

Sygn. akt: I C 1001/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 31 października 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 października 2017r

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

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...) (dawniej nr 327/133), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - od dnia 1 stycznia 2015r – wynosi kwotę 3 099 zł. (trzy tysiące dziewięćdziesiąt dziewięć złotych);
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 517,46 zł. (pięćset siedemnaście czterdzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnięcie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 898,92 zł. (osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem części kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygn. akt I C 846/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia (...) w G. - wnioskiem skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej ewidencyjnie jako działka o numerze (...) (dawniej 327/133), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...), pozostająca w użytkowaniu wieczystym powoda, stanowiąca własność Gminy M. G. - jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Powódka wskazała, że Prezydent Miasta G. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, pismem z dnia 22.10.2014r, z kwoty 1577,28 zł. na kwotę 6 204,66 zł. Zdaniem powoda operat szacunkowy na podstawie którego dokonano wyliczenia opłaty rocznej wykonano z naruszeniem treści art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, w tym nie dochowano szczególnej staranności.

(pozew k. 9-15 akt)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z dnia 14.06.2016r ustaliło, że wobec użytkownika wieczystego obowiązuje opłata roczna w dotychczasowej wysokości, co zaskarżyła sprzeciwem Gmina M. G. do Sądu.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa z jednoczesnym ustaleniem, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości jest zasadna w wysokości określonej w

wypowiedzeniu tj. 6204,66 zł, jako że odpowiada wartości ustalonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego, a sporządzony operat w sposób adekwatny określa wartość przedmiotowej nieruchomości.

(odpowiedz na pozew k. 35 – 37 akt)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G., reprezentowana przez Prezydenta Miasta G., jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej ewidencyjnie jako działka o numerze (...) (dawniej 327/133), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...).

Powodowi (...) Spółdzielni (...) w G. przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Wypowiedzeniem z dnia 22.10.2014r Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu z kwoty 1577,28 zł. i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za przedmiotową działkę, poczynając od dnia 1 stycznia 2015r na kwotę 6 204,66 zł., wartość działki ustalił na kwotę 206 822 zł. według 3% stawki opłaty.

(okoliczności bezsporne)

Powód złożył odwołanie od przedmiotowego wypowiedzenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniem z dnia 14.06.2016r ustaliło, że wobec użytkownika wieczystego obowiązuje opłata roczna w dotychczasowej wysokości, co zaskarżyła sprzeciwem Gmina M. G. do Sądu.

(okoliczności bezsporne)

Wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej Gminy M. G. na dzień złożenia wypowiedzenia wynosi kwotę 103 300 zł (sto trzy tysiące trzysta złotych).

(dowód: opinia biegłego sądowego J. Ś. z dnia 17.06.2017r k. 67 – 101 akt, opinia uzupełniająca dnia 28.08.2017r k. 118 akt)

Sąd zważył, co następuje:

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał za wiarygodne dokumenty złożone przez strony do akt niniejszej sprawy oraz znajdujące się w aktach postępowania przeprowadzonego przed SKO, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a nadto nie budzą one wątpliwości Sądu co do swej autentyczności.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za wskazaną w pozwie nieruchomość, dokonana wypowiedzeniami z dnia 22.10.2014r. jest nieuzasadniona lub 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 (Dz.U. Nr 115, poz. 741 z późn. 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że wskutek zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości Prezydent Miasta G. w imieniu Gminy M. G., z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 22.10.2012r. Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego K. G., który to operat został zakwestionowany przez powoda. Wobec powyższego Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego J. Ś. celem ustalenia wartości spornej nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego było uzasadnione i w jakiej wysokości.

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego J. Ś. sporządzona w niniejszej sprawie jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Opinia została sporządzona przez biegłego posiadającego odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości oraz duże doświadczenie procesowe, jako biegły sądowy. Biegły poprawnie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Zdaniem Sądu złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, a wszelkie wątpliwości co do jej treści zostały przez biegłego w sposób wyczerpujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej złożonych w dniu 28.08.2017r. W związku z tym, w ocenie Sądu, nie zachodzą wątpliwości co do prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego sądowego J. Ś.. Nadto po opinii uzupełniającej, na rozprawie w dniu 17.10.2017r, strony nie kwestionowały opinii biegłego Ś., wniosły o ustalenie wysokości opłaty w oparciu o sporządzoną przez tego biegłego opinię.

