

**Sygn. akt: I C 38/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **C. G. i M. G.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na karcie mapy 9 jako działka nr (...) obszaru 384 m<sup>2</sup> wynosi od 1 stycznia 2012r. 3009 zł (trzy tysiące dziewięć złotych);

II. ustala, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na karcie mapy 9 jako działka nr (...) obszaru 1790 m<sup>2</sup> wynosi od 1 stycznia 2012r. 15.396 zł (piętnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote);

III. zasądza od powodów C. G. i M. G. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 3400 zł (trzy tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów C. G. i M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 841,58 zł (osiemset czterdzieści jeden złotych 58/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo za strony przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygn. akt I C 38/15

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 30 stycznia 2012r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) C. G. i M. G. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), o pow. 1790 m<sup>2</sup>, oznaczonej na karcie mapy 9 jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) dokonanej przez Prezydenta Miasta G. w dniu 13 grudnia 2011r. jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powodowie zakwestionowali operat szacunkowy stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej wskazując na szereg jego wad skutkujących zawyżeniem wartości wycenianej nieruchomości, w tym m.in. że dokonano złego doboru nieruchomości porównawczych, nie uwzględniono trendu ceny ze względu na upływ czasu ani utrudnionego dojazdu, a także iż operat został sporządzony w innym celu niż aktualizacja opłaty rocznej.

(pozew k. 3 – 8).

Ponadto w kolejnym wniosku z dnia 30 stycznia 2012r. skierowanym do SKO powodowie domagali się również ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), o pow. 384 m<sup>2</sup>, oznaczonej na karcie mapy 9 jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) dokonanej przez Prezydenta Miasta G. w dniu 13 grudnia 2011r. jest nieuzasadniona podzielając powyższą argumentację.

(pozew k. 22 – 25)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzeczeniami z dnia 17 listopada 2014r. (sygn. akt 532/12 i 533/12) oddaliło wnioski powodów. Sprzeciwy od powyższych orzeczeń złożyli powodowie ponawiając argumentację zawartą we wnioskach.

Postanowieniem z dnia 17 lutego 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni połączył obie sprawy do wspólnego prowadzenia i rozpoznania

(postanowienie k. 10 akt I C 118/15)

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i tym samym uznanie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornych działek jest zasadna wyjaśniając, iż w jego ocenie zarzuty powodów dotyczące operatu szacunkowego są nieuzasadnione.

(odpowiedź na pozew k. 38 – 40).

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

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) obszaru 1790 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) obszaru 384 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...).

Powodom przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe. W taki też sposób sporne nieruchomości są wykorzystywane.

(okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 13 grudnia 2011r Prezydent Miasta G. wypowiedział dotychczasowe opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w/w działek i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej:

- za działkę (...) w kwocie 15.396 zł płatnej od 1 stycznia 2012r. przy czym za rok 2012 w kwocie 1611 zł, za rok 2013 w wysokości (...),50, a za rok 2014 – 15.396 zł,
- za działkę (...) w kwocie 3.528 zł płatnej od 1 stycznia 2012r. przy czym za rok 2012 w kwocie 1244,16 zł, za rok 2013 w wysokości (...),08, a za rok 2014 – 3528 zł

(okoliczność bezsporna: wypowiedzenie k. 16 – akt MGZ.6843.237.2011.PN– w załączeniu, wypowiedzenie k. 20 – akt MGZ.6843.238.2011.PN– w załączeniu)

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) obszaru 1790 m<sup>2</sup> na dzień 13 grudnia 2011r. wynosi 515.900 zł.

Natomiast wartość rynkowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) obszaru 384 m<sup>2</sup> na dzień 13 grudnia 2011r. wynosi 100.300 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. k. 54 – 98, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. płyta k. 126 – 00:04:28 – 00:12:05).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd uznał za wiarygodne dokumenty złożone przez strony do akt niniejszej sprawy oraz znajdujące się w aktach postępowania przeprowadzonego przed SKO o sygn. 532/12 i 533/12 oraz w aktach Gminy M. G., które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a nadto nie budzą one wątpliwości Sądu co do swej autentyczności.

Powodowie w niniejszej sprawie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłat rocznych za wskazane w pozwie działki gruntu, dokonane wypowiedzeniami z dnia 13 grudnia 2011r. są nieuzasadnione. Powództwo zostało zatem oparte na przepisie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w myśl których 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. Natomiast w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Sąd miał także na względzie treść przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, obowiązującego w chwili dokonywania wypowiedzenia, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, oraz art. 77 ust. 3 który stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że wskutek zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości Prezydent Miasta G. dokonał aktualizacji opłaty rocznej stosownie do art. 77 w/w ustawy. Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. C., który to operat był kwestionowany przez powodów. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego J. Ś. celem ustalenia wartości spornych nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenia dokonane przez pozwaną były uzasadnione i w jakiej wysokości.

