

**Sygn. akt: I C 1009/14**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Małgorzata Żelewska         |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Justyna Gronda |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja dokonana na podstawie oświadczenia z dnia 8 czerwca 2010r. o wypowiedzeniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznej powierzchni 557 m<sup>2</sup>, położonej w G. przy ul. (...), oznaczona na KM 9,10 obręb W. jako działki nr (...) zapisane w KW (...) jest nieuzasadniona;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 1374 zł (tysiąc trzysta siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2785,19 zł (dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt pięć złotych dziewiętnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygnatura akt: I C 1009/14

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 23 lipca 2010r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ul. K.I. G., J. I., K. B., L. K., oznaczonego na KM 9, 10, obręb W. jako działki nr (...), zapisane w księdze wieczystej nr (...) jest uzasadniona w innej wysokości, niż określona w piśmie z dnia 28 czerwca 2010r. tj. w kwocie sprzed wypowiedzenia.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż Prezydent Miasta G. w piśmie z dnia 28 czerwca 2010r. wypowiedział dotychczas obowiązującą opłatę roczną za ww. grunt w kwocie 111,40 zł z jednoczesnym złożeniem oferty ustalenia nowej opłaty rocznej w kwocie 3.248,80 zł. Zdaniem wnioskodawcy nowa wysokość opłaty jest nieuzasadniona i powinna być ustalona w niższej kwocie. Zdaniem powódki pozwana nie udowodniła zasadności podwyższenia opłaty rocznej, albowiem operat szacunkowy opracowany na zalecenie pozwanej nie stanowi wiarygodnego dowodu na tę okoliczność. Powodowa spółdzielnia zarzuciła, że rzeczoznawca majątkowy przyjął niewłaściwy przedział cenowy oraz

czasowy i uwzględnił transakcje z okresu od marca 2007r. do sierpnia 2008r., czyli sprzed 24 miesięcy, a nie wziął pod uwagę żadnej transakcji z okresu od sierpnia 2008r. do daty wykonania operatu szacunkowego tj. do stycznia 2010r. Tym samym pominięto zupełnie transakcje z okresu kryzysu finansowego. Nadto, jak wskazuje powódka część transakcji przyjętych do porównania przez rzeczoznawcę nie spełnia kryterium podobieństwa określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wedle powódki dobrana próba transakcji nie może być użyta do obliczeń metodą korygowanej ceny średniej. Powódka zarzuciła również brak konsekwencji w stosowaniu zasad przyjętych przez rzeczoznawcę i nie dokonanie w sposób należyty analizy cech charakterystycznych nieruchomości, co ma wpływ na ich wartość i opłatę, jak również nie wskazanie w operacie przeznaczenia nieruchomości gruntowych niezabudowanych przyjętych do porównania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia tych działek i dotychczasowego sposobu ich użytkowania. Nadto zdaniem powódki, przy wycenie nie zostały uwzględnione nakłady poczynione przez nią na tę nieruchomość, co winno skutkować obniżeniem opłaty.

(pozew k. 2-4)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zasadna w wysokości 3.248,80 zł.

Zdaniem pozwanej dotychczas obowiązująca opłata roczna za użytkowanie wieczyste ustalona w 1989r. przy okazji ustanawiania tego prawa, dotąd nigdy nie waloryzowana, ma charakter jedynie symboliczny i nie odzwierciedla wartości rynkowej przedmiotowych działek. W ocenie pozwanej, powód kontestując zapisy operatu szacunkowego nie wskazuje jakie konsekwencje pociągają wskazane przez niego uchybienia dla ustalenia wartości rynkowej działek. Powód nie przedstawił też żadnych dowodów na poparcie tezy o zawyżonej wartości nieruchomości, choćby w postaci innej wyceny. W ocenie Gminy przytoczone uchybienia mają charakter pozorny, dyskusyjny i nie mogły mieć żadnego wpływu na wartość nieruchomości. Powyższych wątpliwości nie rozwiało też postępowanie prowadzone przed SKO, gdyż organ ten nie podjął żadnych czynności zmierzających do ustalenia czy operat został sporządzony rzetelnie i zgodnie z prawem, w tym nie wysłuchano rzeczoznawcy ani nie powołano innego biegłego. Z kolei zarzut nieuwzględnienia nakładów poniesionych przez powoda na przedmiotowych działkach jest chybiony, gdyż spółdzielnia nie zgłosiła go w postępowaniu aktualizacyjnym.

(pismo procesowe pozwanej z dnia 25 czerwca 2013r. k. 70a-71)

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 602/13 Sąd Rejonowy w Gdyni ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr (...), położonego w G. przy ul. (...) od dnia 1 stycznia 2011r. obowiązuje w dotychczasowej wysokości tj. w kwocie 111,40 zł.

(wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 4 lutego 2014r. k. 138)

Na skutek apelacji pozwanego Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 29 maja 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 298/14 uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. Sąd II instancji uznał za błędne ustalenie Sądu Rejonowego, że nie dokonano wypowiedzenia opłaty rocznej co do całej nieruchomości. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy nakazał zasięgnięcie opinii biegłego sądowego celem ustalenia, czy dokonane wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste było uzasadnione z uwagi na wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym.

(wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29 maja 2014r. k. 170 wraz z uzasadnieniem k. 174-183)

### **Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. w dzielnicy W. o powierzchni 25,8057 ha składającej się z 116 działek ewidencyjnych, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd

Rejonowy w Gdyni. W skład tej nieruchomości wchodzi m.in. działki gruntu o łącznej powierzchni 557 m<sup>2</sup> położone w G. przy ul. K.I. G., J. I., K. B., L. K., oznaczone na kartach mapy 9, 10, obręb W. jako działki o numerach: 118/4, 119/4, 273/6, 234/6, 260/6, 257/6, 243/6, 133/4, 134/4. Użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości gruntowej jest powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 8 czerwca 2010r. Prezydent Miasta G. działający w imieniu Gminy M. G. wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. dziewięciu działek gruntu (w wysokości 111,40 zł) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za przedmiotowe działki gruntu w kwocie łącznej 3.248,80 zł poczynając od dnia 1 stycznia 2011r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo pozwanej z dnia 8 czerwca 2010r.)

Pozwana Gmina M. G. w kolejnych pismach wypowiedziała również dotychczasową wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego innych działek gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni i zaproponowała ustalenie nowej wysokości opłat rocznych za przedmiotowe działki gruntu. Aktualnie, przed Sądem Rejonowym w Gdyni oraz Sądem Okręgowym w Gdańsku toczy się kilkanaście postępowań w przedmiocie ustalenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek gruntu wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

(okoliczności bezsporne)

Wartość rynkowa całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni nie jest równa sumie wartości poszczególnych działek objętych tą księgą wieczystą. Wartość rynkowa ww. dziewięciu działek gruntu na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej tj. na dzień 8 czerwca 2010r. wynosi 165.300 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 195-281 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 308-314, 358-382, 431 i 434 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi k. 339-340 i 418)

### ***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony do akt sprawy, jak również znajdujących się w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W ocenie Sądu wszystkie dowody z dokumentów 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.

Ostatecznie, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. W ocenie Sądu ostateczna opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, w konsekwencji stanowi ona w pełni przydatny środek dowodowy do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Co równie istotne, opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Przedstawiona opinia nie budzi również żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, a nadto biegły w opiniach uzupełniających pisemnej jak i ustnej, w sposób rzetelny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez strony. Ostateczna opinia biegłego nie była już kwestionowana ani przez powoda i ani też przez pozwanego.

W niniejszej sprawie powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za wskazaną w pozwie działkę gruntu nr (...) (poprzednio nr 827/163), dokonana wypowiedzeniem złożonym w dniu 30 listopada 2011r. jest uzasadniona w innej wysokości. Powództwo zostało zatem oparte na przepisie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 ze zm.) 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 1997r. 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 w roku, 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.

Przechodząc do szczegółowych rozważań, zważyć należy, iż w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku – stwierdził, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku spornych działek gruntu zostało dokonane w sposób prawidłowy tj. w stosunku do całej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr (...), lecz nastąpiło etapami. Zgodnie z treścią art. 386 § 6 k.p.c. Sąd przy ponownym rozpoznaniu sprawy jest związany jest taką oceną prawną. Niezależnie jednak od tego Sąd w pełni podziela powyższe stanowisko, albowiem pogląd prawny, że zmiana wysokości opłaty rocznej nie zawsze musi nastąpić na podstawie jednego oświadczenia właściciela nieruchomości, jeśli tylko dotyczy całej nieruchomości znajduje uzasadnienie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu wyroku z dnia 20 stycznia 2016r., IV CSK 201/15, LEX nr 1997967 Sąd Najwyższy wskazał, że wypowiedzenie wysokości opłaty może mieć miejsce także w częściach, co wystąpi zwłaszcza wówczas, gdy jest to uzasadnione właściwościami danej nieruchomości ujętej w księdze wieczystej (np. różnym sposobem zagospodarowania lub wartością jej poszczególnych części). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy uczynił jednak jedno zastrzeżenie. Otóż, potraktowanie kilku oświadczeń woli w sposób unitarny (jako jednego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w stosunku do nieruchomości rozumianej wieczystoksięgowo) byłoby prawidłowe gdyby nie miało wpływu na wysokość ustalonego tą drogą wynagrodzenia. Zatem, zdaniem Sądu Najwyższego, łączna wysokość opłaty rocznej uzyskana tą drogą (suma nowych opłat ustalonych dla wszystkich działek) musiałaby być równa opłacie, jaka zostałaby ustalona jednorazowo w odniesieniu do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą. W ocenie Sądu, uwzględnienie przy rozpoznaniu niniejszej sprawy argumentacji Sądu Najwyższego zawartej w uzasadnieniu przywołanego wyroku z dnia 20 stycznia 2016r. nie stoi w sprzeczności z oceną prawną Sądu Okręgowego w Gdańsku, która dotyczyła wyłącznie oceny sposobu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego a nie skutków ekonomicznych oświadczenia złożonego za pomocą kilkudziesięciu pism.

