

Sygn. akt: I C 395/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekr. sąd. Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 września 2020 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że obciążająca (...) sp. z o.o. w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wynosi:

a. w roku 2018: 11.952,68 zł (jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt osiem groszy)

b. w roku 2019: 31.473,34 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści cztery grosze)

c. od roku 2020: 50.994 zł (pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote),

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. ustala, że koszty procesu powód ponosi w 81% zaś pozwany w 19% pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.

Sygn. akt **I C 395/19**

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...), działka numer (...), objęta księgą wieczystą o numerze (...). Użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. w G..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 13 lutego 2017 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział G. sp. o.o. w G. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2018 roku w wysokości

62.899,05 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2018 – 11.952,68 zł, w roku 2019 – 37.425,87 zł, od roku 2020 – 62.899,05 zł).

(dowód: wypowiedzenie – k. 9)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 1.699.800 zł.

(dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 82-140 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 168-169 i ustną opinią uzupełniającą – k. 207-208)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po 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, 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 biegłego sądowego J. Ś. (2). W ocenie Sądu opinia biegłego jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. Opinia została sporządzona przez biegłego, z dużym doświadczeniem pracy w charakterze biegłego, posiadającego 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. Biegły zgodnie w powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele przemysłowe, jako przedmiotu prawa własności, na obszarze administracyjnym miasta G., w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Strona pozwana zarzuciła biegłemu, że żadna z nieruchomości przyjętych do porównania jako nieruchomość podobna nie podlegała ograniczeniom użytkowania i obrotu, żadna z nich nie była położona w obszarze portowym, a większość z tych nieruchomości była znacznie mniejsza niż wycenianie prawo. Nadto pozwany podniósł, że biegły nie wziął pod uwagę, że przedmiotowa nieruchomość dotknięta jest dużym prawdopodobieństwem historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, co wynika z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w G. z dnia 04 kwietnia 2019 roku.

Odpowiadając na zarzuty biegły wskazał na definicję nieruchomości podobnej, wskazując, że wszystkie nieruchomości porównawcze położone były na terenie miasta G., dotyczyły tego samego prawa – prawa własności, przeznaczone były pod przemysł i usługi, a cechy wpływające na wartość, a jednocześnie różnicujące nieruchomości będącego przedmiotem obrotu, w stosunku do nieruchomości wycenianej zostały przedstawione w tabeli na karcie nr 20 opinii wraz z przyjętymi wagami cech. Jak czytamy w opinii, biegły wskazał wagi poszczególnych cech, wartości cech, zakres współczynników korygujących, a także wartość współczynnika korekcyjna. Poza tym biegły dodał, że nie ma ograniczeń, determinujących konieczność wykluczenia z wyceny nieruchomości o określonych powierzchniach w stosunku do nieruchomości wycenianej. Biegły podał również, że brak jest transakcji objętych rejestrem potencjalnie zanieczyszczonych powierzchni. Biegły wprowadził współczynnik eksperta 0,95 z tytułu położenia nieruchomości na terenie chronionym i potencjalnie zanieczyszczonym. Zdaniem biegłego, nie ma racji strona pozwana twierdząc, że przedmiotowa nieruchomość powinna być przedmiotem wyceny jako przedmiot użytkowania wieczystego, co stoi w opozycji do treści powołanego wyżej przepisu art. 28 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września

2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Należy zauważyć, że metodę korygowania ceny średniej stosuje się w przypadku, kiedy nie jest możliwe zastosowanie podejścia porównywania parami różniącymi się jedynie kilkoma cechami.

Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegły w sposób prawidłowy określił przeznaczenie nieruchomości, dobrał nieruchomości podobne i określił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd wraz z pisemną opinią uzupełniającą uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia w wysokości 1.699.800 zł.

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w przeważającej mierze. Przy wyrokowaniu sąd uwzględnił wartość nieruchomości wyliczoną przez powołanego przez sąd biegłego.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 50.994 zł (jako 3% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś. (2)) – art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ wzrost względem dotychczasowej opłaty przekracza jej dwukrotność, zastosowanie miał algorytm stopniowego dochodzenia do pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty, przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami („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.). Z tego wynika, że w pierwszym roku (2018) po aktualizacji opłata roczna wynosi dwukrotność dotychczasowej (2x5.976,34), w roku 2019 – 31.473,34 zł = [11.952,68+ (50.994,00-11.952,68)/2)].

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jak w **punkcie II.** sentencji, na mocy art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Koszty:

O kosztach orzeczono jak w **punkcie III.** sentencji na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie) w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Aby wyliczyć w tego rodzaju sprawach procentowy zakres wygranej/przegranej stron należy odwołać się zwalczanej przez powoda opłaty zawartej w aktualizacji (62.899,05 zł) w stosunku do opłaty rocznej ustalonej w niniejszym procesie (50.994,00 zł). Stosunek ten wynosi 81% do 19%. Tak więc w stosunku, w jakim strony uległy w swoim żądaniu obciążono strony kosztami procesu, pozostając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.