

Sygn. akt: I C 499/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Jank

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 marca 2024 r. w G.

sprawy z **powództwa G. Ś. i J. Ś.**

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1.ustala, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., przy ul. (...) Wojska Polskiego 12, oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi:

- od 1 stycznia 2024 r.- 4020 zł (cztery tysiące dwadzieścia złotych)
- od 1 stycznia 2025 - 4057, 50 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt groszy)
- od 1 stycznia 2026 r. - 4095 zł (cztery tysiące dziewięćdziesiąt pięć złotych)

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 815 zł (osiemset piętnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 499/23

Uzasadnienie wyroku z dnia 8 marca 2024 roku

We wniosku z dnia 7 marca 2023r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powodowie J. Ś. i G. Ś. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy M. G., oznaczonego jako działka nr (...) o powierzchni 116 m2, położonego w G. przy ulicy (...) Wojska Polskiego 12, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu pozwu powodowie zakwestionowali prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, będącego podstawą ustalenia wartości ww. nieruchomości oraz wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem powodów nieruchomości przyjęte do porównania przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego tenże operat nie są podobne do nieruchomości wycenianej. Jak wskazali przedmiotowa działka nr (...) objęta jest zakazem rozbudowy i nadbudowy, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje w tym miejscu budowę skrzyżowania. W przypadku nieruchomości porównawczych brak natomiast takich ograniczeń. Nadto, wskazali, że wszystkie nieruchomości porównawcze są przedmiotem własności, a nie użytkowania wieczystego, co zawyżyło wycenę.

(pozew, k. 7-7v)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej w kwocie wskazanej w wypowiedzeniu. Zdaniem pozwanej operat szacunkowy – będący podstawą aktualizacji opłaty – sporządzony został zgodnie z zasadami prawa i wiedzą z zakresu wyceny oraz stanowił podstawę do zaktualizowania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z uwagi na wzrost jej wartości.

(odpowiedź na pozew k. 27-27v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) Wojska Polskiego 12, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) obręb (...) K. o powierzchni 116 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są powodowie G. Ś. i J. Ś..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 13 lutego 2023r. Prezydent Miasta G. działając jako organ Gminy M. G. wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 2.010 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 6.600,96 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2024r., przy czym w 2024r. płatna miała być w kwocie 4.020 zł, w 2025r. w kwocie 5.310,48 zł, zaś w 2026r. w pełnej wysokości. Aktualizacja wysokości opłaty rocznej została dokonana w oparciu o operat szacunkowy, wedle którego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości miała wynosić 220.032 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 13 lutego 2023r. k. 13 akt administracyjnych Gminy M. G., operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. R. k. 3-12 tamże)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 7 marca 2023r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest niezasadniona. Orzeczeniem z dnia 3 sierpnia 2023r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wnioski powodów. W dniu 22 sierpnia 2023r. powodowie wnieśli sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powodów z dnia 7 marca 2023r. k. 18-18v akt administracyjnych Gminy M. G., orzeczenie SKO z dnia 3 sierpnia 2023r. k. 20-22 akt administracyjnych SKO, sprzeciw z dnia 16 sierpnia 2023r. k. 4-5)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 13 lutego 2023r. wartość rynkowa wyżej opisaną nieruchomości wynosiła 136.500 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B., k. 65-90)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B..

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do podważania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych powyżej 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.

Za wiarygodny i w pełni przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód Sąd uznał również opinię biegłej sądowej A. B.. Sąd miał na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą wiedzę fachową z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz duże doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegła bowiem wielokrotnie występowała w charakterze biegłego w podobnych sprawach. W ocenie Sądu przedłożona opinia w formie operatu szacunkowego jest jasna, logiczna, kompletna i wewnętrznie niesprzeczna, a także została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto, biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na przesłedzenie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, podkreślić należy, iż żadna ze stron nie wniosła zarzutów do opinii biegłej.

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 2023 r. poz. 344 ze zm.). 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 rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.. 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 albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zważyć należy, iż ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek aktualizacji opłaty, również w postępowaniu sądowym, spoczywa na właściwym organie - art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 lipca 2013 r., I ACz 1092/13, L.). W toku niniejszego postępowania, wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, strona pozwana jedynie częściowo zdołała udowodnić, iż zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. że wartość przedmiotowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste rzeczywiście wzrosła. Zgodnie z operatem szacunkowym, będącym podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia miała wynosić 220.032 zł, natomiast biegła w złożonej w niniejszej sprawie opinii wskazała wartość dużo niższą, tj. 136.500 zł. W ocenie Sądu to właśnie przedstawiona przez biegłą A. B. wycena wartości gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej winna stanowić podstawę aktualizacji opłaty rocznej. Opinia ta – jak wskazano przy ocenie dowodów – została sporządzona w sposób zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisami wykonawczymi do tej ustawy, przy zastosowaniu prawidłowego podejścia i metody wyceny oraz uwzględnieniu istotnych cech różnicujących ceny rynkowe. Jeśli chodzi o sposób wyceny, nawiązując do zarzutu podniesionego przez powodów we wniosku do SKO należy wskazać, że zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy o gospodarce nieruchomościami dla celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu ww. wartości stosuje się cenę transakcyjną sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W świetle powyższego twierdzenia powodów, iż rzeczoznawca winien określić wartość przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przyjmując ceny transakcyjne sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności, są oczywiście chybione. Dalej, należy wskazać, że dysponując jedynie 7 nieruchomościami

