

Sygn. akt I C 757/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 czerwca 2019 roku

sprawy z powództwa (...) spółka z o. o. z siedzibą w S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., działki o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)- wynosi od dnia 1 stycznia 2018r kwotę 744 zł. (siedemset czterdzieści cztery złote);
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 878,80 zł. (osiemset siedemdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściąganie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 164,39 zł. (sto sześćdziesiąt cztery złote trzydzieści dziewięć groszy) tytułem brakującej części kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygn. akt: **I C 757/18**

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. wniosła sprzeciw od wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczenia z dnia 22 maja 2018 roku dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(sprzeciw – k. 4-5)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że w jego ocenie opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego została ustalona w wypowiedzeniu w prawidłowej wysokości.

(odpowiedź na pozew – k. 18-20)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) objętej księgą wieczystą (...).

Natomiast powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. jest użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wydruk treści KW nr (...))

Pismem z dnia 21 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 883,08 zł (zamiast dotychczasowej 122,34 zł), począwszy od 2018 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 21.04.2017r. – k. 29-29v. wraz z dowodem doręczenia 28-28v.)

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

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 26.05.2017r. – k. 6)

Orzeczeniem z dnia 22 maja 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/2292/17 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 22.05.2018r. – akt SKO Gd/2292/17)

Wartość rynkowa prawa własności powyżej opisanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność pozwanego na dzień 21 kwietnia 2017 roku wynosiła 24.800 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismną opinię biegłego sądowego J. Ś. – k. 41-68)

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 biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, że 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, że osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego J. Ś.. W ocenie Sądu opinia biegłego 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. Biegły poprawnie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłego 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 wyżej powołanej 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 powołanego wyżej 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 biegły zgodnie w powyższych przepisami zastosował podejście porównawcze metodę 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.

Nadto przedmiotowa opinia nie została zakwestionowana przez strony, a zatem ustaloną wartość nieruchomości należało uznać w procesie za bezsporną.

Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, Sąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 21 kwietnia 2017 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 przedmiotowej działki Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 21 kwietnia 2017 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 biegły sądowy J. Ś. wskazał, iż wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, na dzień wypowiedzenia, stanowiła kwotę 24.800 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.

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

Podkreślić jednak 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 te samej 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).

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 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 punkcie 1. sentencji

wyroku. Ustalona kwota stanowi więc 3 % wartości prawa własności użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przypadającego powódce.

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2018r. 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 dokonanym wypowiedzeniem - 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. (stosunkowe rozdzielanie kosztów) w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).

Powódka wygrała proces w 16 %, pozwany w 87 %. Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu (30 zł), opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (270 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczka na poczet opinii biegłego (700 zł). Natomiast poniesione przez pozwanego koszty to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (700 zł). Kompensacja kosztów zastępstwa procesowego w stosunku do proporcji, w jakiej strony uległy w swoim żądaniu daje kwotę 183,60 zł, a pomniejszona o 16 % z opłaty od pozwu należnej powodowi, tj. 4,80 zł, daje kwotę 178,80 zł na rzecz pozwanego. Koszt wynagrodzenia biegłego wyniósł łącznie 1.564,39 zł. Powód winien ponieść ten koszt w proporcji, w jakiej uległ swojemu żądaniu, tj. w kwocie 1.314,08 zł, tak samo pozwany, tj. w kwocie 250,30 zł. Zatem pozwanemu należy się od powoda kwota 178,80 zł powiększona o koszt wpłaconej zaliczki w kwocie 700 zł na poczet wynagrodzenia biegłego, co daje łącznie kwotę 878,80 zł zasądzoną w punkcie 2. wyroku.

Ponadto w punkcie 3. 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 164,39 zł) – nakazując ściągnąć od powódki wskazaną należność.