

Sygn. akt I C 1076/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko (...) G.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda O. Spółki z ograniczoną

o ustalenie

w sprawie o sygn. akt I C 1076/16:

I. powództwo oddała;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) G. kwotę 6300 zł (sześć tysięcy trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 205,65 zł (dwieście pięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

w sprawie o sygn. akt I C 1136/16:

I. powództwo oddała;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – (...) G. kwotę 4800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1076/16

UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do (...)) z 27 stycznia 2014 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 3078 m⁽²⁾ oraz 243 o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana przez Skarb Państwa – (...) G., jest uzasadniona w innej wysokości, tj. ustalenie opłaty rocznej na poziomie nie wyższym niż 10%.

Zdaniem powoda, operat szacunkowy będący podstawą dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, zawierał uchybienia, które powodowały, że wartość nieruchomości została przez rzeczoznawcę zawyżona. Powód zarzucił również nieskuteczność wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, bowiem wypowiedzenie zostało dokonane w stosunku do poszczególnych działek ewidencyjnych, a nie w stosunku do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) jako całości.

W odpowiedzi na pozew w obu połączonych sprawach (I C 1076/16 i I C 1136/16) pozwany Skarb Państwa – (...)G. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że zaszły wszystkie przesłanki dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a zwłaszcza doszło do wzrostu jej wartości, co wykazane zostało operatem szacunkowym.

Odnosnie zarzutu nieskuteczności wypowiedzenia, pozwany wskazał, że wypowiedzenia dokonane zostały w stosunku do wszystkich działek ewidencyjnych składających się na przedmiotową nieruchomość, zatem aktualizacja opłaty rocznej objęła całą nieruchomość gruntową.

W toku postępowania interwencję uboczną po stronie powoda zgłosił (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z 23 grudnia 2013 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. dokonał (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy Al. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 11633 m² według stawki 3% w kwocie 125 558,39 zł, jednocześnie przedkładając ofertę nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w kwocie 172 540,65 zł.

Wartość nieruchomości stanowiącą podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej rzeczoznawca majątkowy ustalił w operacie szacunkowym na kwotę 751 355 zł.

Pismem z 23 grudnia 2013 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. dokonał (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy Al. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 3078 m² według stawki 3% w kwocie 26 270,73 zł, jednocześnie przedkładając ofertę nowej wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 45 652,89 zł.

Wypowiedzenie oparte zostało o wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym na kwotę 521 763 zł.

Wypowiedzenia dotyczyły obu działek gruntu składających się na nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...)

dowód: kopia wypowiedzenia k. 40, 41, kopia księgi wieczystej – k. 52-68.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w G. przy Al. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu na grudzień 2013 r. wynosiła 8 425 600 zł, tj. 572,74 zł za 1m².

dowód: opinia biegłego – k. 79, opinia uzupełniająca – k. 194, uzupełniająca ustna opinia – k. 252.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyższych dowodów w postaci kopii wypowiedzeń, a przede wszystkim opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. R.. Opinia została sporządzona przez

biegłą sądową posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie, jest spójna, wyczerpująca, zaś wnioski z opinii zostały należycie umotywowane w jej części opisowej. Biegła odpowiedziała na pytanie postawione w tezie dowodowej.

Odnosnie zgłaszanych przez powoda uwag do opinii biegłego, dotyczyły one zwłaszcza doboru przez biegłą nieruchomości do porównania. Zarzuty do opinii w tym zakresie zostały przez biegłą wyczerpująco wyjaśnione najpierw w opinii uzupełniającej pisemnej, a następnie ustnej. Biegła w sposób przekonujący wyjaśniła przyjęty przez nią dobór nieruchomości porównawczych, szczegółowo uzasadniając przyjęcie do sporządzania opinii każdej z transakcji.

W tym miejscu należy podkreślić, że treść art. 4 ust. 16 ustawy gospodarce nieruchomościami wskazuje, że przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Należy przy tym podkreślić, że cecha porównywalności nieruchomości nie oznacza ich identyczności. W tym miejscu wskazać należy na słuszny pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 września 2017 roku (VI ACA 913/16), iż porównywalność w rozumieniu wskazanego powyżej przepisu nie oznacza identyczności parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości. Co więcej, biegły może niwelować te różnice poprzez odpowiednie współczynniki korygujące. Dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych. Rolą organu, dla którego sporządzana jest opinia, jest natomiast ocena sporządzonej wyceny, ale tylko i wyłącznie pod względem zachowania warunków formalnych dokumentu oraz logiki dowodu, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej.

