

Sygn. akt I C 33/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 lutego 2022 r. w G. sprawy z powództwa D. P. i L. P. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że od 2021 r. obowiązuje w stosunku do nieruchomości w obrębie (...) W., stanowiącej działkę numer (...) (obszaru 3.497 m²) objętej księgą wieczystą (...) opłata roczna w wysokości dotychczasowej, tj. 21.415,80 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta piętnaście złotych osiemdziesiąt groszy);

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. solidarnie na rzecz powodów D. P. i L. P. kwotę 2.217 zł (dwa tysiące dwieście siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża ostatecznie Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. w obrębie (...) W. stanowiącej działkę nr (...) obszaru 3.497 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie D. P. i L. P. są użytkownikami wieczystymi wyżej opisanego nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 4 maja 2020r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 21.415,80 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 27.660,57 zł (jako 3% z zaktualizowanej wartości nieruchomości wyliczonej przez rzeczoznawcę na kwotę 922.019 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać począwszy od roku 2021.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 4 maja 2020r. [w:] akta administracyjne)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa wyżej opisanego nieruchomości wynosiła 690.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. (1) k. 47-90 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 102, 173-174)

Ocena dowodów:

Podstawowym dowodem, na którym Sąd oparł rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie jest opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś. (1). Zdaniem Sądu, po uzupełnieniu, przedstawiona przez biegłego opinia jest jasna, logiczna,

kompletna i wewnętrznie niesprzeczna. Biegły w sposób wyczerpujący, przekonujący i rzeczowy odniósł się do wszystkich zarzutów strony pozwanej w swoich opiniach uzupełniających (k. 102, 173-174). Odnosząc się do poszczególnych zarzutów, wskazać należy, iż pozwany kwestionował przede wszystkim dobór nieruchomości przyjętych do porównania pod względem przeznaczenia planistycznego. Pełnomocnik Skarbu Państwa wywodził, że w opinii biegły wskazał, że nieruchomości przyjęte do porównania w aktach planistycznych miały przeznaczenie przemysłowe, podczas gdy nieruchomość będąca przedmiotem wyceny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została oznaczona jako strefa produkcyjno – usługowo – składowa (O3 PS), co daje szersze możliwości wykorzystania aniżeli w przypadku nieruchomości przemysłowych. W ocenie Sądu nie sposób jednak podzielić zastrzeżeń strony pozwanej w tym zakresie. Zważyć bowiem należy, iż z treści opinii wynika wprost, że do porównania biegły przyjął nieruchomości o przeznaczeniu na cele przemysłowe i usługowe (k. 15 opinii). W opinii biegły załączył tabelę obejmującą uwzględnione w wycenie transakcje z oznaczeniem nr działki i jej położenia (str. 16 opinii), co umożliwia weryfikację poszczególnych nieruchomości przyjętych do porównania pod względem przeznaczenia planistycznego. Strona pozwana nie wykazała, że jakkolwiek z wymienionych nieruchomości miała przeznaczenie inne aniżeli wskazane przez biegłego. Kolejne wątpliwości strony pozwanej dotyczyły wartości cechy „potencjał inwestycyjny”. Zdaniem pozwanego opinia w tym zakresie jest wewnętrznie sprzeczna, gdyż z jednej strony biegły wskazuje, że istnieją potencjalne możliwości rozwoju trwałej zabudowy i zainwestowania zgodnie z uwarunkowaniami istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wykazując żadnych ograniczeń w tym względzie, zaś z drugiej strony przyjął potencjał na poziomie niskim. Jak wynika z opinii uzupełniającej przyczyną przyjęcia najniższej wartości cechy „potencjał inwestycyjny” był wąski wydłużony kształt działki, a także jej położenie w pobliżu lasu. W świetle obowiązujących przepisów zabudowa może bowiem powstać w odległości co najmniej 12 m od ściany lasu. Z tego względu znaczna część działki położona w bliższej odległości od granicy lasu nie może być wykorzystana na cele związane z zabudową. W świetle powyższego działka tylko w ograniczonym zakresie może być wykorzystana na cele inwestycyjne związane ze wzniesieniem budowli. Wyjaśnienia biegłego w tym zakresie nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Nadto, pozwany wniósł o wyjaśnienie przyczyn kwalifikacji cech „położenie” i „wielkość działki” na średnim poziomie. Odnosząc się do tego zarzutu biegły wyjaśnił, że wyceniana nieruchomość znajdowała się w środkowym przedziale wartości w przypadku obu wymienionych cech. Podkreślić przy tym należy, iż w szczególności przy określeniu wartości cechy wielkość działki, twierdzenia biegłego są możliwe do zweryfikowania na podstawie samej opinii, albowiem biegły wskazał w ujęciu tabelarycznym wielkość każdej nieruchomości porównawczej. Odnosnie cechy „położenie” biegły wyjaśnił w opinii zasadniczej, że lokalizacja działki jest typowa, jest bowiem położona na terenie obszarów przemysłowych bez kontroli dostępu, w niewielkiej odległości od centrum G. i O. T., niemniej wadą lokalizacji jest zła jakość dróg dojazdowych. Powyższe zatem uniemożliwiało przyjęcie najwyższej możliwej wartości tej cechy. Dalej, strona pozwana podnosiła, że bezzasadnie biegły określił wartość cechy „uzbrojenie” na poziomie podstawowym (najniższym), mimo, że nieruchomość leży na terenie wyposażonym w magistralne sieci elektroenergetyczną, wodociągową, telekomunikacyjną, gazową, kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej i deszczowej. Z treści opinii głównej wynika jednak, że działka jest tylko częściowo uzbrojona w media (pkt 6.6 opinii, str. 6). Z tego względu nie było podstaw do przyjęcia pełnego uzbrojenia w czterostopniowej skali (pełne, podstawowe, częściowe, brak uzbrojenia). Nadto, należało zwrócić uwagę, że pozwany bezzasadnie przyjmuje, że wartość cechy „uzbrojenie” została przyjęta na poziomie najniższym, skoro najniższa wartość jest przypisana dla nieruchomości nieuzbrojonych. Ostatni zarzut natomiast dotyczył braku określenia trendu zmiany cen i braku aktualizacji ceny nieruchomości. Zdaniem Sądu brak określenia przez biegłego trendu zmian cen nie miał żadnego wpływu na wycenę nieruchomości. Biegły dokonał bowiem wyceny na podstawie transakcji faktycznie przeprowadzonych na rynku trójmiejskim w latach 2018-2020, a więc w oparciu o realnie występujące ceny sprzedaży. Nie sposób zatem przyjąć, że wartość nieruchomości nie została urealniona i nie odzwierciedla poziomu cen faktycznie występujących w czasie, gdy dokonano wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. Reasumując, tę część rozważań należało uznać, że opinia została sporządzona przez biegłego w sposób prawidłowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd pominął na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 kpc wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z akt postępowania w sprawach I C 177/21 i I C 225/21, w szczególności z opinii biegłych przeprowadzonych w wymienionych

