

Sygn. akt I C 266/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina
Protokolant: st. sekr. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 stycznia 2019 r. w G. sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w G. w restrukturyzacji

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. Oddala powództwo;

II. Zasądza od powoda (...) Spółki Akcyjnej w G. w restrukturyzacji na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 5042 zł. 99 gr. (pięć tysięcy czterdzieści dwa złote 99/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. akt I C 266/18

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 14 marca 2017 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. S. B. – zarządca sanacyjny (...) Spółka Akcyjna w restrukturyzacji z siedzibą w G. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego przedmiot własności Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta G. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej jest nieuzasadniona, względnie uzasadniona w innej wysokości i ustalenie jej na podstawie wyceny nieruchomości uwzględniającej jej realną wartość.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym wskazanego gruntu, za który dotychczas uiszczal opłatę w wysokości 2.378,58 złotych. Wypowiedzeniem z dnia 13 lutego 2017 r. Prezydent Miasta G. wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej dokonał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustalając nową opłatę w wysokości 15.578,79 złotych, w wyniku czego opłata roczna za przedmiotowy grunt oddany w użytkowanie wieczyste wzrosła o 654 %. W ocenie powoda wartość nieruchomości przyjęta przez Prezydenta Miasta G. na podstawie operatu szacunkowego jest rażąco zawyżona, zaś operat szacunkowy jest sporządzony nieprawidłowo i zawiera liczne błędy formalne i merytoryczne.

(pozew, k. 4-9)

Orzeczeniem z dnia 15 stycznia 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek powódki.

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego powód wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez Prezydenta Miasta G. wypowiedzeniem z dnia 13 lutego 2017 r. z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości.

(sprzeciw od orzeczenia SKO, k. 10-15)

W odpowiedzi na pozew pozwany – Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż nie popiera uwag tam zawartych i w jego ocenie operat został sporządzony prawidłowo i zgodnie z prawem. Pozwany

podniósł, iż przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Rzeczoznawca majątkowa określona wartością wskazanej nieruchomości na kwotę 519.293 zł, stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W ocenie pozwanego biegła wybrała właściwe podejście, metodę oraz technikę szacowania nieruchomości, stąd brak jest podstaw do kwestionowania prawidłowości operatu. Wobec tego zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie budzi wątpliwości faktycznych i prawnych, skoro zmiana wartości nieruchomości została ustalona w prawidłowo sporządzonym operacie szacunkowym.

(odpowiedź na pozew, k. 32-34)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), obręb Ś. - (...) o powierzchni 2081 m², objętej księgą wieczystą (...). (...) Spółce Akcyjnej w restrukturyzacji z siedzibą w G. (dalej jako: Spółka) przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 13 lutego 2017 r., doręczonym Spółce w dniu 16 lutego 2017 r. Prezydent Miasta G. wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego gruntu w kwocie 2.378,58 zł i przesłał ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej w wysokości 15.578,79 zł, płatną począwszy od roku 2018, ustalając wartość nieruchomości w kwocie 519.293 zł w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego E. S..

(dowód: wypowiedzenie, k. 39 akt MGS.6843.278.LK/ (...), zwrotne poświadczenie odbioru, k. 40 akt MGS.6843.278.LK/ (...), operat szacunkowy, k. 17- 38 akt MGS.6843.278.LK/ (...))

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt VI GR 1717 otworzył postępowanie sanacyjne (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G., wpisanej do rejestru przedsiębiorców (...) i odebrał zarząd własny dłużnikowi i wyznaczył zarządcę w osobie S. B. nr 256 licencji doradcy restrukturyzacyjnego.

(dowód: postanowienie SR Gdańsk- Północ w Gdańsku, sygn. akt VI GR 17/17, k. 16-18)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. na dzień 13 lutego 2017 roku, wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położoną w G. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą (...) wynosiła 668.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego E. C., k. 44-60)

Sąd zważył co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dowody w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, w szczególności wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz dokumenty urzędowe zawarte w aktach Gminy M. G. o sygnaturze MGS.6843.278.LK/ (...) oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego o sygnaturze SKO Gd/1217/17, jak również opinię biegłego sądowego z zakresu (...).

W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budziły wątpliwości co do swojej autentyczności, a zatem brak było podstaw do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej, zwłaszcza że żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości twierdzeń w nich zawartych ani zaprzeczyła, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia danej treści.

