

**Sygn. akt: I C 1028/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 grudnia 2016 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w 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 27 jako działka nr (...), obręb G., obszaru 52m<sup>2</sup>, wynosi od 1 stycznia 2013r. 100 zł (sto złotych);

II. kosztami procesu obciąża powódkę w 87 % zaś pozwana w 13% pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego orzeczenia.

Sygnatura akt: I C 1028/15

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G. położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 27 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości.

W uzasadnieniu wniosku powódka zakwestionowała wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego P. C., podnosząc, że jest ona rażąco zawyżona. Przedmiotowa działka stanowi część ciągu komunikacyjnego o powierzchni 52 m<sup>2</sup> i zostały na niej wybudowane miejsca postojowe. W wycenie rzeczoznawca powinien do porównania przyjąć działki o podobnym przeznaczeniu. Zdaniem powódki stosowanie przy wycenie cen rynkowych ze zwykłych transakcji w przypadku gdy działka ma już charakter ciągu komunikacyjnego oraz położenie wykluczające zmianę tego przeznaczenia jest niezrozumiałe. Nadto, powódka podniosła, że przy aktualizacji na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Na ww. działce użytkownik wieczysty wybudował miejsca postojowe, co nie zostało uwzględnione w wycenie.

(pozew k. 3-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu tj. w kwocie 125 zł, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W ocenie pozwanej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości i odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących. Zdaniem pozwanej nieuzasadniony jest zarzut popełnienia przez rzeczoznawcę błędów przy zastosowaniu metody porównawczej z korygowaniem ceny średniej, w tym błędnego doboru cech porównawczych oraz doboru transakcji. Nadto, pozwana wskazała, że przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie znajduje zastosowania przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji. Poza tym, powódka nie wskazała dokonanych przez siebie nakładów poniesionych na przedmiotowej nieruchomości wraz ze stosowną informacją o ich wysokości.

(odpowiedź na pozew k. 42-45)

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

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 27 obręb W. jako działka nr (...) o powierzchni 52 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisaney nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 7 grudnia 2012r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 125 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 10,40 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2013r., przy czym w 2013r. płatna miała być w kwocie 20,80 zł, w 2014r. w kwocie 72,90 zł, zaś od 2016r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 7 grudnia 2012r. k. 53)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wynosi 10.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś. k. 59-92 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 127)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w tym wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oraz dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś..

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy dokumentom dołączonym do akt sprawy wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś.. W ocenie Sądu ostateczna opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, w konsekwencji stanowi ona w pełni przydatny środek dowodowy do

rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Co równie istotne, opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Przedstawiona opinia nie budzi również żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, a nadto biegły na rozprawie, w sposób rzetelny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw, by kwestionować wskazaną przez biegłego J. Ś. wartość rynkową spornej działki gruntu.

W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G. położonego w G. ul. (...), oznaczonego na KM 27 obręb W. jako działka nr (...), dokonana wypowiedzeniem złożonym w dniu 7 grudnia 2012r. jest uzasadniona w innej, niższej wysokości. Powództwo zostało zatem oparte na przepisach art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 ze zm.) 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.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej działki nr (...). Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 7 grudnia 2012r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegły J. Ś. wskazał, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działkę nr (...) – której powódka jest użytkownikiem wieczystym – wynosi 10.000 zł. Strona powodowa zakwestionowała przedmiotową opinię, podnosząc, że z uwagi na swój kształt, wielkość i położenie sporna działka jest praktycznie niezwykła. Nadto, powódka wskazała, że do porównania biegły przyjął głównie działki większe, nie podając, jakie było ich faktyczne przeznaczenie oraz jakie było ich przeznaczenie w studium czy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, jak zauważyła powódka, działki te były położone w innych dzielnicach, a tylko jedna w dzielnicy D., przy czym była to działka o powierzchni 367 m<sup>2</sup>. Wyjaśnić należy, iż przy wycenie nieruchomości, zwł. działek o takich parametrach jak sporna działka, nie sposób znaleźć nieruchomości identyczne z nią. Ustawodawca także nie żąda poszukiwania do wyceny takich działek. Zgodnie bowiem z treścią art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomością podobną jest 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. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 28 maja 2013r. I OSK (...) porównywalność w rozumieniu tego przepisu 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. Dokonując analizy rynku biegły Ś. ustalił,