sprawach. Oba procesy znajdują się na etapie postępowania dowodowego, co oznacza, że wydane w nich opinie mogą zostać zakwestionowane, a tym samym nie ma pewności, czy będą stanowiły podstawę ustaleń faktycznych. W tym stanie rzeczy wniosek dowodowy złożony przez pozwanego zmierzał wyłącznie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania.

Kwalifikacja prawna:

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. 1990). 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie, a więc w niniejszym sporze obowiązek ten spoczywał na pozwanym. W świetle wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego nie sposób jednak uznać, że pozwany sprostą temu ciężarowi dowodu. Z opinii biegłego J. Ś. wynika, że wartość spornej nieruchomości nie wzrosła w stosunku do poprzedniej wyceny. Mało tego, wedle przedstawionej opinii, jest nawet niższa niż przy ostatniej aktualizacji. Według stanu na datę żądania aktualizacji wartość nieruchomości wynosiła 690.000 zł, co przy zastosowaniu niespornej stawki procentowej wynoszącej 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje opłatę roczną w kwocie 20.700 zł. Tym samym należało uznać, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej dokonane pismem z dnia 4 maja 2020r. było nieskuteczne.

Wyjaśnić należy, iż Sąd był związany pozwem (art. 321 § 1 kpc) tj. wnioskiem użytkowników wieczystych z dnia 19 czerwca 2020r., w którym domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Tym samym niemożliwe było ustalenie wysokości opłaty rocznej na poziomie wynikającym z opinii biegłego. Wskazać bowiem należy, iż zgodnie z przewidzianą w art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami procedurą, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji użytkownik wieczysty może żądać dokonania aktualizacji opłaty rocznej, inicjując odrębne postępowanie. W takim przypadku użytkownik wieczysty składa pismo obejmujące żądanie do właściwego organu, zaś w przypadku odmowy aktualizacji, może skierować sprawę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak punkcie I. sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalając wysokość opłaty rocznej w wysokości dotychczasowej tj. w kwocie 21.415,80 zł.

Koszty procesu:

O kosztach orzeczono jak w punkcie II. sentencji na mocy art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądzono od przegrywającego niniejszy spór pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.217 zł, na co składają się: opłata sądowa od pozwu (400 zł), a także opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej tj. w kwocie 1.800 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za

czynności radcy prawnego, ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Od powyższej kwoty na podstawie art. 98 § 11 kpc zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie.

Na podstawie art. 98 kpc i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążono Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni. Zważywszy, iż Skarb Państwa stanowi konstrukcyjnie jedną osobę prawną, brak było podstaw, aby kosztami obciążać statio fisci, które reprezentowało stronę pozwaną (na gruncie procesu cywilnego ekonomicznie bezcelowym jest przenoszenie kosztów sądowych pomiędzy różne jednostki Skarbu Państwa; wykładnię w tym kierunku można uzasadniać także obecnym brzmieniem art. 21a i 80a ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).