

Sygn. akt I C 620/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świnoujście, dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Grobelny

Protokolant: Jakub Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **S.A. w P.**

przeciwko **Gminie** (...)

o zapłatę

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się z działek gruntu nr (...), położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym nr (...), na kwotę 91.770 zł (dziewięćdziesięciu jeden tysięcy siedmiuset siedemdziesięciu złotych), płatną w następujący sposób :

a. za 2015r. w wysokości 87.201,60 zł (osiemdziesięciu siedmiu tysięcy dwustu jeden złotych i sześćdziesięciu groszy),

b. za 2016r. w wysokości 89.485,80 zł (osiemdziesięciu dziewięciu tysięcy czterystu osiemdziesięciu pięciu złotych i osiemdziesięciu groszy),

c. za 2017r. i lata następne w wysokości 91.770 zł (dziewięćdziesięciu jeden tysięcy siedmiuset siedemdziesięciu złotych);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.406,33 zł (trzech tysięcy czterystu sześciu złotych i trzydziestu trzech groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 802,93 zł (ośmiuset dwóch złotych i dziewięćdziesięciu trzech groszy) tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie;

V. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 98,53 zł (dziewięćdziesięciu ośmiu złotych i pięćdziesięciu trzech groszy) tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie.

Sygn. akt I C 620/15

## UZASADNIENIE

Pozwana Gmina (...), jako właściciel nieruchomości gruntowej, składającej się z działek gruntu nr (...), położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym nr (...) pismem z dnia 03 września 2014r. wypowiedziała powódce (...) S.A. w P., będącej wieczystym użytkownikiem powyższej nieruchomości wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oferując nową wysokość opłaty rocznej na kwotę 97.678,68 zł, płatną w następujący sposób: za 2015r. w wysokości 87.201,60 zł, za 2016r. w wysokości 92.440,14 zł, za 2017r. i lata następne w wysokości 97.678,68 zł.

Powódka (...) S.A. w P. pismem z dnia 07 października 2014r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wielkości. We wniosku powódka zakwestionowała wartość nieruchomości przyjętą przez pozwaną na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej.

Orzeczeniem z dnia 26 maja 2015r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło z dniem 01 stycznia 2015r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w dotychczasowej wysokości tj. w kwocie 43.600,80 zł.

Pozwana Gmina (...) w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina (...) jest właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działek gruntu nr (...), położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym nr (...) Powódka (...) S.A. w P. jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości.

(bezsporne)

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości wynosiła 43.600,80 zł.

(bezsporne)

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, składającej się z działek gruntu nr (...), położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym nr (...), na dzień 03 września 2014r. wynosiła 3.059.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości - k. 43-

100)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1774 z późn. zm.) 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. Stosownie do treści art. 78 ust. 1 powyższej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Art. 78 ust. 2 ustawy stanowi, że 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. Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Art. 80 ust. 2 ustawy kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Stosownie zaś do treści art. 80 ust. 3 ustawy w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że w związku ze skutecznym wniesieniem przez Gminę (...) sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławcze w S. z dnia 26 maja 2015r. orzeczenie to utraciło moc. W konsekwencji wniosek (...) S.A. w P. z dnia 07 października 2014r. podlegał rozpoznaniu w niniejszej sprawie jest pozew o ustalenie, że dokonana przez Gminę (...) aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona lub była uzasadniona w innej wysokości.

