

Sygn. akt: I C 731/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2023 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w G.

przeciwko (...) (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. oddala żądanie główne o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona;
2. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej numerami działek (...) w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), zawarta w wypowiedzeniu z dnia 25 października 2021 roku, (...) (...) (...), jest uzasadniona do kwoty 17.280 zł (siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych);
3. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C 731/22

UZASADNIENIE

(...)(...) w imieniu Skarbu Państwa wypowiedzeniem z dnia 25 października 2021 r. dokonał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w G. przy ulicy (...) oznaczonej numerami działek (...), użytkowanej przez (...) sp. z o.o. w G.. Wypowiedzenie zostało dokonane w związku z aktualizacją wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899). W wypowiedzeniu tym (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty i zaoferował przyjęcie nowej wysokości, ustalonej w oparciu o operat szacunkowy nieruchomości wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wnioskiem z dnia 23 listopada 2021 r., złożonym w trybie art. 78 ust. 2 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami, (...) sp. z o.o. w G. wniosła do (...) w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana przez (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w innej wysokości niż zaproponowana w wypowiedzeniu. Spółka zarzuciła nieprawidłowość w ustaleniu wartości rynkowej nieruchomości wskazując na to, że operat szacunkowy, na podstawie którego została ustalona opłata za wieczyste użytkowanie nie spełnia kryteriów określonych

w przepisach prawa, a rzeczoznawca dokonał niewłaściwego wyboru podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości (dowód: wniosek do SKO z 23 listopada 2021 r. znajdujący się w aktach administracyjnych).

(...) w T. w orzeczeniu z dnia 11 marca 2022 r. oddaliło wniosek (...) sp. z o.o. z dnia 23 listopada 2021 r., oceniając, że operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, stanowiący podstawę do aktualizacji opłaty został sporządzony zgodnie z prawem, a tym samym (...) (...) wykazał wzrost wartości nieruchomości, stanowiący przesłankę do aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie (dowód: orzeczenia SKO z 11 marca 2022 r. – akta administracyjne)

Od orzeczenia SKO użytkownik wieczysty wniósł w trybie art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzeciw. Zgodnie ze zdaniem drugim cytowanego ustępu 1 art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Pismem z 4 maja 2022 r. SKO przekazało na podstawie art. 80 ust. 2 cyt. ustawy akta sprawy objętej sprzeciwem celem rozpatrzenia wniosku wieczystego użytkownika z dnia 23 listopada 2021 r., który w postępowaniu sądowym zastępuje pozew.

Odpowiedź na pozew została zwrócona jako wniesiona po upływie określonego terminu (zarządzenie k. 34 akt).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy, przytoczony w części wstępnej uzasadnienia, jest bezsporny, dlatego nie ma potrzeby jego powtarzania. Powódka zakwestionowała zasadność podwyższenia opłaty ze względu na aktualizację wyceny gruntu pozwanego. Ze względu na zarzuty wieczystego użytkownika pod adresem operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie przez rzeczoznawcę majątkowego M. S., Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia wartości nieruchomości gruntowej oddanej powodowi we wieczyste użytkowanie.

W opinii z 20 października 2023 r. biegła A. G. określiła wartość rynkową prawa własności gruntu niezabudowanego – działek o numerach (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...), dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania na 576.000 zł.

Dowód: opinia biegłej z 20.10.2023 r. – k. 53-70 akt

Pozwany wniósł o przesłuchanie biegłej, zarzucając, że oszacowana wartość nieruchomości jest zaniżona, albowiem zastrzeżenia budzi fakt niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych, jak i nieuwzględnienie ich cech: lokalizacji, wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną i uwarunkowań inwestycyjnych, a ograniczenie się jedynie do dwóch cech porównawczych: położenia i dostępu do drogi publicznej, co wypłynęło zaniżająco na wynik końcowy (k. 77-77v akt).

Na rozprawie w dniu 13 grudnia 2023 r. biegła A. G. szczegółowo ustosunkowała się do zarzutów pozwanego, trafnie wskazując, że wyboru podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca. Biegła wyjaśniała, dlaczego wybrała metodę porównywania nieruchomości parami. W odniesieniu do zarzutów pozwanego wskazała, że wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania miały taki sam dostęp do uzbrojenia terenu, w związku z czym brak było podstaw do wyróżnienia cechy dotyczącej infrastruktury technicznej, gdyż była w odniesieniu do wszystkich nieruchomości taka sama. Rzeczoznawca identyfikuje natomiast te cechy, które różnią nieruchomości w zbiorze. Biegła wyjaśniała, że wybrała dwie cechy: położenie i powierzchnię jako cechy różnicujące nieruchomości i opisała je w opinii. Zaznaczyła, że lokalizacja to położenie, natomiast wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania miały porównywalne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego albo w warunkach zabudowy (jedna z nieruchomości nie miała planu zagospodarowania) i nie było potrzeby tego wyróżniać. Biegła odniosła się też do operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie pozwanego dla potrzeb aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie i wskazała na to, że część nieruchomości przyjętych przez biegłą S. nie była podobna pod kątem powierzchni i przeznaczenia nieruchomości, gdyż była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Dowód: ustne wyjaśnienia biegłej na rozprawie – k. 90-90v akt

Sąd podzielił opinię biegłej A. G., gdyż na rozprawie biegła odparła wszystkie zarzuty pozwanego do opinii i szczegółowo uzasadniła podstawy wyceny, wybór metody szacowania oraz nieruchomości porównawczych. Po wysłuchaniu biegłej Sąd utwierdził również swoje przekonanie o wadliwości wyceny biegłej M. S. sporządzonej na zlecenie pozwanego.

Ze względu na podzielenie opinii biegłej A. G. Sąd uznał, że żądanie główne – o ustalenie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości pozwanego jest nieuzasadniona okazało się bezzasadne, gdyż biorąc pod uwagę wartość nieruchomości określoną przez biegłą A. G., aktualizacja ta była uzasadniona do kwoty 17.280 zł (3% z 576.000 zł). Z tych względów orzeczono jak w punktach 1 i 2 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., albowiem żądanie główne zostało oddalone, a uwzględnione żądanie ewentualne.