

Sygn. akt: I C 1035/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka-Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 28 kwietnia 2020 roku

sprawy z powództwa **E. G. i K. G.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), działka o numerze (...), obręb 0010 C., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), związana z prawem własności lokalu nr (...), objętego księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Gdyni o numerze (...) - w udziale wynoszącym 1/9 części w użytkowaniu wieczystym E. G. i K. G. – wynosi od dnia 1 stycznia 2018 roku kwotę 1224 zł. (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia cztery złote);
2. zasądza solidarnie od powodów E. G. oraz K. G. na rzecz Gminy M. G. kwotę 626 zł. (sześćset dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazać ściąganie solidarnie od powodów E. G. oraz K. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1506,26 zł. (jeden tysiąc pięćset sześć złotych dwadzieścia sześć groszy) tytułem kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygnatura akt: I C 1035/18

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 21 listopada 2017r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powodowie E. G. i K. G. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 20 października 2017r. dotycząca gruntu Gminy M. G., położonego w G., obręb 0010 C., oznaczonego jako działka nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w zakresie udziału wynoszącego 1/9, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku powodowie podnieśli, iż operat szacunkowy, na podstawie którego została ustalona wartość rynkowa nieruchomości został wykonany w sposób nieprawidłowy i zawiera szereg błędów. Powodowie zarzucili m.in. przyjęcie nieodpowiedniej i ubogiej bazy cen transakcyjnych działek niezabudowanych o dużo mniejszej powierzchni.

(pozew 3-3v)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i ustalenie wysokości opłaty rocznej w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 20 października 2017r. tj. w kwocie 1.509,37 zł. Pozwana wskazała, że aktualizacja opłaty rocznej została ustalona w prawidłowej wysokości, odpowiadającej wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy, będący podstawą dokonania wypowiedzenia w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i zostały wzięte pod uwagę

poprzez zastosowanie współczynników korygujących. Rzecznawca precyzyjnie opisał przyjęte dla analizowanego rynku cechy wraz z ich oceną. Nadto, prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod zabudowę, do których zalicza się przedmiotowa nieruchomość, wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych w zależności od okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie wskazał wartość działki z uwzględnieniem odpowiednich korekt, co dało zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianej działki możliwą do uzyskania na rynku.

(odpowiedź na pozew k. 34-36)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie E. G. i K. G. są współużytkownikami wieczystymi wyżej wymienionej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/9 części.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 20 października 2017r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 99,60 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.509,37 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2018r., przy czym w 2018r. płatna miała być w kwocie 199,20 zł, w 2019r. w kwocie 854,29 zł, zaś w 2020r. w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 20 października 2017r. k. 11 akt administracyjnych nr (...). (...).44.2017)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 21 listopada 2017r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 20 sierpnia 2018r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wnioski powodów. W dniu 10 września 2018r. powodowie wnieśli sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powodów z dnia 21 listopada 2017r. k. 2 akt administracyjnych SKO Gd/5025/17, orzeczenie z dnia 20 sierpnia 2018r. k. 9-12 tamże, sprzeciw z dnia 3 września 2018r. k. 5-5v)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 20 października 2017r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosiła 367.100 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 74-117)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy (wypowiedzenie opłaty rocznej, wnioski do SKO, orzeczenie SKO), które zgodnie z art. 243¹ kpc stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani też nie twierdziła, że treść przedmiotowych dokumentów jest niezgodna z prawdą, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp. W ocenie Sądu przedmiotowe dokumenty odzwierciedlają rzeczywisty przebieg postępowania związanego z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...).

Ponadto, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłego opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegły logicznie uzasadnił wnioski do jakich doszedł, co pozwoliło Sądowi na przesłedenie toku myślowego biegłego i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Nadto, opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy 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. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 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. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 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 jedyną kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Prezydent Miasta G. działając w imieniu Gminy M. G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosiła 452.811 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powódów, którzy podnosili, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona, a operat został sporządzony w sposób nieprawidłowy. Wobec powyższego Sąd przeprowadził - na wniosek strony pozwanej - dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenia dokonane przez pozwanego w dniu 20 października 2017r. były uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej opinii biegły sądowy J. Ś. wskazał, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosiła 367.100 zł. Żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłego i wskazanej przez niego wartości spornej nieruchomości. Sąd również nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania opinii. Zważyć bowiem należało, że przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego 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. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania

wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W niniejszej sprawie biegły zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Nadto, biegły prawidłowo wybrał metodę korygowania ceny średniej, która – jak wskazuje § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – polega na tym, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście 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. W przedmiotowym przypadku biegły dysponował dostateczną liczbą transakcji porównawczych (łącznie 20), by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wyboru nieruchomości podobnych. Zgodnie bowiem z przepisem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA (N) z dnia 28 maja 2013r., I OSK (...), L.). Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.).

Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegły przeanalizował transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględnił nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym wielorodzinnym i usługowym. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: potencjału inwestycyjnego, położenia, wielkości działki, kształtu działki, hipsometrii, dojazdu i uzbrojenia, ocenił wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustalił zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegły wykonał charakterystykę nieruchomości wycenianej i określił jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, a także określił wielkość współczynników korekcyjnych. Następnie, biegły ustalił wartość prawa własności jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości i współczynnika k. Przedstawiony sposób wyceny jest prawidłowy w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi skorygował za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego J. Ś. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 367.100 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. Zatem opłata roczna liczona dla całego prawa wynosi 11.013 zł. Jednak należało mieć na uwadze, że powodowie są współużytkownikami wieczystymi wyżej wskazanego gruntu i przysługuje im udział w wysokości 1/9. W związku z tym, wysokość opłaty rocznej, ustalona stosownie do wielkości udziału powodów, od dnia 1 stycznia 2018r. powinna wynosić 1.224 zł.

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 dokonaniem 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 Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc i uznając, że pozwany wygrał niniejszą sprawę w 86 %, zaś powodowie w 14 %. Na poniesione przez powodów koszty składała się opłata sądowa od pozwu w wysokości 71 zł. Natomiast na koszty pozwanego opłata za czynności fachowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 270 zł oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w kwocie 700 zł. Po stosunkowym rozliczeniu kosztów Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 626 zł.

Nadto, art. 100 kpc w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U.2018.300 ze zm.) Sąd nakazał ściągnąć od powodów solidarnie kwotę 1.506,26 zł tytułem kosztów opinii biegłego sądowego. Łączny koszt opinii wynosił 1.751,47 zł, a zgodnie ze stosunkiem w jakim przegrali spór, powodowie powinni ponieść koszt równy 86 % wskazanej kwoty.