porównawczymi biegła prawidłowo przyjęła metodę porównywania parami, która polega na tym, że porównuje się nieruchomości będącą 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. Wątpliwość Sądu nie budzi również dobór przez biegłą nieruchomości podobnych. 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 oddziałujących na wartość nieruchomości (zob. 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 (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.). Podkreślić należy, iż do porównania biegła przyjęła nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w dokumentacji planistycznej pod zabudowę usługową (w tym przemysłowo – usługową) oraz znajdujące się w granicach miasta G., podobnie jak działka wyceniana. Jak zauważyła biegła przedmiotowa działka nr (...) leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr (...) przyjętym uchwałą nr XXXII/754/05 Rady Miasta G. z dnia 22 czerwca 2005r. oznaczonym symbolem KD-L (drogi i ulice lokalne), niemniej do czasu realizacji docelowego zagospodarowania może być wykorzystywana na cele usługowe bez prawa rozbudowy lub nadbudowy istniejącego obiektu usługowego. W tych okolicznościach dobór nieruchomości porównawczych zgodnie ze sposobem użytkowania spornej działki oraz celem przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste tj. pod zabudowę usługową nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu. W odróżnieniu od rzeczoznawcy przygotowującego operat szacunkowy będący podstawą wypowiedzenia opłaty rocznej biegła A. B. wśród cech rynkowych różnicujących ceny rynkowe uwzględniła także możliwości inwestycyjne gruntu. W ocenie Sądu, z uwagi na obecny sposób wykorzystania działki (zgodny zresztą z celem oddania w użytkowanie wieczyste) uwzględnienie ww. cechy było konieczne. W przypadku nieruchomości wykorzystywanych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym działalności usługowej, możliwość dalszego rozwijania biznesu jest w ogóle jednym z kluczowych kryteriów wyboru nieruchomości przez przedsiębiorców. Działki z ograniczonymi możliwościami inwestycyjnymi niewątpliwie są niewątpliwie mniej atrakcyjne dla biznesu i rzadziej wybierane przez prowadzących działalność gospodarczą. W przypadku spornej działki nr (...) z uwagi na ograniczenia inwestycyjne w postaci zakazu zabudowy czy rozbudowy istniejących budynków biegła przyjęła niekorzystne możliwości inwestycyjne gruntu. W toku wyceny biegła dokonała także niezbędnych poprawek (korekt) przy porównywaniu cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania w zakresie powyższych cech. Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą A. B. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 136.500 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Zatem wysokość opłaty rocznej kształtowała się na poziomie 4.095 zł.

Zważywszy, że wysokość tak ustalonej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego 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. Stąd też, na podstawie

art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, za rok 2024 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 4.020 zł (2 x 2.010 zł). Za rok 2025 Sąd ustalił opłatę w wysokości 4.057,50 zł jako stanowiącą połowę sumy nadwyżki z uprzedniego tj. kwoty 37,50 zł (4.095 zł – 4.020 zł = 75 zł / 2) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 4.020 zł, zaś za rok 2026r. w pełnej wysokości 3.171 zł.

Natomiast w pozostałym zakresie, na mocy przepisów art. 77, 78, 79 i 80 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. stosowanych a contrario Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., mając na względzie stosunek w jakim każda ze stron wygrała niniejszy spór. Zważyć należy, iż strona pozwana wygrała niniejszy spór w 45 %, natomiast powodowie w 55 % (w takim stosunku pozostaje wartość przedmiotu sporu (stanowiąca różnicę pomiędzy opłatą wskazaną w wypowiedzeniu 6.600,96 zł a opłatą dotychczasową 2010 zł) a wartością stanowiącą różnicę pomiędzy opłatą ustaloną przez Sąd w kwocie 4.095 zł a opłatą dotychczasową 2.010 zł). Innymi słowy Sąd porównał stosunek kwoty o jaką pozwana chciała podwyższyć opłatę roczną (4.590 zł) i kwoty o jaką opłatę podwyższył Sąd (2.085 zł). Strona powodowa poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu w kwocie 400 zł, z czego należy jej się zwrot 55 % tej kwoty tj. 220 zł. Z kolei, pozwana poniosła koszty opłaty za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej wynoszącej 900 zł, zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 1.400 zł, tj. łącznie w kwocie 2.300 zł, z czego należy jej się od przeciwników zwrot kwoty 1.035 zł (45 % x 2.300 zł). Zatem, po skompensowaniu kosztów należało zasądzić od powodów na rzecz pozwanej kwotę 815 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (1.035 zł - 220 zł).