Odnosząc powyższe uwagi natury ogólnej zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego do niniejszej sprawy należy wskazać, że bezspornym jest, że dokonując zmiany wysokości opłaty rocznej Prezydent Miasta G. przedstawił dla poszczególnych działek czy też grup działek odrębną opinię rzeczoznawcy majątkowego, a następnie za pomocą kilkudziesięciu pism wypowiedział wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do poszczególnych działek czy też grup działek. Okoliczność ta wynika chociażby z treści akt postępowania administracyjnego, dołączonych do akt niniejszej sprawy. Znajdujący się w nich operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. U. obejmuje wyłącznie dziewięć spośród 116 działek wchodzących w skład nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. W konsekwencji, wobec zakwestionowania przez powoda wysokości nowej opłaty rocznej, aktualnie, przed Sądem Rejonowym w Gdyni oraz Sądem Okręgowym w Gdańsku toczy się kilkanaście postępowań w przedmiocie ustalenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek gruntu wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej. W takim stanie rzeczy podnoszona w przywołanym powyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego okoliczność wpływu sposobu wypowiedzenia opłaty rocznej na wysokość opłaty miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i wymagała zasięgnięcia wiadomości specjalnych. W przedłożonej Sądowi opinii biegły J. Ś. wskazał, że w przypadku wyceny całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) traktowanej jako jedno, niezabudowane i niezabrojoną pole inwestycyjne o bardzo dużej powierzchni 252.638 m<sup>2</sup>

w procesie wyceny należałoby uwzględnić transakcje takimi samymi niezabudowanymi nieruchomościami o dużej powierzchni, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Takie nieruchomości – jak wyjaśnił biegły – na rynku (...) występują sporadycznie i jedynie w strefie peryferyjnej miasta. Wedle biegłego cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> takiej nieruchomości jest zawsze niższa niż cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> poszczególnych działek, z których ta duża nieruchomość się składa. Wiąże się to m.in. z kosztami prac geodezyjnych oraz kosztami infrastruktury w tym kosztami budowy magistralnych sieci uzbrojenia, dróg, chodników, zabudowy, infrastruktury towarzyszącej. Zatem – w ocenie biegłego – wartość rynkowa całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni nie jest równa sumie wartości poszczególnych działek objętych tą księgą wieczystą. Opinia biegłego w powyższym zakresie nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Uznając zatem opinię biegłego J. Ś. za prawidłową i wobec braku dalszych wniosków dowodowych należy stwierdzić, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było wadliwe i nieskuteczne, skoro miało wpływ na wysokość opłaty. W przypadku bowiem ustalenia wysokości tej opłaty dla całego prawa użytkowania wieczystego (całej nieruchomości) opłata byłaby niższa od sumy opłat określonej dla poszczególnych działek.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 4 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami i w zw. z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku ustalając, iż aktualizacja dokonana na podstawie oświadczenia z dnia 8 czerwca 2010r. o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornych dziewięciu działek gruntu o numerach: 118/4, 119/4, 273/6, 234/6, 260/6, 257/6, 243/6, 133/4, 134/4, objętych księgą wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2, § 6 pkt. 3 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – tekst jednolity Dz.U.2013.490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, zasądził od przegrywającej proces w całości pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w G. kwotę 1.374 zł. Na powyższą kwotę składały się: opłata sądowa od pozwu (157 zł), wynagrodzenie fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej za postępowanie przed Sądem I instancji oraz za postępowanie odwoławcze (łącznie 1.200 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Nadto, na mocy przepisów art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U.2014.1025 ze zm.) Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.785,19 zł tytułem kosztów opinii biegłego, które zostały w całości wypłacone ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.