Sąd uznał opinię biegłego sądowego E. C. za miarodajną dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie wartości nieruchomości według stanu z dnia wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd miał na uwadze, że przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę dysponującą fachową wiedzą z zakresu

wyceny nieruchomości, na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz oględzin. W ocenie Sądu przedstawiona przez biegłego opinia jest jasna, logiczna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, ani też nie budzi wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Biegły dokładnie określił podstawy i sposób wyceny przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym Sąd był w stanie prześledzić tok rozumowania biegłego i ocenić czy opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Wskazać nadto należy, że żadna ze stron nie kwestionowała miarodajności opinii. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia jej mocy dowodowej.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za nieruchomość położoną w G. przy ul. (...), dokonana wypowiedzeniem z dnia 13 lutego 2017 r. jest nieuzasadniona, względnie jest uzasadniona w innej wysokości niż wskazana w wypowiedzeniu. 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 (dalej jako: u.g.n.) 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 u.g.n., z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, 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 u.g.n., 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. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa spornej nieruchomości stanowiącej przedmiotową działkę wynosiła 519.293 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podniósł, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego – E. C. na okoliczność wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenia dokonane przez pozwanego w 13 lutego 2017 r. były uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegła E. C. wskazała, że na dzień złożenia przez pozwaną oświadczeń o wypowiedzeniu dotychczas obowiązujących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 668.000 zł. Zdaniem Sądu biegły sporządził operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. 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 zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Stosownie do brzmienia art. 152 ust. 2 u.g.n. wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 u.g.n. 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 zd. 2 powołanego rozporządzenia wykonawczego na przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości

niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, niezależnie od tego, czy nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie.

W niniejszej sprawie biegła E. C. zgodnie z powyższymi przepisami 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). Biegła prawidłowo wybrała metodę porównywania parami, polegającą na porównywaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przy przyjęciu co najmniej kilkanastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Biegła badała lokalny rynek nieruchomości w okresie od sierpnia 2015 r. do lipca 2016 r. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami analizował transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględnił nieruchomości o przeznaczeniu i funkcji zabudowy wielorodzinnej, podobnie jak wyceniana działka. W analizowanym okresie biegły znalazł czterdzieści trzy transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do wycenianej oraz poszerzył rynek badania o tereny sąsiedniej R. i G. w dzielnicach zachodnich, poszukując działek o tych samych kryteriach. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci położenia, ograniczenia i uciążliwości, uzbrojenia, wielkości powierzchni oraz dojazdu.

Przesądziwszy powyższe Sąd ustalił, że wartość spornej nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Skarbu Państwa, a zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni (...) na dzień 13 lutego 2017 r. wynosiła 636.000 zł. W konsekwencji wypowiedzenie dokonane przez pozwaną uznać należy za zasadne zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwany przyjął bowiem jako wartość nieruchomości kwotę 519.293,00 zł, ustalając tym samym nową opłatę w kwocie 15.578,79 zł w oparciu o stawkę opłaty w wysokości 3%, która nie była kwestionowana przez powódkę (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). Należy podkreślić, że pozwany wartość przedmiotowej nieruchomości przyjęta przez Skarb Państwa w celu określenia wysokości opłaty rocznej jest niższa niż ustalona przez Sąd. Sąd jednak związany był wskazaną w wypowiedzeniu wysokością zaproponowanej opłaty rocznej w wymiarze 15.578,79 zł i nie mógł orzec ponad nią, albowiem w myśl art. 321 k.p.c. sąd orzeka jedynie w granicach zawisłości sporu. Sąd w całości podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 11 września 2003 r. w sprawie o sygn. akt III CKN 239/01 (LEX nr 146452), zgodnie z którym spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.).

W konsekwencji, uznając zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej przez pozwanego w dniu 13 lutego 2017 r. Sąd na podstawie art. 77 ust. 1 u.g.n. i art. 189 k.p.c. oddalił powództwo. Stosownie do treści art. 79 ust. 4 zd. 1 u.g.n. w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ten z mocy odesłania zawartego w art. 79 ust. 8 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu. Strony wiąże zatem wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określona w wypowiedzeniu z dnia 13 lutego 2017 r. skierowanym przez pozwaną Skarb Państwa – Prezydenta Miasta G. do Spółki.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II sentencji wyroku na podstawie art. 98 §1 k.p.c. i wynikającą z ww. przepisu zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania i uznając, iż powód przegrał postępowanie, albowiem aktualizacja opłaty rocznej była w całości uzasadniona, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5042,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składały się koszty opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w kwocie 1442,99 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł, ustalonej na podstawie §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 285, tekst jednolity).