

Sygn. akt: I C 603/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2020r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 września 2020r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

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

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonego w obrębie nr (...) Ś. jako działki numer (...) obszaru 375 m<sup>2</sup> i 425/2 obszaru 860 m<sup>2</sup> objętej księgą wieczystą nr (...) – w zakresie udziału powoda wynoszącego (...) części – począwszy od 1 stycznia 2019 roku wynosi:

w roku 2019: **1.074,82 zł** (jeden tysiąc siedemdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt dwa grosze),

w roku 2020: **2.543,75 zł** (dwa tysiące pięćset czterdzieści trzy złote i siedemdziesiąt pięć groszy),

od roku 2021: **4.012,68 zł** (cztery tysiące dwanaście złotych i sześćdziesiąt osiem groszy),

2. zasądza od po powoda Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. nakazuje ściągnąć od powoda Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 2.144,09 zł (dwa tysiące sto czterdzieści cztery złote i dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt **I C 603/19**

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., działki numer (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Współużytkownikiem wieczystym jest Gmina M. G. w udziale wynoszącym (...) części.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 25 maja 2018 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział Gminie M. G. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2019 roku w wysokości 4.012,68 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2019 – 1.074,82 zł, w roku 2020 – 2.543,75 zł, od roku 2021 – 4.012,68 zł).

(dowód: wypowiedzenie – k. 41-41v.)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 217.500 zł.

(dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 98-149 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 173-177)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie 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. (2). W ocenie Sądu opinia biegłego skorygowana opinią uzupełniającą w odpowiedzi na zarzuty strony powodowej 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 powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele komunikacji, jako przedmiotu prawa własności, na obszarze administracyjnym miasta G., w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegły w finalnej wersji swojej opinii 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 opinią uzupełniającą uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła łącznie 217.500 zł.

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w przeważającej mierze. Przy wyrokowaniu sąd uwzględnił wartość nieruchomości wyliczoną przez powołanego przez sąd biegłego.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 4.543,72 zł (jako iloczyn 3% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś. (2) oraz udziału we współużytkowaniu) – art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd związany był wypowiedzeniem, w którym pozwany proponował opłatę w maksymalnej wysokości – 4.012,68 zł. Ponieważ wzrost względem dotychczasowej opłaty przekracza jej dwukrotność, zastosowanie miał algorytm stopniowego dochodzenia do pełnej wysokości

zaktualizowanej opłaty, przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami („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.). Z tego wynika, że w pierwszym roku (2019) po aktualizacji opłata roczna wynosi dwukrotność dotychczasowej (2x537,41), w roku 2020 – 2.543,75 zł = [1.074,82+ (4.012,68-1.074,82)/2)].

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie 1.** sentencji na mocy art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### ***Koszty procesu:***

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 listopada 2015 roku (Dz. U.2015.1804) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądził od przegrywającego niniejsze postępowania powoda na rzecz pozwanego kwotę 900 zł, na którą składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – radcy prawnego w stawce minimalnej.

#### ***Koszty sądowe:***

Ponadto w punkcie III. wyroku na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 i 2 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 2.144,09 zł), nakazując ściągnąć te koszty od powoda jako przegrywającego proces w całości.