

**Sygn. akt: I C 294/18**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2020 r. w G.

sprawy z powództwa **Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego w obrębie Ś. nr (...) jako działka nr (...) (poprzednio KM 126 dz. nr 68/2) obszaru 7.430 m<sup>2</sup>, objętego księgą wieczystą (...) wynosi od 1 stycznia 2017r. 47.205 zł (czterdzieści siedem tysięcy dwieście pięć złotych);

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta G. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2.435,96 zł (dwa tysiące czterysta trzydzieści pięć złotych 96/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygn. akt: **I C 294/18**

## UZASADNIENIE

Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. wystąpił z wnioskiem z dnia 26 października 2016 roku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości niż określona w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w G. przy ul. (...), działka o nr (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw (...), z kwoty 6.374,94 zł na kwotę 55.622,46 zł.

(wniosek – k. 30-31)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G., orzekającego o obowiązywaniu dotychczasowej wysokości opłaty.

(sprzeciw – k. 5-5v.)

Pozwany w odpowiedzi na pozew podtrzymał stanowisko wyrażone w sprzeciwie, wnosząc o oddalenie powództwa i ustalenie, że obowiązuje opłata jak w wypowiedzeniu.

(odpowiedź na pozew – k. 143-146)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na dzień 14 września 2016 roku pozwany Skarb Państwa był właścicielem, zaś powód użytkownikiem wieczystym, nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wydruk treści KW nr (...) – k. 81-87v.)

Pismem z dnia 14 września 2016 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości z dotychczasowej 6.374,94 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 55.622,46 zł, począwszy od 2017 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 14.09.2016r. – k. 32-32v.)

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

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 26.10.2016r. – k. 30-31)

Orzeczeniem z dnia 04 stycznia 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/4202/16 orzekło, że obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 04.01.2018r. – k. 33-34)

Pozwany wniósł sprzeciw od wydanego orzeczenia, wnosząc o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Gdyni i orzeczenia, że aktualizacja jest uzasadniona w kwocie wskazanej w wypowiedzeniu.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: sprzeciw z dnia 17.01.2018r. - k. 55v.)

Wartość rynkowa prawa własności powyżej opisanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa na dzień 14 września 2016 roku wynosiła 1.573.500 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. (1) – k. 159-191 wraz z opiniami uzupełniającymi: pisemną – k. 207-209 oraz ustną – k. 248-249, płyta CD – k. 250)

**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 opinii biegłego sądowego J. Ś. (1). W ocenie Sądu opinia biegłego jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. Opinia została sporządzona przez biegłego, z dużym doświadczeniem pracy w charakterze biegłego, posiadającego 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. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 ww. ustawy wyceny 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. 4 wyżej powołanego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy określające sposób wyceny nieruchomości niezabudowanych. Zatem określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W tym stanie rzeczy biegły zgodnie w powyższych przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele przemysłowe, jako przedmiotu prawa własności, na obszarze administracyjnym miasta G., w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Strona powodowa sformułowała szereg zarzutów, do których biegły J. Ś. szczegółowo i przekonująco odniósł się zarówno w pisemnej jak i ustnej opiniach uzupełniających.

Powód podnosił, iż biegły nie uwzględnił, że prawo użytkowania wieczystego przeszło na Zarząd (...) S.A. Jak jednak słusznie podniósł biegły, opinia dotyczyła ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego na dzień wypowiedzenia. Odnosząc się do kolejnych zarzutów biegły podał, że dojazd do wycenianej nieruchomości nie jest utrudniony i wiąże się jedynie z koniecznością okazania przepustki celem przejazdu przez tereny Stoczni Marynarki Wojennej, co może być w pewnych okolicznościach poczytywane nawet jako zaleta przedmiotowego terenu. Zdaniem biegłego, wskazującego na załączony wydruk masy zasadniczej z warstwami sieci uzbrojenia terenu, nieruchomość posiadała pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu, jak kanalizacja, energia elektryczna, wodociągi. Nie zmieniał tego faktu, że sieci formalnie należały do Stoczni Marynarki Wojennej, jednak nie było przeszkód, aby użytkownik wieczysty korzystał z niej, jak z pewnością musiało być do tej pory. Położenie nieruchomości na obszarze o ograniczonym obrocie sprowadzało się jedynie do kwestii prawa pierwokupu za cenę ustaloną przez strony. Biegły zastosował współczynnik eksperta na poziomie 0,95, a więc obniżając ustaloną wartość o 5 % przy przedziale współczynnika wynoszącym 0,9 do 0,11. Mieściła się w tym również konieczność uzyskania zgody Ministra Obrony Narodowej na sprzedaż. Odnośnie możliwości zabudowy i znajdujących się na gruncie budynków, biegły słusznie wyjaśnił, że przedmiotem opinii nie był budynek zlokalizowany na gruncie, lecz sama wartość prawa własności tego gruntu w stanie jakby był niezabudowany. Kwestia zalewania nieruchomości nie została wykazana przez powoda. Biegły dołączył wydruk mapy zasadniczej, z której wynika, że przedmiotowy grunt znajduje się powyżej poziomu morza. Brak było również informacji, aby był to teren zalewowy. Co się zaś tyczy przyjętych do porównania transakcji, w opinii przyjęto transakcje gruntów niezabudowanych z przeznaczeniem przemysłowym. Biegły nie mógł skorzystać z transakcji takich gruntów na terenach wojskowych. Wobec powyższego biegły uznał nadto, że potencjał inwestycyjny gruntu był dobry.

Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegły w sposób prawidłowy określił przeznaczenie nieruchomości, dobrał nieruchomości podobne i określił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd wraz

z pisemną oraz ustną opinią uzupełniającą uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosiła 1.573.500 zł.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 14 września 2016 roku jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 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 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 przedmiotowej działki Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 14 września 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 prawa własności spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegły sądowy J. Ś. (1) wskazał, iż wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, na dzień wypowiedzenia, stanowiła kwotę 1.573.500 zł.

Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 ww. ustawy, choć w nieznacznie niższej wysokości.

Podkreślić jednak należy, iż w przypadku ustalenia, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości nie jest możliwe nie ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Art. 80 ust. 1 tejsze 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 1212464). Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2017r. według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biuletyn 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 sierpnia 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 wypowiedzeniem - 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.”.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 wyżej powołanej ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w punkcie I. wyroku. Ustalona kwota stanowi 3 % wartości prawa własności użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przysługującego użytkownikowi wieczystemu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.1804.2015 ze zm.), uznając, że pozwany tylko nieznacznie przegrał proces i obciążył powoda całością poniesionych przez pozwanego kosztów procesu, na co składało się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej – 3.600 zł.

Ponadto w III. wyroku na mocy art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (wyłożony tymczasowo przez Skarb Państwa koszt opinii biegłego – 2.435,96 zł) – analogicznie do rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, nakazując sięgnąć całość tych kosztów od powoda.