było skuteczne. W niniejszej sprawie powodowie nie kwestionowali prawidłowości dokonanego wypowiedzenia, a jedynie zasadność aktualizacji opłaty rocznej.

Stosownie do treści art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie zaś z art. 77 ust. 1 powołanej wyżej ustawy wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym zaktualizowaną opłatę roczną (z zastrzeżeniem ust. 2 art. 77) ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Tryb ustalania wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje zaś § 28 ust. 4 w zw. z § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zgodnie z którym wartość tej nieruchomości określa się jako wartość przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze i stosuje się przy tym ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (z zastrzeżeniem § 27 rozporządzenia). Dla skuteczności aktualizacji opłat rocznych konieczne jest zastosowanie procedury z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaś tryb zaskarżania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej oraz orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego reguluje tenże art. 78 i art. 80 tej ustawy.

Jak wynika z treści powołanego wyżej przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest wypadkową ceny gruntu oraz wskaźnika procentowego.

W niniejszej sprawie niesporna była okoliczność, że z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości winna zostać zastosowana stawka procentowa 3 %, zatem sporna w niniejszej sprawie pozostała jedynie wartość przedmiotowej nieruchomości.

Z zebranych w sprawie dowodów wynika, że wartość nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) obręb (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni 0,1152 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 168.238 zł bez obciążeń i 72.041 zł z uwzględnieniem wartości obciążeń. Wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest uzasadniona w łącznej wysokości 2.161,23 zł ( $3\% \times 72.041 \text{ zł} = 2.161,23 \text{ zł}$ ).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że w niniejszej sprawie są podstawy do uwzględnienia żądania powodów w części. Aktualizacja opłaty rocznej ponad kwotę 2.161,23 zł nie jest uzasadniona, a powodom zaoferowano nową opłatę w wysokości 5.298,06 zł.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt. I i II sentencji na podstawie powołanych przepisów.

Powyższe oznacza, że od 1 stycznia 2016 r. powodów obowiązuje nowa opłata roczna w kwocie 2.161,23 zł.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powództwo uwzględniono w 53,2%. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 5.298,06 zł – 682,91 zł = 4.615,15 zł, a nowa opłata została ustalona na poziomie 46,8% tej kwoty, tzn. że w takiej części proces wygrał pozwany.

Koszty procesu obejmują:

35 zł opłaty od pozwu uiszczonej przez powodów (k.12);

17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego przez powodów radcy prawnemu (k.14);

2 x 1200 zł zaliczki uiszczonej przez strony na poczet wynagrodzenia biegłej (k.39,40), która została zużyta w całości (k.80, 200, 215);

2 x 600 zł wynagrodzeń pełnomocników stron w stawce minimalnej przewidzianej w §6 pkt.3 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 w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Łącznie koszty procesu to 3.652 zł, z czego powodowie ponieśli 1.852 zł, a pozwany 1800 zł. Wynik procesu w stosunku do poniesionych przez każdą ze stron kosztów jest zbliżony co uzasadniało ich wzajemne zniesienie. Orzeczono o tym w pkt. IV sentencji.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Nie pokryte koszty sądowe obejmują 196 zł należnej opłaty od pozwu (należna opłata przy wartości przedmiotu sporu 4.615,15 zł wynosi 231 zł, z czego powodowie uiszcili tylko 35 zł, bo do takiej opłaty zostali wezwani), 540,99 zł wynagrodzenia biegłej nie pokrytego z zaliczek (k.215, 255, 281), razem 736,99 zł. Obciążono nimi strony po połowie z uwagi na wynik procesu. Orzeczono o tym w pkt. III sentencji.