W tym miejscu wskazać należy, że ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm.) 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 w/w 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. Przy czym zgodnie z § 28 ust. 1 przedmiotowego rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze, zaś zgodnie z ust. 2 wartość określa się stosując ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W niniejszej sprawie, biegły zatem zgodnie w powyższymi przepisami, zastosował metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym, która 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). Prawidłowość wyceny zaś wynika nie tylko z prawidłowego zastosowania przez biegłego wyżej wskazanych przepisów, ale również z doświadczenia biegłego w sporządzaniu takich opinii, a tym samym właściwego doboru nieruchomości podobnych oraz właściwej oceny nieruchomości wycenianych, a następnie doboru prawidłowych współczynników. W ocenie Sądu biegły posiada duże doświadczenie w sporządzaniu takich operatów, jest całkowicie bezstronny i jak wynika z wieloletnich doświadczeń ze współpracy z biegłym – dokładny i rzetelny. Tym samym sporządzone przez biegłego opinie Sąd uznał za w pełni prawidłowe. Biegły w odpowiedzi na zarzuty pozwanej, wyjaśnił, że poszukiwał na rynku transakcji z prawem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo handlowej o małych powierzchniach. W G. w obszarze śródmieścia takich transakcji jest niezwykle mało i występują sporadycznie, obszar rynku poszerzono więc na dzielnice strefy pośredniej miasta, zaś współczynniki korygujące zostały szczegółowo omówione na k. 17 opinii, współczynnik za położenie nieruchomości

określono w najwyższym możliwym stopniu. Sąd podzielił w sprawie wszystkie ustalenia zawarte w opiniach biegłego i uczynił je podstawą dla rozstrzygnięcia.

Przesądziwszy powyższe Sąd ustalił, że wartość przedmiotowej nieruchomości, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...) wynosi 103 300 zł. Bezsporne było również pomiędzy stronami, iż cała nieruchomość została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 wyżej cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosić powinna 3% wartości gruntu, co daje kwotę wskazaną w punkcie 1 wyroku Sądu. Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, w innej wysokości to jest – w kwocie określonej przez Sąd.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd w pkt. 1 sentencji wyroku na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 w/w ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu począwszy od 1 stycznia 2015r. wynosi kwotę 3 099 zł. Wskazać bowiem należy, iż w przypadku ustalenia, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości nie jest możliwe nie ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Art. 80 ust. 1 tejże ustawy obliguje Sąd do ustalenia wysokości opłaty rocznej w razie wzrostu wartości gruntów, gdyż w takim przypadku jest to jedyna droga do jej ustalenia (wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2012 r., V ACa 239/12, Lex 1212464).

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2015r. 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, (...) 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 w pkt. 2 sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. §2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) według brzmienia na dzień wniesienia pozwu, uznając, iż powód wygrał proces w 33%, pozwany w 67% mając, na względzie wskazaną wartość przedmiotu sporu – (...).38 zł, a wartość zasądzoną w punkcie 1. wyroku, tym samym koszty procesu zostały rozliczone proporcjonalnie. Pozwany winien zwrócić powodowi 33% wartości opłaty od

pozwu tj. 76,56 zł, koszty zastępstwa procesowego po wzajemnej kompensacie (1200 zł. x 33% - 396 zł, 1200x 64% - 768 zł) to jest w kwocie 372 zł. powód winien zwrócić pozwanemu, a także powód winien zwrócić pozwanemu kwotę 222,02 zł. tytułem uiszczonych kosztów opinii biegłego, co powoduje, że w pkt. 2 wyroku Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 517,46 zł. Koszty biegłego rozliczono również proporcjonalnie tj. powód winien je ponieść w kwocie 1120,94 zł., zaś pozwany w kwocie 577,98 zł., przy uwzględnieniu zaliczki wpłaconej przez pozwanego w kwocie 800 zł.

Nadto w punkcie 3 wyroku Sąd na podstawie art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 898,92 zł. tytułem brakujących kosztów sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, na które składają się koszty opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.