

Sygn. akt I C 297/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2018 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 23 listopada 2018 roku

sprawy z powództwa

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca współużytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. opłata roczna z tytułu 2/3 udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej geodezyjnie jako obręb (...) -155, o powierzchni 904 metry kwadratowe, objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

- a. w roku 2016: **3.652,16 złotych** (trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa złote szesnaście groszy),
- b. w roku 2017: **4.248,58 złotych** (cztery tysiące dwieście czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt osiem groszy),
- c. od roku 2018: **4.845,00 złotych** (cztery tysiące osiemset czterdzieści pięć złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę **475,78 złotych** (czteryście siedemdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **235,52 złotych** (dwieście trzydzieści pięć złotych pięćdziesiąt dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. koszty w pozostałym zakresie przejmuje na rachunek Skarbu Państwa. .

Sygn. akt: **I C 297/18**

UZASADNIENIE

Powód - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w sprzeciwie od wydanego przez SKO w G. orzeczenia z dnia 6 października 2017 roku wniósł o przekazanie sprawy do sądu powszechnego oraz ustalenie, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana wypowiedzeniem z dnia 26 listopada 2015 roku jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany dokonał wypowiedzeniem zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowej wysokości 1.826,08 złotych do wysokości 6.221,14 złotych. Powód zakwestionował prawidłowość dokonanej przez rzeczoznawcę wyceny.

(vide: sprzeciw, k. 4- 10)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż w jej ocenie rzeczoznawca prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, do których zalicza się wyceniana nieruchomość.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 41- 44)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. w G. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako obręb (...) -155, o powierzchni 904 m², objętej księgą wieczystą (...). Natomiast powód (...) sp. z o.o. w G. jest współużytkownikiem wieczystym w udziale 2/3 powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 26 listopada 2015 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu 2/3 udziału współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako obręb (...) -155, o powierzchni 904 m², objętej księgą wieczystą (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 6.221,14 zł (zamiast 1.826,08 zł).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 26.11.2015r – k. 41 akt administracyjnych Prezydenta Miasta G. (...). (...).124.2015)

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka (...) sp. z o.o. w G. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 28.12.2015r, stanowiący pozew – akta SKO Gd/28/16)

Orzeczeniem z dnia 06 października 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/28/16 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 06.10.2017r. – akt SKO Gd/28/16)

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/3 w prawie własności powyżej opisanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność pozwanego na dzień 26 listopada 2015 roku wynosiła 161.500 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej E. D. – k. 55-75 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 110-111)

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 E. D.. W ocenie Sądu opinia biegłej wraz z pisemną opinią uzupełniającą jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości 2/3 udziału w prawie 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. Nadto, w ocenie Sądu, wyjaśnienia pisemne 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.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 26 listopada 2015 roku jest nieuzasadniona. Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 3 listopada 2015, Dz.U.2015.1774) 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 26 listopada 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 na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej 2/3 udziału w prawie własności spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegła sądowa E. D. wskazała, iż wartość 2/3 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 161.500 zł.

Przedmiotowa opinia została zakwestionowana przez powoda, którego zdaniem biegły zawyżył wartość nieruchomości nie uwzględniając obecności infrastruktury elektroenergetycznej na przedmiotowej nieruchomości. Odnosząc się do zarzutów powoda, biegła wyjaśniła, iż w wycenie uwzględniono fakt przebiegu linii energetycznej w zakresie ograniczeń istniejącej zabudowy oraz uciążliwości związanych z oddziaływaniem pola energetycznego a wartość rynkową gruntu niezabudowanego określono, jak dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnego z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W tym zakresie wskazała na konkretne fragmenty wydanej przez siebie opinii. Strona powodowa nie kwestionowała wyjaśnień biegłego, stąd też sąd uznał je za wystarczające i przekonujące. Natomiast strona pozwana w ogóle nie odniosła się do opinii biegłej.

Przesądziwszy powyższe Sąd ustalił, że wartość 2/3 udziału w prawie własności przedmiotowej działki stanowiącej własność pozwanego wynosi 161.500 zł. Bezsporne było również, iż ww. działka została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt.

5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co daje kwotę 4.845 zł.

Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 ww. ustawy, choć nie w wysokości 6.221,14 zł, a w wysokości niższej, bo w kwocie 4.845 zł. 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 teź 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 nr 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 1.826,08 zł, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 4.845 zł.

W takim przypadku opłata roczna za 2016 rok (pierwszy rok od aktualizacji) = opłata dotychczasowa $\times 2 = 1.826,08 \text{ zł} \times 2 = 3.652,16 \text{ zł}$. Powstała nadwyżka = opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji (wartość nieruchomości gruntowej \times stawka procentowa) – opłata roczna za 2016 rok = $4.845 \text{ zł} - 1.192,84 \text{ zł} = 3.652,16 \text{ zł}$.

Opłata roczna za 2017 rok (drugi rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2016 rok + $1/2$ nadwyżki = $3.652,16 \text{ zł} + (1.192,84 \text{ zł}/2) = 3.652,16 \text{ zł} + 596,42 \text{ zł} = 4.248,58 \text{ zł}$.

Opłata roczna za 2018 rok (trzeci rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2017 rok + $1/2$ nadwyżki = $4.248,58 \text{ zł} + 596,42 \text{ zł} = 4.845,00 \text{ zł}$.

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. 5 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 2011r. wynosi 4.845 zł.

Natomiast w pozostałym zakresie na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario powództwo w punkcie II. zostało oddalone.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349). Powód wygrała proces w 31,30 %, pozwany – w 68,70 %. Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu (220 zł), opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (600 zł), opłata

skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczka na poczet opinii biegłego (2.000 zł). Wynik sumy tych składników w stosunku do proporcji, w jakiej wygrał powód to 887,98 zł. Koszy poniesione przez pozwanego to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika. Wynik proporcji powyższej kwoty do stosunku, w jakim wygrał pozwany to 412,20 zł. Różnica na korzyść powoda została zasądzona w punkcie III. wyroku.

Ponadto w punkcie 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 biegłego w wysokości 342,82 zł) – zgodnie z proporcją, w jakiej powód przegrał proces, nakazał ściągnąć w punkcie IV. od powoda kwotę 235,52 zł, a w przypadku należności w wysokości 107,30 zł należnej od pozwanego, w punkcie V. wyroku przejęto na Skarb Państwa.