

**Sygn. akt: I C 604/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
-----------------	-------------------------

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 31 lipca 2020 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G. zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w G., oznaczonego w obrębie nr (...) Ś. jako działki numer (...) obszaru 72m<sup>2</sup> i numer 610/2 obszaru 950m<sup>2</sup>, zapisane w księdze wieczystej KW (...), zgodnie z posiadanym udziałem (...), wynosi od 1 stycznia 2019r. kwotę 4.233,17 zł;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 1007 zł (tysiąc siedem złotych) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. Nakazuje ściągnąć od powódki Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.902,37 zł (tysiąc dziewięćset dwa złote 37/100) tytułem kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt **I C 604/19**

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., działki numer (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Współużytkownikiem wieczystym jest Gmina M. G. w udziale wynoszącym (...) części.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 25 maja 2018 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział Gminie M. G. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2019 roku w wysokości 4.432,61 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2019 – 1.187,32 zł, w roku 2020 – 2.809,97 zł, od roku 2021 – 4.432,61 zł).

(dowód: wypowiedzenie – k. 45-45v.)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 151.800 zł.

(dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 64-121 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 140-141)

### **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, 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 powyższych 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 powodowa zarzuciła biegłemu, że w tabeli na stronie 22. biegły nie przedstawił kryteriów oceny cech przedstawionych w tej tabeli (położenie, otoczenie, wielkość działki, kształt działki oraz uzbrojenie). Powódce brakowało ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych. Nadto powódka zarzuciła biegłemu, że zamieszczony na stronie 20. operatu zbiór transakcji będących podstawą ustalenia wartości nieruchomości zawiera pod poz. 2 transakcję, w której przedmiotem umowy była zabudowana nieruchomość, a przywołana cena zawiera wartość znajdujących się na gruncie budynków.

W odpowiedzi na zarzuty biegły podał, że cechy i ich wagi na karcie 22 opinii zostały określone w oparciu o informacje z rynku lokalnego nieruchomości przeznaczonych pod komunikację oraz doświadczenie zawodowe biegłego, o czym wspomniano na wcześniejszej karcie opinii. Biegły przedstawił również stopniowane cechy przyjęte w procesie wyceny. Odnosząc się do zarzutów dotyczących błędnego przyjęcia nieruchomości porównawczych, biegły zaznaczył, że istniejąca zabudowa na działce nr (...) miała znikomą wartość i była przeznaczona do likwidacji, ponieważ Gmina zakupiła ten teren pod drogę średnicową. Poza tym osiągnięta cena mieściła się w przedziale ograniczonym ceną minimalną i maksymalną, a zatem usunięcie jej z próbki transakcji miałoby znikomy wpływ na wartość nieruchomości wycenianej.

Po wyjaśnieniach biegłego strony nie kwestionowały opinii.

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 151.800 zł.

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczystej 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 4.233,17 zł (jako iloczyn 3% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś. (2) oraz udziału we współużytkowaniu) – art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zważyć należy, że Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2019 roku według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014 roku w sprawie o sygn. akt 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 roku 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 wypowiedzenia – 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.”

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.

#### ***Koszty procesu:***

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800) i zasądził od powódki jako przegrywającej proces niemal w całości koszty poniesione przez pozwanego w całości, na co składała się opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – radcy Prokuraturii Generalnej w stawce minimalnej wynagrodzenia adwokata. Na podstawie art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 roku o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 2016 poz. 2261) koszty te zasądzono na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

#### ***Koszty sądowe:***

Ponadto w punkcie III. 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 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.902,37 zł), nakazując ściągnąć je od powódki jako przygrywającej proces w całości.