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego J. Ś. sporządzona w niniejszej sprawie jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości przedmiotowych w sprawie nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły poprawnie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Zdaniem Sądu złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd nie ma podstaw do kwestionowania wniosków w niej zawartych. Powodowie co prawda zakwestionowali przedmiotową opinię zarzucając niewłaściwy dobór nieruchomości do porównania z uwagi na inne cechy tych nieruchomości oraz że nieruchomości wyceniane posiadają liczne cechy obniżające ich wartość. W ocenie Sądu powyższe zarzuty są jednak jedynie nieuzasadnioną polemiką z prawidłową analizą rynku nieruchomości dokonaną przez biegłego. Biegły w swojej opinii uzupełniającej szczegółowo odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez powodów, wyjaśniając w ocenie Sądu, wszelkie wątpliwości i odpierając w sposób rzeczowy i logiczny zarzuty. Podkreślił przy tym, iż wybrał on do porównania nieruchomości podobne zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego, za nieruchomość podobną 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. Powyższe jak wskazał biegły nie oznacza zatem, iż nieruchomości podobne są tożsame z nieruchomościami wycenianymi. Sytuacja taka byłaby najlepsza, jednak trudno znaleźć transakcje dotyczące takich właśnie nieruchomości. W związku z tym, aby zniwelować różnice

stosuje się współczynniki korekcyjne, co on też uczynił. Biegły wskazał przy tym, iż wszystkie uwzględnione przez niego nieruchomości położone są w bliskiej odległości od spornych nieruchomości, są niezabudowane i stanowią przedmiot prawa własności, a nadto przeznaczone są w planie zagospodarowania przestrzennego bądź studium uwarunkowań na cele mieszkalno – usługowe. Ponadto wziął on pod uwagę również inne cechy tych nieruchomości, które w jego ocenie miały znaczenie i na które wskazywali powodowie jak dojazd czy potencjał inwestycyjny, w tym widoczność reklam z uwagi na ekrany dźwiękoszczelne przy głównej drodze. Z tych też względów sąd uznał zarzuty powodów za nieuzasadnione.

W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera szczegółowe uregulowania w jaki sposób wycena nieruchomości ma nastąpić. Zgodnie z art. 152 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy wycena nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Przy czym zgodnie z § 28 ust. 1 i 4 w/w rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Co więcej stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. W niniejszej sprawie biegły zatem zgodnie z powyższymi przepisami zastosował metodę porównawczą, która 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. Ponadto biegły zgodnie z art. 154 ust. 2 w/w ustawy uwzględnił w związku z brakiem planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dopiero bowiem w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Wskazać również należy, iż w myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Stosownie zaś do § 5 w/w rozporządzenia wartość nieruchomości 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. W konsekwencji biegły zobowiązany był ustalić wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty. W związku z powyższym w ocenie Sądu nie zachodzą żadne wątpliwości co do prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego sądowego. Zdaniem Sądu okoliczność, że opinia, być może nie odpowiada co do swojej treści oczekiwaniom strony powodowej, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia i nie powoduje konieczności powołania innego biegłego. Z tych też względów Sąd na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, zwłaszcza, iż został on zgłoszony jeszcze przed wydaniem opinii uzupełniającej przez biegłego.

Przesądziwszy powyższe Sąd ustalił, że wartość spornej działki o nr (...) obszaru 1790 m<sup>2</sup> wynosi 515.900 zł, zaś działki nr (...) obszaru 384 m<sup>2</sup> – 100.300 zł. Bezsporne było również pomiędzy stronami, iż w/w działki zostały oddane powodom w użytkowanie wieczyste i to na cele przemysłowe. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntów wynosić powinna 3% wartości gruntu, co daje kwotę 15.477 zł dla działki (...) i 3009 zł dla działki (...). Sąd związany był jednak wskazaną w wypowiedzeniu wysokością zaproponowanej opłaty rocznej w wymiarze 15.396 zł dla działki (...) i nie mógł orzec ponad nią, albowiem w myśl art. 321 k.p.c. sąd orzeka jedynie w granicach zawisłości sporu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 w/w ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 w/w ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. oraz art. 321 k.p.c. orzekł jak w pkt. I i II sentencji wyroku ustalając, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu poczynszy od

stycznia 2012r. dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) obszaru 1790 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 15.396 zł, a dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną (...) obszaru 384 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 3009 zł. Powyższe nie oznacza jednak, iż za lata 2012 i 2013 opłata ta nie będzie płatna w niższej wysokości stosownie do art. 77 ust. 2a w/w 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 następujących dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. III sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i uznając, iż pozwana gmina przegrała postępowanie w nieznacznej części, albowiem aktualizacja opłaty rocznej była niemal w całości uzasadniona, Sąd obciążył w całości kosztami postępowania powodów zasadzając od nich solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3.400 zł. Pozwana poniosła bowiem koszty zastępstwa procesowego (2400 zł) oraz opinii biegłego (1000 zł).

Ponadto w punkcie IV wyroku Sąd na podstawie art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 841,58 zł tytułem brakujących kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, na które składają się koszty opinii biegłego.