

Sygn. akt I C 1321/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt  
Protokolant: sekr. sąd. Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 13 lutego 2019 roku

sprawy z powództwa

I. M. (1)

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca współużytkownika wieczystego I. M. (1) opłata roczna z tytułu udziału w wysokości (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki (...), obręb G. o powierzchni 535 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Gminy M. G. wynosi:

- a. w roku 2016: **7,20 złotych** (siedem złotych dwadzieścia groszy),
- b. w roku 2017: **94,48 złotych** (dziewięćdziesiąt cztery złote czterdzieści osiem groszy),
- c. od roku 2018: **181,76 złotych** (sto osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt sześć groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powódki I. M. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę **746,48 złotych** (siedemset czterdzieści sześć złotych czterdzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powódki I. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **660,12 złotych** (sześćset sześćdziesiąt złotych dwanaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych – pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **122,01 złotych** (sto dwadzieścia dwa złote jeden grosz) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych – pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

Sygn. akt: **I C 1321/17**

## UZASADNIENIE

Powódka I. M. (2) wniosła sprzeciw od wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczenia z dnia 12 października 2017 roku dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(sprzeciw – k. 6)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż w jej ocenie opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego została ustalona w wypowiedzeniu w prawidłowej wysokości.

(odpowiedź na pozew – k. 20-20v.)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) IV 51, oznaczonej na karcie mapy 58 obręb G. jako działki nr (...), obszaru 535 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr (...).

Natomiast powódka I. M. (1) jest współużytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości w udziale (...).

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 16 grudnia 2015 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 214,63 zł (zamiast 3,60 zł).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 16.12.2015r. – k. 4-4v.)

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 15.01.2016r. – k. 3)

Orzeczeniem z dnia 12 października 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd 457/16 oddaliło powyższy wniosek

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 12.10.2017r. – akt SKO Gd/457/16)

Wartość rynkowa prawa własności powyżej opisanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność pozwanego na dzień 16 grudnia 2016 roku wynosiła 1.081.888 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej A. B. – k. 44-63 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 103-104.)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony 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.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłej sądowej A. B.. W ocenie Sądu opinia biegłej wraz z pisemną opinią uzupełniającą jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został

wykonany przez biegłą zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 ww. ustawy wyceny 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. 4 ww. rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy określające sposób wyceny nieruchomości niezabudowanych. Zatem określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W tym stanie rzeczy biegłą zgodnie w powyższych przepisach zastosowała podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, albowiem na badanym rynku nieruchomości gruntowych odnotowano wystarczającą ilość dostępnych danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi, stanowiącymi przedmiot prawa własności, do zastosowania tej metody.

Przedmiotowa opinia została zakwestionowana przez powódkę, której zdaniem biegłą zawyżyła wartość nieruchomości przyjmując do wyceny nieruchomości nieodpowiednie transakcje, tj. transakcję nr 11 z dnia 9 listopada 2015 roku, gdzie przedmiotem transakcji była nieruchomość położona na K. przy cenie jednostkowej transakcji na poziomie 2.235,59 zł/m<sup>2</sup>. Nadto powódka zarzuciła, że błędnie zostały określone cechy rynkowe i ich waga.

Odnosząc się do powyższych zarzutów, biegłą w pisemnej uzupełniającej opinii podała, że transakcja porównawcza nr 11 położona na terenie dzielnicy K. położona jest najbliżej obiektu wyceny (w odległości około 260 metrów) i nie może zostać pominięta. Natomiast lokalizacje nieruchomości w dzielnicy D., o których wspominał powódka w zarzutach do opinii, lokalizacyjnie położone są dalej od obiektu wyceny i w związku z tym osiągają niższe ceny transakcyjne, przez co ceny te podlegają korygowaniu. Jeżeli zaś chodzi o nieruchomość położoną w dzielnicy W. Św. M. biegłą podała, że ma ona mniej korzystny dostęp do komunikacji i punktów handlowo-usługowych. Sąd podziela stanowisko biegłej, że nieruchomość położona przy ul. (...) IV ma doskonałą lokalizację blisko centrum miasta, środków komunikacji miejskiej, Urzędu Miasta, szkół, przedszkoli czy punktów opieki medycznej. Natomiast mała podaż tego typu terenów w centralnych dzielnicach miast blisko głównych ciągów komunikacyjnych wpływa na to, że osiągają one wysokie ceny.

