

**Sygn. akt. I C 409/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że obciążająca powódkę J. B. na rzecz pozwanej Gminy M. G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 1.618/10.000 nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 128 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Ś., objętej księgą wieczystą o numerze (...) wynosi:

- 1) w roku 2021: 222,08 zł (dwieście dwadzieścia dwa złote osiem groszy),
- 2) w roku 2022: 366,27 zł (trzysta sześćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia siedem groszy)
- 3) od roku 2023: 510,46 zł (pięćset dziesięć złotych czterdzieści sześć groszy);

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. rozstrzyga, że powódka ponosi koszty procesu w 59%, zaś pozwana w 41%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu.

**Sygn. akt I C 409/21**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 4 sierpnia 2022 r.**

**(żądanie pozwu)**

1. Zastępującym pozew wnioskiem z dnia 6 grudnia 2020 roku powódka J. B. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 128 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – w zakresie udziału powódki wynoszącego 1.681/10.000 części – jest nieuzasadniona.

2. W uzasadnieniu swojego wniosku powódka wskazała na brak przesłanek uzasadniających podwyższenie opłaty rocznej, a także podniosła, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Gminy i stanowiący podstawę ustalenia nowej opłaty rocznej, jest niekompletny i wadliwy.

(wniosek, k. 4-8)

3. Orzeczeniem z dnia 11 marca 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek powódki.

(orzeczenie SKO, akta SKO Gd/5352/20)

4. Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu.

5. Zdaniem pozwanej operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia wartości nieruchomości został sporządzony w sposób rzetelny i prawidłowy.

(odpowiedź na pozew, k. 19-21)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

6. Pozwana Gmina M. G. jest właścicielką nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 128 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb (...) Ś., objętej księgą wieczystą o numerze (...).

7. Powódka J. B. jest współużytkowniczką wieczystą tej nieruchomości w udziale wynoszącym 1.681/10.000 części.

(fakty bezsporne)

8. Pismem z dnia 21 października 2020 r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 111,04 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 782,57 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2021r., przy czym w 2021r. płatna miała być w kwocie 222,08 zł, w 2022r. w kwocie 502,33 zł, zaś w 2023 r. w pełnej wysokości. Aktualizacja wysokości opłaty rocznej została dokonana w oparciu o operat szacunkowy, wedle którego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości miała wynosić 381.589 zł.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 21 października 2020 r. k. 15 akt administracyjnych (...). (...).3.2.2020)

9. We wniosku z dnia 6 grudnia 2020r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

10. Orzeczeniem z dnia 11 marca 2021r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powódki.

11. W dniu 20 kwietnia 2021r. powódka wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO.

(dowód: wniosek powódki z dnia 6 grudnia 2020 r., orzeczenie SKO z dnia 11 marca 2021r., sprzeciw z dnia 20 kwietnia 2021r. [w:] akta SKO o sygnaturze Gd/5352/20)

12. Wartość ww. nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ustalona jak dla gruntu niezabudowanego według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 303.296 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego J. U., k. 35-51 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi, k. 86-87, 101-103 oraz ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 133)

**Sąd zważył, co następuje:**

13. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości.

### ***(ocena dowodów)***

14. W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do podważania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. W toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w szczególności śladów przerobienia, podrobienia, bądź innej ingerencji. Z tego względu, w ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał, że przedłożone do akt niniejszej sprawy dokumenty przedstawiają rzeczywisty przebieg postępowania związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu.

15. Ostatecznie, za dowód miarodajny dla ustalenia stanu faktycznego Sąd uznał opinię biegłej sądowej do spraw (...). Sąd miał na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą wiedzę fachową oraz doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. W ocenie Sądu ostateczna wersja opinii w formie operatu szacunkowego (po jej uzupełnieniu) jest jasna, logiczna, kompletna i wewnątrznie niesprzeczna, a także została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 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.