iż wpływ na cenę rynkową nieruchomości miały takie cechy jak: potencjał inwestycyjny, położenie, wielkość działki, kształt działki, hipsometria, dojazd i otoczenie, przy czym – zdaniem biegłego – największy wpływ na cenę miały: położenie (25 %), potencjał inwestycyjny (16 %), wielkość działki (15 %), otoczenie (15 %), dojazd (12 %) oraz kształt (11 %). Z powyższego wynika zatem, że wbrew temu, co wywodzi strona powodowa, biegły uwzględnił cechy wskazane w zarzutach do opinii. Nie sposób także uznać, że działki porównawcze zasadniczo różnią się od wycenianej nieruchomości pod względem przeznaczenia czy położenia. Biegły J. Ś. wyjaśnił, że przedmiotowa działka w studium jest przeznaczona pod zabudowę domami jednorodzinnymi, przy czym w rzeczywistości znajduje się na niej parking, natomiast do porównania biegły przyjął nieduże działki, z których 80 % jest przeznaczona na funkcje komunikacji, czyli pełni podobne funkcje co sporna działka. Nadto, działki porównawcze leżą w strefie pośredniej miasta i również nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nieuzasadnione są również zarzuty powoda, że biegły uwzględnił działki o znacznie większej powierzchni niż działka wyceniana. Jak bowiem wynika z tabeli na str. 16 opinii do porównania biegły przyjął 20 działek o powierzchni od 25 m<sup>2</sup> do 367 m<sup>2</sup>, przy czym połowa działek przyjętych do porównania odbiega +/- 30 m<sup>2</sup> od spornej działki. Jednocześnie zważyć należy jednak, że biegły w opinii uznał sporną działkę za małą i zastosował współczynnik korygujący w maksymalnej wysokości 0,21. Nadto, biegły uwzględnił nieregularny kształt działki, stosując współczynnik korygujący w wysokości 0,06. Biegły wziął także pod uwagę niski potencjał inwestycyjny działki. Zdaniem Sądu, nie sposób zgodzić się z oceną strony powodowej, że przedmiotowa działka jest niezbywalna i bezwartościowa. Jak wynika z oświadczenia powoda na rynku zdarzają się oferty sprzedaży działek o podobnych parametrach. W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłego są logiczne, spójne oraz przekonujące i rozwiewają wszelkie wątpliwości co do wartości rynkowej spornej działki. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że opinia sporządzona przez biegłego J. Ś. jest przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim należało mieć na uwadze, że biegły sporządził operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. 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. Zgodnie z § 28 ust. 1 i 4 wyżej wskazanego 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 J. Ś. zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1). Do porównania biegły przyjął nieruchomości niezabudowane przeznaczone głównie na cele komunikacji. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystał dane transakcyjne z okresu od grudnia 2010r. do października 2013r. 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. Zważyć należy, iż stawka opłaty rocznej w wysokości 1 % w niniejszej sprawie nie była przez strony kwestionowana. Stosownie zaś do § 28 ust. 5 ww. 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 tj. na dzień 7 grudnia 2012r. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego

dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści opinii pisemnej jak i wyjaśnień złożonych na rozprawie należy stwierdzić, że biegły dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego J. Ś. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 10.000 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 1 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną należało ustalić na kwotę 100 zł. Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013r. według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biul. SN 2014 nr 2, (...) Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu - obok dyrektyw językowych - przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma - w związku z dokonaniem wypowiedzenia - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c., uznając, że powódka przegrała w 87 %, zaś pozwana w 13 %. Szczegółowe wyliczenie kosztów, na mocy art. 108 § 1 k.p.c. Sąd powierzył Referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku. Sąd miał bowiem na uwadze, że postanowienie Referendarza z dnia 8 grudnia 2016r. w przedmiocie przyznania wynagrodzenia biegłemu nie jest jeszcze prawomocne.