Sąd uznał, że po przeprowadzeniu dowodu z uzupełniających opinii, wszelkie wątpliwości dotyczące sporządzonego przez biegłą operatu szacunkowego zostały usunięte, zatem opinia biegłej stała się podstawą ustaleń faktycznych Sądu w niniejszej sprawie.

Na podstawie powyższego Sąd zauważył, że biegła z zakresu wyceny nieruchomości dokonując ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w G. przy Al. (...) odpowiednio zastosowała wszelkie czynniki korygujące. Przedstawiła cechy różniące omawiane w opinii nieruchomości, które nie miały wpływu na wynik przeprowadzonej analizy. Wart podkreślenia jest fakt, iż zarówno storna pozwana, jak i powodowa nie mogą wkraczać w sferę merytorycznej oceny dokonywanej przez biegłego rzeczoznawcę, bowiem ani strona, ani też Sąd nie dysponują w tej dziedzinie wiadomościami specjalnymi.

Istota sporu w niniejszej sprawie polegała na ocenie dwóch kwestii: zarzutu nieważności wypowiedzeń dokonanych przez Skarb Państwa w stosunku do poszczególnych działek gruntu, a nie całej nieruchomości oraz nie wykazania przez pozwanego zaistnienia przesłanki aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, tj. wzrostu wartości rynkowej nieruchomości.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu, tj. zarzutu nieskuteczności wypowiedzeń, jako dotyczących poszczególnych działek, a nie nieruchomości, Sąd uznał, że nie jest on zasadny. Jak wynika z dołączonych do akt sprawy dokumentów: odpisu z księgi wieczystej, kopii wypowiedzeń i operatu szacunkowego, aktualizacja opłaty rocznej dotyczyła wszystkich działek objętych księgą wieczystą.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje nieruchomość gruntową jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 4 pkt 1 u.g.n.), zaś działkę gruntu jako niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą **część lub całość** nieruchomości gruntowej (art. 4 pkt. 3) Ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera więc własną autonomiczną definicję nieruchomości, którą należy również stosować na użytek wykładni przepisów o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Zgodzić się należy z pozwanym, że definicja ta stanowi *lex specialis* wobec definicji

nieruchomości zawartej w art. 46 k.c., czy pojęcia nieruchomości na użytek ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Należy pamiętać, że przepisy art. 71 i nast. u.g.n., które regulują kwestę opłat za użytkowanie wieczyste, w tym postępowanie aktualizacyjne posługują się pojęciem "nieruchomości gruntowej", a nie "nieruchomości", zatem w postępowaniu dotyczących aktualizacji opłaty rocznej należy posługiwać się pojęciem nieruchomości gruntowej zawartym w art. 4 ust. 1 u.g.n. Zwrócić należy uwagę, że przepis art. 77 ust. 1 u.g.n., który mówi o aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, odwołuje się wprost do wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, podobnie jak art. 78 u.g.n., określający szczegółowy tryb aktualizacji. Wydzielona geodezyjnie działka gruntu mieści się w definicji nieruchomości gruntowej, zatem zarzut sprzeczności wypowiedzeń z przepisami ustawy (art. 46 k.c.), a w konsekwencji nieważności czynności prawnej (art. 58 k.c.) nie zasługiwał na uwzględnienie, tym bardziej, że poszczególne działki, mogą stanowić odrębny przedmiot własności i obrotu.

Odnosnie żądania uznania aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych za uzasadnione w innej wysokości, powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 u.g.n. 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.

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, wartość nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem niniejszego procesu, wzrosła, zatem przesłanka aktualizacji opłat za ich użytkowanie wieczyste określona w art. 77 u.g.n. została spełniona.

Z uwagi na powyższe, Sąd oddalił powództwo w obu połączonych sprawach.

O kosztach procesu w obu połączonych sprawach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powoda za stronę przegrywającą spór w całości, a w konsekwencji zobowiązaną do zwrotu pozwanemu celowych kosztów obrony, na które złożyły się uiszczona przez pozwanego zaliczka na poczet kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w wysokości 1500 zł oraz koszty zastępstwa procesowego określone w przepisach § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wpływu spraw do Sądu (21 lipca 2016 r.) - w obu połączonych sprawach odrębnie, tj. po 4 800 zł. Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 205,65 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. niepokrytych z uiszczonej przez pozwanego zaliczki kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Sygn. akt I C 1076/16

ZARZĄDZENIE

(...).

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

(...)