16. W niniejszej sprawie biegła zgodnie z powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze, które 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 (art. 153 ust. 1). Biegła także prawidłowo wybrała metodę porównywania parami, która polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Jednocześnie należy zaznaczyć, że biegła nie mogła zastosować w niniejszym przypadku metody korygowania ceny średniej z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji porównawczych, których przedmiotem były nieruchomości niezabudowane położone w centrum miasta. Do porównania biegła przyjęła nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową, co – o czym będzie mowa poniżej – również należało uznać za zabieg prawidłowy. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystala dane transakcyjne z okresu od stycznia 2019 r. do listopada 2020 r. Stosownie do §28 ust. 5 ww. rozporządzenia biegła prawidłowo ustaliła wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty, a także dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisała cechy nieruchomości i dokonała prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących.

17. Na powyższą ocenę nie miały wpływu zarzuty podniesione przez strony, albowiem w opiniach uzupełniających biegła w sposób wyczerpujący, przekonujący i rzeczowy odniosła się do wszystkich zastrzeżeń stron, w szczególności wyjaśniła wszelkie wątpliwości co do przyjętej metodologii wyceny. Zważyć należy, iż zarzuty strony pozwanej dotyczyły sposobu określenia wysokości poprawek (korekt) poczynionych przy porównywaniu cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania w zakresie takich cech jak: powierzchnia czy możliwości inwestycyjne.

18. W opiniach uzupełniających biegła jednak szczegółowo opisała sposób wyznaczenia wysokości poprawek, podając wzory matematyczne zastosowane przez nią w procesie wyceny. Biegła wyjaśniła, iż współzależności pomiędzy stanem bezwzględny (wyjściowy) a względny wyznaczyła przy założeniu prostej proporcjonalności pomiędzy nimi, a także wskazała w jaki sposób wyznaczyła stany względne znormalizowane (przyjmując założenie, że każda z cech

zawiera się w przedziale 0-1 (funkcja ciągła), a następnie podstawiając dane do tej funkcji i obliczając iloraz różnicy pomiędzy nieruchomością porównawczą a nieruchomością wycenianą i różnicą pomiędzy powierzchnią maksymalną nieruchomości porównawczych a nieruchomością szacowaną). Opisany przez biegłą sposób wyceny (za pomocą funkcji matematycznych) był w pełni obiektywny i nie pozostawiał żadnego pola do manipulacji wynikami obliczeń.

19. Z kolei, zarzut strony powodowej dotyczył nieuwzględnienia przez biegłą uwarunkowań aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i pominięcia tego, że wyceniana nieruchomość znajduje się w strefie wyłączzonej z zabudowy (jest przeznaczona do zagospodarowania w formie zieleni). Zdaniem powódki, w konsekwencji biegła dokonała niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych, w szczególności w zakresie przeznaczenia nieruchomości oraz możliwości zabudowy, co skutkowało zawyżeniem wartości nieruchomości wycenianej. W świetle wyjaśnień biegłej zarzut powódki należało uznać za nieuzasadniony. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią §28 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 555) 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 (ust. 1). Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (ust. 2). 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 (ust. 3). Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2 (ust. 4). 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 (ust. 5).

20. W opiniach uzupełniających biegła wyjaśniła, że stosownie do powyższych przepisów przy wycenie nieruchomości dla potrzeb aktualizacji rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie jest uwzględniane przeznaczenie planistyczne nieruchomości, lecz cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W rozpatrywanym przypadku, z uwagi na nieprzedłożenie dokumentów wskazujących tenże cel, a także wpis widniejący w działce I-Sp (działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana zespołem sześciu garaży murowanych), biegła przyjęła funkcję uzupełniającą do funkcji mieszkaniowej.

21. Stanowisko biegłej należy uznać za prawidłowe w świetle poglądów wyrażanych w judykaturze. W uzasadnieniu wyroku z dnia 3 sierpnia 2017 r. I ACa 721/16 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że konieczność uwzględniania celu użytkowania wieczystego przy wycenie nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wynika jednoznacznie z treści §28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis §28 ww. rozporządzenia dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej, szczególnej, wyceny - to jest: stan nieruchomości na dzień (tu) aktualizacji opłat oraz cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W relacjach między podmiotami, które łączy stosunek użytkowania wieczystego cel, na jaki oddano grunt w użytkowanie wieczyste jest to podstawowy sposób wyznaczenia zasad zagospodarowania nieruchomości, a jego przyjęcie (na etapie zawarcia umowy) musi być zgodne z normami wyższego rzędu, ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego, o ile taki został sporządzony. Trzeba też zauważyć, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości mogąca prowadzić do zmiany celu ustanowienia tego prawa może być przyczyną rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.). Przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego.