W ocenie Sądu, wyjaśnienia biegłej złożone w uzupełniającej opinii rozwiewają wszelkie wątpliwości stron i Sądu. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 16 grudnia 2015 roku jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 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 1997 roku 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 przedmiotowych działek Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 16 grudnia 2015 roku. Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej prawa własności spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegła sądowa E. B. wskazała, iż wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, na dzień wypowiedzenia, stanowiła kwotę 1.081.888 zł.

Na koniec zauważyć należy, iż ustalona w umowie stawka procentowa opłaty rocznej nie ulega modyfikacji z powodu zmiany wartości nieruchomości, więc zaktualizowane opłaty roczne ustala się według tej samej stawki procentowej, która została określona w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Stawki te mogą być zmieniane osobno na podstawie przepisów art. 73 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie zauważyć należało, iż pozwana nie wypowiedziała powodom wysokości dotychczas obowiązującej stawki procentowej, a zatem zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 4 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosić powinna 1 % wartości gruntu.

Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 ww. ustawy, choć w niższej wysokości.

Podkreślić jednak należy, iż w przypadku ustalenia, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości nie jest możliwe nieustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Art. 80 ust. 1 te same ustawy obliguje sąd do ustalenia wysokości opłaty rocznej w razie wzrostu wartości gruntów, gdyż w takim przypadku jest to jedyna droga do jej ustalenia (por.: wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2012 r., V ACa 239/12, Lex 1212464).

Natomiast stosownie do art. 77 ust. 2a powyższej ustawy w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Wskazane rozumienie przepisu jest zbieżne z wykładnią zaprezentowaną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 roku (sygn. III CZP 110/12, OSNC 2013, Nr 10, poz. 114). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że powyższy przepis reguluje wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki.

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Skuteczne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty i zaoferowanie nowej wysokości miało miejsce w 2015 roku. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 3,60 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 181,76 zł.

W takim przypadku opłata roczna za 2016 rok (pierwszy rok od aktualizacji) = opłata dotychczasowa  $\times 2 = 3,60 \text{ zł} \times 2 = 7,20 \text{ zł}$ . Powstała nadwyżka = opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji (wartość nieruchomości gruntowej  $\times$  stawka procentowa) – opłata roczna za 2016 rok =  $181,76 \text{ zł} - 7,20 \text{ zł} = 174,56 \text{ zł}$ .

Opłata roczna za 2017 rok (drugi rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2016 rok +  $1/2$  nadwyżki =  $7,20 \text{ zł} + (174,56 \text{ zł}/2) = 7,20 \text{ zł} + 87,28 \text{ zł} = 94,48 \text{ zł}$ .

Opłata roczna za 2018 rok (trzeci rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2017 rok +  $1/2$  nadwyżki =  $94,48 \text{ zł} + 87,28 \text{ zł} = 181,76 \text{ zł}$ .

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 i 2a ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 4 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku ustalając, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu począwszy od stycznia 2018 roku wynosi  $181,76 \text{ zł}$ .

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 i 2a ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 4 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku. Ustalona kwota stanowi więc  $1\%$  wartości udziału w prawie własności użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przypadającego powódce.

Natomiast w pozostałym zakresie w punkcie II. wyroku na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario oddalono powództwo, gdyż stanowisko pozwanej, domagających się ustalenia opłat rocznych w wyższej wysokości okazało się bezpodstawne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1804 ze zm.). Powódka wygrała proces w  $15,60\%$ , pozwana – w  $84,40\%$ . Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu  $30 \text{ zł}$ . Kwota ta w stosunku do proporcji, w jakiej wygrała powódka to  $15,60 \text{ zł}$ . Koszty poniesione przez pozwaną to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej ( $90 \text{ zł}$ ) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłej ( $800 \text{ zł}$ ). Wynik proporcji sumy powyższych kwot do stosunku, w jakim wygrała pozwana to  $751,16 \text{ zł}$ . Różnica ( $746,48 \text{ zł}$ ) na korzyść pozwanej została zasądzona od powódki w punkcie III. wyroku.

Ponadto w punktach IV. i V. wyroku na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłej w wysokości  $782,13 \text{ zł}$ ) – zgodnie z proporcją, w jakiej powódka przegrała proces, nakazał ściągnąć punkcie IV. wyroku od powódki kwotę  $660,12 \text{ zł}$  oraz analogicznie od strony pozwanej kwotę w wysokości  $122,01 \text{ zł}$ .