

Sygnatura akt I C 596/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 listopada 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Kołatek

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 listopada 2018 r. w Kamiennej Górze**

**sprawy z powództwa L. D., M. D.**

**przeciwko (...)**

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

I ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1338 ha dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest uzasadniona od 1 stycznia 2016 r. w kwocie 1.063,20 zł;

II dalej idące powództwo oddala;

III zasądza solidarnie od powodów L. D. i M. D. na rzecz strony pozwanej Skarbu (...) kwotę 70,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV przyznaje biegłej M. T. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 392,74 zł tytułem wynagrodzenia za udział w rozprawie w dniu 14.11.2018 r.

V nakazuje powodom L. D. i M. D. aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 1.171,59 zł tytułem wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa, zaś stronie pozwanej (...) nakazuje aby z tego tytułu uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 2.607,74 zł.

Sygn. akt I C 596/16

## UZASADNIENIE

(...) pismem z 26 listopada 2015 r. wypowiedział powodom M. D. i L. D., będącymi użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w K., obręb 6, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o pow. 0,1338 ha, obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2016 roku w wysokości: za 2016 rok w kwocie 1 380 zł, za 2017 rok w kwocie 1 633,50 zł, za 2018 rok i lata następne w kwocie 1 887 zł.

L. D. zakwestionował wysokość nowej opłaty rocznej i wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.. W odwołaniu podniósł, że brak było przesłanek do aktualizacji opłaty i zarzucił, że operat szacunkowy był sporządzony nieprawidłowo.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., rozpoznając powyższe odwołanie, uznało, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona.

(...)wniósł sprzeciw do orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z czym organ ten przekazał wniosek tutejszemu sądowi w trybie przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie (...) wniósł o ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2016 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w K., obręb 6, w granicach działki nr (...) o pow. 0,1338 ha, wynosi 1 887 zł. Ponadto (...)wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1338 ha, oddanej w użytkowanie wieczyste L. D. i M. D. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(okoliczności bezsporne)

(...)wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste począwszy od 1 stycznia 2016 roku i zaproponował nową wysokość: za 2016 rok w kwocie 1 380 zł, za 2017 rok w kwocie 1 633,50 zł, za 2018 rok i lata następne w kwocie 1 887 zł, powołując się na operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. (1), w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 62 900,00 zł. Wysokość opłaty wyliczono jako wartość gruntu x stawka 3%. L. D. wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które zostało uwzględnione. Na orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw złożyło (...)w K..

Dowody: wypowiedzenia opłaty z 26.11.2015 r. k. 30, operat szacunkowy nieruchomości k. 31-70, orzeczenie SKO k. 5-9, sprzeciw k. 2-3.

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 35 440,00 zł. Podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości od 1 stycznia 2016 r. było uzasadnione do kwoty 1 063,20 zł.

Dowody: opinia o wartości nieruchomości biegłej M. T. z 10.02.2017 r. k. 95-133, wyjaśnienia do opinii k. 205, pisemna opinia uzupełniająca biegłej M. T. z dnia 2.03.2018r. k. 221-259, wyjaśnienia do opinii k. 313.

### **Sąd zważył co następuje:**

Ustaleń stanu faktycznego dokonano w oparciu o dokumenty zebrane w postępowaniu administracyjnym oraz w oparciu o opinie biegłej rzeczoznawcy majątkowej M. T.. Autentyczność powyższych dokumentów nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości. Dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne było ustalenie wartości nieruchomości użytkowanej przez L. D. i M. D..

W tym zakresie ustaleń dokonano w oparciu o opinie biegłej rzeczoznawcy majątkowej M. T.. Biegła ta wykonała najpierw opinię pisemną z dnia 10 lutego 2017 r., którą następnie uzupełniła. W ocenie Sądu końcowe stanowisko rzeczoznawcy pozwalało na dokonanie oceny rzeczywistej wartości nieruchomości położonej przy ul. (...). W opinii biegła sądowa (podobnie jak to uczynił w operacie J. S. (2) na potrzeby postępowania administracyjnego) zastosowała podejście porównawcze i metody korygowania ceny średniej. Zgodnie z przepisem § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 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. Znane były ceny nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu. Wybór metody uzasadniał fakt, że rzeczoznawca dysponowała wiedzą o co najmniej kilkunastu nieruchomościach podobnych, warunkach zawarcia transakcji oraz cechach nieruchomości. Tym samym biegła mogła dokonać korekty stosując współczynnik korygujący. Należy wskazać, że wydając opinię, M. T. dokonała oględzin nieruchomości, a także dysponowała dokumentami w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, księgą wieczystą, mapą ewidencyjną, mapą zasadniczą, wypisem z rejestru gruntów oraz decyzjami działowymi Burmistrza i decyzją wojewody. Działka

oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz L. D. i M. D. była działką niezabudowaną, uzbrojoną w takie media jak prąd, gaz, woda. Dokonując jej wyceny należało przyjąć faktyczny sposób jej użytkowania – była używana do celów produkcyjnych. W myśl przepisu § 28 ust. 4 cyt. rozporządzenia 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. Z decyzji Wojewody (...) (k. 125-129) wynikało, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste został określony jako produkcyjny. Biegła słusznie podniosła, że w uchwale nr XXI/115/12 Rady Miejskiej w K. z 30 maja 2012 r. za „tereny zabudowy produkcyjnej” rozumie się również tereny służące do obsługi komunikacji. W tych warunkach należało dokonać oszacowania przyjmując założenie, że sporna działka została przeznaczona do celów produkcyjnych. Zdecydowało to o konieczności uzupełnienia przez biegłą opinii poprzez wyeliminowanie ze zbioru nieruchomości podobnych branych do porównania, tych które odbiegały przeznaczeniem od przeznaczenia wynikającego z celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W oparciu o takie założenia biegła sądowa wyceniła wartość nieruchomości na 35 440 zł. Znaczna część zarzutów do opinii dotyczyła błędnego przyjęcia transakcji do porównania. Należy zaakcentować, że to do kompetencji biegłej należy wybór transakcji z rynku lokalnego. Nie dopatrzono się w tym zakresie żadnych uchybień. Ponadto biegła przekonująco wykluczyła żeby brać pod uwagę transakcje nieruchomości wskazanych przez stronę pozwaną, gdyż stanowiły one nieruchomości zabudowane (co wynika z treści ksiąg wieczystych k. 303-312) i nie nadawały się do porównania dla działki nr (...). Co również istotne, biegła wprawdzie wzięła pod uwagę transakcje po dacie dokonania aktualizacji, jednak dokonała ona aktualizacji ceny na dzień 31.12.2015 r.

Należy podnieść, że w wyroku z dnia 21 lipca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie, sygn. I ACa 879/14 wypowiedział pogląd, że operat szacunkowy stanowi dowód z opinii biegłego, który podlega ocenie jak każdy dowód – z zastosowaniem swobodnej oceny dowodów wyrażonej w przepisie art. 233 kpc. Ponadto sam fakt niezadowolenia strony z wywodów biegłego nie może stanowić podstawy do powoływania kolejnych biegłych, aż do czasu gdy któraś z opinii będzie zbieżna z jej twierdzeniami. Tutejszy sąd, dzieląc to stanowisko, uznał, że uzupełniająca opinia biegłej M. T. była pełna, jasna oraz dawała podstawę do weryfikacji podjętych przez organ administracyjny czynności. W tych warunkach należało oddalić wniosek strony pozwanej o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego.

Zgodnie z treścią przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz.U. 2004 Nr 261, poz. 2603), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę i opłaty roczne. Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Niewątpliwie jest, że nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe, a co za tym idzie, wysokość stawki procentowej opłaty rocznej wynosi – stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy – 3 % ceny.

Jak stanowi art. 77 ust. 1 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z ust. 3 ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przebieg postępowania administracyjnego i przekazanie sprawy do sądu odbyły się według reguł opisanych w przepisach art. 78 – 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd rozpoznający sprawę, nie będąc związany poprzedzającym postępowaniem administracyjnym i po dokonaniu stosownych ustaleń na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości przyjął, że wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty wynosiła 35 440 zł. Przy założeniu, że obowiązywała 3 % stawka procentowa od wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy), nowa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 1 063,20 zł.

Sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującej od 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt III CZP 111/13 ( zob. uchwała SN z 7.02.2014 r. III CZP 11/13 numer 750485, Legalis ).

Mając na uwadze całokształt poczynionych wyżej rozważań zasadne było ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1338 ha dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) jest uzasadniona od 1 stycznia 2016 r. w kwocie 1.063,20 zł, o czym orzeczono w punkcie I wyroku. Dalej idące powództwo należało oddalić.

Koszty procesu zostały stosownie rozdzielone. Zgodnie bowiem z przepisem art. 100 zd. 1 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strona pozwana wygrała sprawę w 31 %, a przegrała w 69 %. Odwrotne proporcje dotyczą powodów. Do kosztów procesu strony pozwanej zaliczono koszty zastępstwa prawnego w kwocie 180 zł. Powodowie nie wykazali kosztów. Po rozdzieleniu kosztów należało zasądzić solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 70,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W punkcie IV wyroku przyznano biegłej M. T. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 392,74 zł tytułem wynagrodzenia za udział w rozprawie w dniu 14.11.2018 r.

Skarb Państwa poniósł wydatki na koszty opinii biegłej, które nie znalazły pokrycia w zaliczkach stron. Była to łącznie kwota 3 779,33 zł (1 240,76 zł + 529,83 zł + 1 616 zł + 392,74 zł). Stosownie do wyniku sprawy stroną pozwaną obciążono kosztami w kwocie 2 607,74 zł, natomiast powodów solidarnie kwotą 1 171,59 zł. Orzeczenie te znajdują oparcie w treści przepisu art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623).