

Sygn. akt I C 1228/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt  
Protokolant: sekr. sąd. Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 29 maja 2019 roku

sprawy z powództwa

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka (...) obręb (...) i działka (...) obręb (...) o powierzchni 4.617 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

- a. w roku 2017: **9.363,28 złotych** (dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote dwadzieścia osiem groszy),
- b. w roku 2018: **28.017,14 złotych** (dwadzieścia osiem tysięcy siedemnaście złotych czternaście groszy),
- c. od roku 2019: **46.671,00 złotych** (czterdzieści sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt jeden złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **2.303,02 złotych** (dwa tysiące trzysta trzy złote dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2.038,38 złotych (dwa tysiące trzydzieści osiem złotych trzydzieści osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. koszty w pozostałym zakresie przejmuje na rachunek Skarbu Państwa. .

Sygn. akt: **I C 1228/17**

## UZASADNIENIE

Powód – (...) sp. z o.o. w G. w sprzeciwie od wydanego przez SKO w G. orzeczenia z dnia 6 października 2017 roku wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana wypowiedzeniem z dnia 9 marca 2016 roku jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany dokonał wypowiedzeniem zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste, opierając się na operacie szacunkowym, do którego przyjęto niereprezentatywne transakcje.

(vide: sprzeciw – k. 9-9v.)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż ustalona opłata odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego.

(vide: odpowiedź na pozew – k. 28-29)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) objętych księgą wieczystą o numerze (...).

Natomiast powód (...) sp. z o.o. w G. jest użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 9 marca 2016 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) objętej księgą wieczystą (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 53.196,15 złotych w miejsce dotychczasowej opłaty 4.681,64 złotych.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 09.03.2016r. – k. 78 akt administracyjnych Prezydenta Miasta G. (...). (...).34.2005.LK/ (...))

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód domagał się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest uzasadniona w niższej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 11.04.2016r. stanowiący pozew – k. 3-3v.)

Orzeczeniem z dnia 06 października 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/1762/16 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 06.10.2017r. – akt SKO Gd/1762/16)

Wartość rynkowa wyżej wskazanej nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wynosiła 1.555.700 złotych.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. – k. 123-143)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z ponownej opinii biegłego sądowego J. Ś.. Biegły w sprawie wydał pierwszą opinię wyceniając przedmiotową nieruchomość na kwotę 1.535,900 zł, co spotkało się z zarzutem strony pozwanej, że transakcja z dnia 15 listopada 2016 roku

dotyczyła nieruchomości sprzedawanej na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej w trybie przetargu ograniczonego dla właścicieli nieruchomości sąsiednich, a także, że transakcja z dnia 14 maja 2014 roku dotyczyła nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne – nie była to więc nieruchomość podobna. Co do ostatniej transakcji, biegły stwierdził, że dotyczyła ona działki o numerze (...) w obrębie W. oznaczonej w Studium (...) symbolem (...) – jako tereny produkcyjno-usługowe. Nie był to więc teren przeznaczony planistycznie na prowadzenie produkcji rolnej. Jeśli chodzi o pierwszą transakcję Sąd postanowił o jej pominięciu i sporządzeniu przez biegłego opinii bez jej uwzględniania. Tak sporządzona opinii w ocenie Sądu jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły w ponownej opinii, zgodnie z poleceniem Sądu nie uwzględnił transakcji z dnia 25 listopada 2016 roku, która została ujęta w składzie próbki reprezentatywnej. Biegły poprawnie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 9 marca 2016 roku jest uzasadniona, lecz w niższej wysokości. W piśmie z dnia 18 grudnia 2017 roku (vide: k. 22) doprecyzował, że powinna ona wynosić 4.681,64 zł, co de facto nie oznacza, że powód domaga się ustalenia opłaty w niższej wysokości, lecz kwestionuje wypowiedzenie jako takie.

Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 3 listopada 2015, Dz.U.2015.1774) 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 1997 roku 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 przedmiotowych działek Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 6 marca 2016 roku.

Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegły sądowy J. Ś., po uzupełnieniu opinii, wskazał, iż wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 1.555.700 złotych.

Opinia biegłego, po uzupełnieniu, nie była kwestionowana przez strony, a Sąd uznał ją za nie budzącą wątpliwości. Tym bardziej, że pełnomocnicy stron w mowach końcowych wnieśli o ustalenie opłaty aktualizacyjnej zgodnie z opinią biegłego.

Bezsporne było również, iż ww. działka została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami,

opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co daje kwotę 46.671,00 złotych.

Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 ww. ustawy, choć nie we wskazanej w decyzji wysokości. Podkreślić jednak należy, iż w przypadku ustalenia, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości nie jest możliwe nieustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Art. 80 ust. 1 te same ustawy obliguje sąd do ustalenia wysokości opłaty rocznej w razie wzrostu wartości gruntów, gdyż w takim przypadku jest to jedyna droga do jej ustalenia (por.: wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2012 r., V ACa 239/12, LEX nr 1212464).

Natomiast stosownie do art. 77 ust. 2a powyższej ustawy 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 następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Wskazane rozumienie przepisu jest zbieżne z wykładnią zaprezentowaną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 roku (sygn. III CZP 110/12, OSNC 2013, Nr 10, poz. 114). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że powyższy przepis reguluje wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w trzech kolejnych latach od aktualizacji. Skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w trzecim zaś roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki.

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Skuteczne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty i zaoferowanie nowej wysokości miało miejsce w 2016 roku. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 4.681,64 złotych, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 46.671,00 złotych.

W takim przypadku opłata roczna za 2017 rok (pierwszy rok od aktualizacji) = opłata dotychczasowa  $\times$  2, to jest 4.681,64 złotych  $\times$  2 = 9.363,28 złotych.

Powstała nadwyżka to kwota 37.307,72 złotych

Opłata roczna za 2018 rok (drugi rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2017 rok + 1/2 nadwyżki = 9.363,28 + 18.653,86 = 28.017,14 złotych.

Opłata roczna za 2019 rok (trzeci rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2018 rok + 1/2 nadwyżki = 28.017,14 + 18.653,86 = 46.671,00 złotych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 i 2a ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Natomiast w pozostałym zakresie na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario powództwo w punkcie II. zostało oddalone.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).

Powódka wygrała proces w 13,45 %, pozwany – w 86,55 %. Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu 2.426 zł, opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Wynik sumy tych w stosunku do proporcji, w jakiej wygrała powódka to 812,78 zł. Koszty poniesione przez pozwanego to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika. Koszt ten w proporcji do stosunku, w jakim wygrał pozwany to 3.115,80 zł. Różnica na korzyść pozwanego została zasądzona w punkcie III wyroku.

Ponadto w punkcie IV. i V. wyroku na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.355,55 zł) – zgodnie z proporcją, w jakiej powódka przegrała proces, nakazał się ściągnąć w punkcie IV. od niej kwotę 2.038,38 złotych, a w przypadku pozostałej należności z tego tytułu koszty w punkcie V. wyroku przejęto na Skarb Państwa.