22. Z uwagi na powyższe nie ma także podstaw do kwestionowania doboru nieruchomości porównawczych. Zważyć należy, iż w myśl art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomości podobne 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 oddziaływujących na wartość nieruchomości (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego 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 (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.). W świetle wyjaśnień biegłej zawartych w opiniach uzupełniających należało uznać, że przyjęte przez nią nieruchomości spełniają kryteria nieruchomości podobnych o jakich mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w powołanych powyżej judykatach.

23. Zauważyć również należy, iż w ostatniej, ustnej opinii uzupełniającej biegła sprostowała oczywistą omyłkę rachunkową zawartą w opinii pierwotnej w zakresie określenia ceny za 1 m<sup>2</sup>. Ostatecznie, biegła wskazała, że wartość ta powinna wynosić 2.372,40 zł, co skutkowało niewielką zmianą wartości całej nieruchomości.

### ***(ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego)***

24. Zgodnie z brzmieniem art. 77 ust. 1 u.g.n. 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.

25. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele – 1 % ceny.

26. W myśl art. 77 ust. 2a 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.

27. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, choć nie w pełnej wysokości. Sąd uwzględnił wartość nieruchomości wskazaną w opinii biegłej. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego okazała się zasadna, acz w innej wysokości niż wskazana w wypowiedzeniu z dnia 21 października 2020 r.

28. Ostatecznie wskazana przez biegłą wartość przedmiotowej nieruchomości – po sprostowaniu pierwotnej wartości za m<sup>2</sup> – wynosiła bowiem 303.296 zł (podczas gdy w wypowiedzeniu opłaty rocznej pozwana wskazała wartość wynoszącą 381.589 zł). Jako podstawę aktualizacji Sąd przyjął wartość nieruchomości wskazaną przez biegłą. Co do zasady zatem aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego okazała się zasadna. Przy zastosowaniu niespornej stawki procentowej wynoszącej 1 % (art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz po uwzględnieniu wysokości udziału powódki we współużytkowaniu wieczystym wynoszącego 1.681/10.000 części, wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej wynosi 510,46 zł.

29. Jednocześnie należało mieć na względzie, że nowa opłata roczna jest wyższa od dwukrotności opłaty dotychczasowej (dotychczasowa opłata wynosiła 111,04 zł), co uzasadniało zastosowanie normy prawnej wyrażonej w

przepisie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie przytoczonego przepisu opłatę roczną z tytułu współużytkowania wieczystego spornego gruntu za rok 2021 należało ustalić w kwocie 222,08 zł tj. w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej (2 x 111,04 zł). Za rok 2022 Sąd ustalił opłatę w wysokości 366,27 zł jako stanowiącą połowę sumy nadwyżki z uprzedniego roku tj. kwoty 144,19 zł (510,46 zł – 222,08 zł = 288,38 zł / 2) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 222,08 zł, zaś za rok 2023 r. w pełnej wysokości - 510,46 zł.

30. W związku z powyższym, Sąd na podstawie przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 3b w zw. z art. 77 ust. 1 i art. 77 ust. 2a u.g.n. orzekł jak w punkcie I..

31. Sąd na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario oddalił powództwo w pozostałym zakresie, o czym orzekł w pkt II.

### ***(koszty procesu)***

32. O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i ustalił, że powódka przegrała niniejszy spór w 59 %, zaś pozwana w 41 % i w takim stosunku każda ze stron winna ponosić koszty niniejszego procesu. Zważyć bowiem należy, iż powódka kwestionowała zasadność ustalenia nowej opłaty w wysokości 782,57 zł w miejsce dotychczasowej 111,04 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła więc 672 zł. Zaproponowana opłata utrzymała się do wysokości 510,46 zł, a zatem o 399,42 zł więcej niż dotychczasowa opłata. Na podstawie art. 108 §1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił Referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.