

Sygn. akt: I C 423/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	St. sekr. sądowy Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **Ref- (...) Sp.j. A. O., J.B. z siedzibą w G.**

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), oznaczonej na KM obręb G., jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) od 1 stycznia 2014 r. wynosi 1840, 29 zł (tysiąc osiemset czterdzieści złotych i dwadzieścia dziewięć groszy)

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 347 zł (trzysta czterdzieści siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1057, 93 zł (tysiąc pięćdziesiąt siedem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze) z tytułu zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa

Sygnatura akt: I C 423/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 12 lipca 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód (...) Spółka Jawna z siedzibą w G. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...), jest nieuzasadniona co do wysokości. Zdaniem powoda operat szacunkowy, stanowiący podstawę wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób nieprawidłowy, ponieważ nie uwzględnił faktu, iż działka nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z uwagi na fakt, iż odmówiono powodowi wykonania zjazdu na działkę z drogi publicznej. Nadto, niemożliwe jest według powoda, aby wartość nieruchomości tak drastycznie wzrosła od czasu poprzedniego ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. (pozew k. 2 -3)

W orzeczeniu z 1 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego opisaną wyżej nieruchomości na kwotę 2091 zł. Sprzeciw od powyższego orzeczenia wniósł użytkownik

wieczysty, zarzucając, iż SKO nie uwzględniło w swoim orzeczeniu zarzutów podnoszonych we wniosku, zwłaszcza dotyczących charakteru i wielkości działki ograniczających zakres wykonywania na dziej działalności budowlanej, braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz faktu, iż wartość nieruchomości będąca podstawą dokonanego wypowiedzenia nie mogła wzrosnąć aż o 60 % w stosunku do ceny jej nabycia w 2011 r.

/sprzeciw k .11 -12/

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz zawrotu kosztów procesu. W ocenie pozwanego procedura określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości obejmowała: wartość szacowanej nieruchomości została prawidłowo ustalona w operacie szacunkowym będącym podstawą dokonanego wypowiedzenia.

(odpowiedź na pozew k. 25 - 26)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...), obręb G., km 29, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 6 czerwca 2013r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 2459,46 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 303, 09 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości miała obowiązywać od 1 stycznia 2014r., przy czym w 2014r. płatna miała być w kwocie 606,18 zł, w 2015r. w kwocie 1532,82 zł, zaś od 2016r. w pełnej wysokości. Stawka procentowa opłaty rocznej wynosił 3 %.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 6 czerwca 2013r. k. 4)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 6 czerwca 2013r.:wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosiła 61 343 zł. Nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z uwagi na wydanie decyzji odmawiającej zezwolenia na urządzenie zjazdu na nią.,

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. B. (1) k. 49 - 72)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w szczególności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. B. (1).

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy dokumentom dołączonym do akt sprawy wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości A. B. (1). W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłą została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów i 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. Żadna ze stron nie zakwestionowała opinii i nie zgłosiła do niej żadnych zarzutów. Istotnym jest, iż biegła w opinii, jako okoliczność wpływającą na obniżenie wartości nieruchomości w stosunku do wartości ustalonej w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę dokonanego wypowiedzenia, uwzględniła brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej wynikający z wydania decyzji odmawiającej wydania zezwolenia na urządzenie zjazdu. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw, by kwestionować wskazaną przez biegłą wartość rynkową spornych działek gruntu.

W niniejszej sprawie powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za wskazaną w pozwie działkę gruntu nr (...) dokonana wypowiedzeniem złożonym w dniu 6 czerwca 2013r. jest uzasadniona w innej wysokości. Powództwo zostało zatem oparte na przepisach 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

przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa 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 wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Prezydent Miasta G. w imieniu strony pozwanej z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy i proponując ustalenie nowej opłaty w kwocie 2459,46zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podnosił, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. – na którym spoczywał ciężar wykazania wzrostu wartości rynkowej ww. nieruchomości – dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 6 czerwca 2013r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegła A. B. (1) wskazała, że na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej tj. na dzień 6 czerwca 2013r. wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 61 343 zł. Strony nie wniosły zastrzeżeń do opinii biegłej. W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera szczegółowe uregulowania w jaki sposób wycena nieruchomości ma nastąpić. Zgodnie z art. 152 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy wycena nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z § 28 ust. 1 i 4 wyżej wskazanego rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Co więcej stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. Zgodnie z powyższymi przepisami biegła zastosowała podejście porównawcze, które polega na określeniu

wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1). Nadto, w świetle powyższych uregulowań stwierdzić należy, iż biegła prawidłowo do porównania przyjęła nieruchomości niezabudowane. Wskazać również należy, iż w myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Stawka opłaty rocznej w wysokości 3 % w niniejszej sprawie nie była przez strony kwestionowana. Stosownie zaś do § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W konsekwencji biegła zobowiązana była ustalić wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 6 czerwca 2013r. W ocenie Sądu biegła sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochowała procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści opinii pisemnej należy stwierdzić, że biegła dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisała cechy nieruchomości i dokonała prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących. Biegła uwzględniła również podnoszoną przez powoda okoliczność braku odpowiedniego zjazdu na nieruchomość z drogi publicznej jako cechę wpływającą na obniżenie jej wartości, co jest wnioskiem logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą A. B. (1) za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jej podstawie ustalił wartość rynkową spornej nieruchomości. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. Zatem przyjmując wskazaną w opinii wartość rynkową nieruchomości na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty, Sąd ustalił wysokość opłaty na kwotę 1840,29 zł.

Nieuzasadnione okazały się podniesione w pozwie argumenty odnośnie niedoreczenia użytkownikowi wieczystemu operatu szacunkowego, w oparciu o który pozwany zaktualizował wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Niezależnie od tego, że argumentacja ta nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia, wskazać należy, że z przepisu art. 78 .1. u.g.n. wprost wynika, iż obowiązkiem organu dokonującego aktualizacji jest jedynie poinformowanie użytkownika wieczystego o ustalonej wartości nieruchomości oraz miejscu, w którym można zapoznać się z operatem.

Także argumenty, jakoby niemożliwy był tak duży wzrost wartości nieruchomości w stosunku do roku 2011, w którym ustalono wartość poprzedniej opłaty nie mogły wpłynąć na treść wyroku, ponieważ okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia była wartość nieruchomości na dzień dokonanego wypowiedzenia. Wartość ta została ustalona w niniejszym postępowaniu przez biegłą A. B. w sposób, który nie zbudziła wątpliwości stron, ani sądu. Okoliczność zatem, że w 2011 r. ustalono znacznie niższą wartość nieruchomości i od takiej wartości ustalono wcześniejszą opłatę pozostaje bez znaczenia dla niniejszej sprawy.

Wyjaśnić należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014r. według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biuletyn SN 2014 nr 2, www.sn.pl, Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu - obok dyrektyw językowych - przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku,

o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma - w związku z dokonaniem wypowiedzenia - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Zważyć bowiem należało, iż powód wygrał niniejszą sprawę w 29 %, zaś pozwany w 71 % i w takim stosunku stronom należy się zwrot kosztów od przeciwnika. Po skompensowaniu należności należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 347 zł.

Ponadto, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni brakujące koszty tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, stanowiące koszty opinii biegłego sądowego w łącznej kwocie 1057,93zł.