

Sygn. akt I C 751/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt
Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 19 czerwca 2019 roku

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. opłata roczna z tytułu udziału (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

a. w roku 2018: **4.521,78 złotych** (cztery tysiące pięćset dwadzieścia jeden złotych siedemdziesiąt osiem groszy),

b. w roku 2019: **10.629,28 złotych** (dziesięć tysięcy sześćset dwadzieścia dziewięć złotych dwadzieścia osiem groszy),

c. od roku 2020: **16.736,77 złotych** (szesnaście tysięcy siedemset trzydzieści sześć złotych siedemdziesiąt siedem groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **4.312,68 złotych** (cztery tysiące trzysta dwanaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **206,66 złotych** (dwieście sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

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

Sygn. akt: **I C 751/18**

UZASADNIENIE

Powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w sprzeciwie od wydanego przez SKO w G. orzeczenia z dnia 22 maja 2018 roku wniósł o przekazanie sprawy do sądu powszechnego oraz ustalenie, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana wypowiedzeniem z dnia 24 kwietnia 2017 roku jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany dokonał wypowiedzeniem zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste z dotychczasowej wysokości 2.260,89 złotych do wysokości 16.881,23 złotych. Powód zakwestionował prawidłowość dokonanej przez rzeczoznawcę wyceny.

(vide: sprzeciw, k. 4-5)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż w jej ocenie rzeczoznawca prawidłowo określiła wartość przedmiotowej nieruchomości.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 23-25)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

Natomiast powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest współużytkownikiem wieczystym w udziale (...) powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 24 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu (...) udziału współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki ewidencyjne o numerach (...), objętej księgą wieczystą (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 16.881,23 złotych w miejsce dotychczasowej opłaty 2.260,89 złotych.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 24 kwietnia 2017 – k. 27 akt administracyjnych Prezydenta Miasta G. (...). (...).42.2011.LK/ (...))

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 26 maja 2017 roku, stanowiący pozew)

Orzeczeniem z dnia 22 maja 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/2284/17 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 22 maja 2018 – akt SKO Gd/2284/17)

Wartość rynkowa wyżej wskazanej nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty 2.180.080,00 złotych.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej A. B. – k. 43-68)

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 biegłej sądowej 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 biegłej sądowej A. B.. W ocenie Sądu opinia biegłej wraz z pisemną opinią uzupełniającą jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła 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 24 kwietnia 2017 roku jest nieuzasadniona.

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 24 kwietnia 2017 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 na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegła sądowa A. B. wskazała, iż wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 2.180.080 zł.

Przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez strony, a Sąd uznał ją za nie budzącą wątpliwości.

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 65.402,00 złotych. Odnosząc z kolei powyższą wartość do wartości udziału przysługującego powodowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wartość tak ustalonej opłaty wynosi 16.736,77 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 tejże 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 2017 roku. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 2.260,89 złotych, a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji wynosi 16.736,77 złotych.

W takim przypadku opłata roczna za 2018 rok (pierwszy rok od aktualizacji) = opłata dotychczasowa \times 2, to jest 2.260,89 złotych \times 2 = 4.521,78 złotych.

Powstała nadwyżka to kwota 12.214,99 złotych

Opłata roczna za 2019 rok (drugi rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2018 rok + 1/2 nadwyżki = 4.521,78 + 6.107,49 = 10.629,28 złotych

Opłata roczna za 2020 rok (trzeci rok od aktualizacji) = opłata roczna za 2019 rok + 1/2 nadwyżki = 10.629,28 + 6.107,49 = 16.736,77 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 § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349). Powód wygrała proces w 1%, pozwany – w 99 %.

Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu (732,00 złote), wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł), to jest razem 4.332,00 złote.

Wynik sumy tych składników w stosunku do proporcji, w jakiej wygrał powód to 43,32 złotych.

Koszy poniesione przez pozwanego to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika oraz koszt uiszczony zaliczki – 800 złotych, to jest razem 4.400,00 złote. Wynik sumy tych składników w stosunku do proporcji, w jakiej wygrał powód to 4.356 złotych.

Wynik różnicy tych proporcji powyższej kwoty do stosunku, w jakim wygrał pozwany to 4.312,68 złotych. Różnica na korzyść powoda 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 208,75 zł) – zgodnie z proporcją, w jakiej powód przegrał proces, nakazał ściągnąć w punkcie IV. od powoda kwotę 206,66 zł, a w przypadku pozostałej należności z tego tytułu koszty w punkcie V. wyroku przejęto na Skarb Państwa.