

Sygn. akt: I C 607/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Joanna Jank
-----------------	--------------------

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2020 r. na posiedzeniu niejawnym w Gdyni

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., objętej księgą wieczystą (...), obliczona w stosunku do udziału we współużytkowaniu wieczystym wynoszącego (...) wynosi:

- a) **w roku 2019:** 86,24 zł (osiemdziesiąt sześć złotych i dwadzieścia cztery grosze)
- b) **w roku 2020:** 179,32 zł (sto siedemdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści dwa grosze)
- c) **od roku 2021:** 272,53 zł (dwieście siedemdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt trzy grosze)

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej kwotę 52, 20 zł (pięćdziesiąt dwa złote i dwadzieścia groszy) z tytułu kosztów postępowania

IV. nakazuję ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1398,68 zł (tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) z tytułu zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa

I C 607/19

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem, a Gmina M. G. użytkownikiem wieczystym w udziale (...) nieruchomości położonej w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

/okoliczność bezsporna/

Wypowiedzeniem z 25 maja 2018 r. Prezydent Miasta G. wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości, podwyższając ją z kwoty 43, 112 zł do kwoty 321,94 zł.

/okoliczność bezsporna/

Wartość nieruchomości, na dzień wypowiedzenia wynosiła 143 900 zł.

/opinia biegłej sądowej J. K. – k. 52 – 87/

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. Gmina M. G. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(okoliczność bezsporna)

Orzeczeniem z dnia 27 maja 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/2507/19 orzekło, że opłata obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

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, że nie było podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego J. K. (2). W ocenie Sądu opinia biegłego jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą 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 wyżej powołanej 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 powołanego wyżej 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 biegła zgodnie w powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, albowiem na badanym rynku nieruchomości gruntowych (poszerzonym o rynek (...)) odnotowano wystarczającą ilość dostępnych danych o transakcjach nieruchomości podobnymi, stanowiącymi przedmiot prawa własności, do zastosowania tej metody. Nadto przedmiotowa opinia nie została zakwestionowana przez strony, a zatem ustaloną wartość nieruchomości należało uznać w procesie za bezsporną.

Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, Sąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 25 maja 2018 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.

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 25 maja 2018 roku. Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został 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 biegła sądowa J. K. (3) wskazała, iż wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, na dzień wypowiedzenia, stanowiła kwotę 143 900 zł.

Na koniec zauważyć należy, iż ustalona w umowie stawka procentowa opłaty rocznej nie ulega modyfikacji z powodu zmiany wartości nieruchomości, więc zaktualizowane opłaty roczne ustala się według tej samej stawki procentowej, która została określona w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Jak zatem wynika z powyższych rozważań aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez pozwanego była uzasadniona na podstawie przepisu art. 77 ust. 1 wyżej powołanej ustawy, choć w nieco niższej 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 1212464).

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 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku. Ustalona kwota stanowi więc 3 % wartości nieruchomości, z uwzględnieniem wielkości udziału we współużytkowaniu wieczystym przysługującego użytkownikowi wieczystemu.

\Opłata obliczona od wartości 143 900 zł wynosi 4317 z czego powód obowiązany jest uiszczać (...) części, tj. kwotę 272, 53 zł. Ponieważ tak ustalona opłata przekraczała ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową (43, 12 zł), w sprawie należało zastosować przepis art. 77.2a ugn i obliczyć opłatę za poszczególne lata zgodnie ze wskazaną w nim metodologią. I tak opłata za rok 2109 wynosi dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 86, 24zł, natomiast opłata za rok 2020 została wyliczona w sposób następujący: $86, 24 + [(272, 53 - 86,24):2]=179,39$ zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielanie kosztów) w zw. z § 2 pkt 1 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 18 %, pozwany w 82 %. Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu (30 zł), opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (90 zł). Natomiast poniesione przez pozwanego koszty to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika. Kompensacja kosztów postępowania do proporcji, w jakiej strony uległy w swoim żądaniu daje kwotę 52,20 zł.

Koszt wynagrodzenia biegłego wyniósł łącznie 1705,70 zł. Powód winien ponieść ten koszt w proporcji, w jakiej uległ swojemu żądaniu, tj. w kwocie 1.398,68 zł, o czym orzeczono 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.) nakazując ściągnąć od powódki wskazaną należność.