Bezspornym w sprawie było to, że powódka jest zobowiązana do uiszczania na rzecz pozwanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, w wysokości 3 % wartości nieruchomości, stosownie do treści art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kwestią sporną było natomiast to czy spełniona została ustawowa przesłanka aktualizacji opłaty rocznej z art. 77 ust. 1 powyższej ustawy tj. czy wartość nieruchomości wzrosła. Strony pozostawały również w sporze, co do wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości opłaty. W związku z tym w sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości K. B. Opinia ta nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. Również Sąd nie widzi podstaw do podważenia z urzędu prawidłowości tej opinii. W szczególności podkreślić należy, że opinia ta cechowała się rzetelnością, a jej wnioski były logiczne i korespondujące z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. W związku z tym Sąd przyjął, że wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty tj. na dzień 03 września 2014r. wynosiła 3.059.000 zł. W konsekwencji opłata roczna za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wynosić powinna 91.770 zł. W tym miejscu zauważyć należy, że dotychczasowa opłata roczna wynosiła 43.600,80 zł. Niewątpliwie zaistniały więc podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej. W związku z tym Sąd w punkcie I wyroku ustalił wysokość opłaty rocznej na kwotę 91.770 zł (3 % z 3.059.000 zł). Jednocześnie Sąd określił sposób płatności tej opłaty, mając na względzie treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem 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. Pozostała kwota 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.

W punkcie II Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie tj. co do uznania za nieuzasadnioną aktualizację opłaty rocznej w zakresie różnicy pomiędzy jej dotychczasową wysokością a kwotą 91.770 zł.

Ustalenia w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych dokumentów oraz opinii biegłego sądowego z zakresy wyceny nieruchomości K. B.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Sąd dokonał rozliczenia kosztów procesu z uwzględnieniem tego w jakim stopniu każda ze stron wygrała proces. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 54.077,88 zł i stanowiła ją różnica pomiędzy dotychczasową wysokością opłaty rocznej (43.600,80 zł.), a wysokością opłaty rocznej zaoferowaną przez pozwaną w wypowiedzeniu (97.678,68 zł). Sąd ustalił nową wysokość opłaty rocznej na kwotę 91.770 zł, a więc uznał że aktualizacja opłaty w zakresie kwoty 5.908,68 zł nie była uzasadniona. Tym samym powódkę należy uznać za wygrywającą proces w 10,93

%, a pozwaną w 89,07 %. Powódka w niniejszej sprawie poniosła koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł, opłata sądowa od pozwu w kwocie 2.704 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Natomiast pozwana poniosła koszty procesu w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 1.000 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników stron została obliczona od wartości przedmiotu sporu, w wysokości stawki minimalnej. Podstawą prawną określenia wysokości stawki wynagrodzenia pełnomocnika powódki był § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), zaś w przypadku pełnomocnika pozwanej § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.). Powódka wygrała proces w 10,93 %, więc na jej rzecz podlegała zasądzeniu taka część poniesionych przez nią kosztów procesu tj. kwota 690,89 zł (10,93 % z 6.321 zł). Na rzecz pozwanej zasądzeniu podlegała zaś kwota 4.097,22 zł (89,07 % z 4.600 zł). Po dokonaniu kompensacji tych kwot Sąd zasądził na rzecz pozwanej od powódki powstałą różnicę tj. kwotę 3.406,33 zł (4.097,22 zł - 690,89 zł).

W pkt IV i V wyroku Sąd obciążył strony nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie, stosownie do tego w jakiej części przegrały one proces. W tym zakresie Sąd orzekł na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.1025 z późn. zm.). Zgodnie z art. 83 ust. 2 tej ustawy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113. Art. 113 ust. 1 stanowi zaś, że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Nieuiszczonymi kosztami sądowymi w niniejszej sprawie była część wynagrodzenia biegłego sądowego, niepokryta z zaliczki uiszczonej przez pozwaną. Wynagrodzenie biegłego sądowego K. B. została określone prawomocnym postanowieniem z dnia 02 marca 2016r na kwotę 1.901,46. W związku z tym, że pozwana uiściła zaliczkę w kwocie 1.000 zł nieuregulowana pozostaje kwota 901,46 zł. Sąd stosownie do wyniku sprawy obciążył powódkę kwotą 802,93 zł (89,07 % z 901,46 zł), zaś pozwaną kwotą 98,53 zł (10,93 % z 901,46 zł).

***SSR Mariusz Grobelny***