

Sygn. akt I C 176/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 15 czerwca 2022 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 obręb W. nr (...), działka numer (...), o powierzchni 396 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi od roku 2021 **2.691,00 złotych** (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **1.299,30 złotych** (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści groszy groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty

IV. nakazuje ściągnąć od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **133,40 złotych** (sto trzydzieści trzy złote czterdzieści groszy) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **27,34 złotych** (dwadzieścia siedem złotych trzydzieści cztery grosze groszy) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Sygn. akt **I C 176/21**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 15 czerwca 2022 roku – k. 128)

Powódka (...) spółka z o.o. w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ulicy (...), a objętej księgą wieczystą o numerze (...) dokonana pismem z dnia 10 marca 2020 roku jest nieuzasadniona.

W treści wniosku zastępującego pozew powódka wskazała, iż kwestionuje przyjętą przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości, w szczególności zaś nieuwzględnienie w określeniu wartości nieruchomości obciążenia nieruchomości służebnościami.

Ponadto powód podniósł zarzut rozliczenia poniesionych nakładów koniecznych polegających na przyłączach elektrycznych, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

(wniosek – k. 4-6v.)

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa i wskazała, iż rzeczoznawca prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych i dokonał prawidłowej wyceny wartości działki.

W zakresie dotyczącym zarzutu zaliczenia poniesionych nakładów pozwana wskazała, iż użytkownik nie wskazał i nie udowodnił poniesienia nakładów. Ponadto wskazała, iż inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości, w tym budowa przyłączy nie stanowią nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(odpowiedź na pozew – k. 35-37)

Stan faktyczny:

Wypowiedzeniem z dnia 10 marca 2020 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w G. przy ulicy (...), oznaczonego w obrębie nr (...) W. jako działka (...) obszaru 396 m² w kwocie 2.382 zł – na kwotę 2.752,95 zł – począwszy od 2021 roku. Wypowiedzenie zostało oparte na wycenie nieruchomości dokonanej na kwotę 91.765,00 zł – przy 3% stawce.

(dowód: wypowiedzenie – k. 36 akt administracyjnych (...).BT. (...) -9/94/ (...))

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 12 maja 2020 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 16 lutego 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Pismem z dnia 8 marca 2021 roku pozwany wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO, zaskarżając orzeczenie w całości i domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty była uzasadniona.

(dowód: pismo z dnia 12.05.2020r. stanowiące pozew – k. 4-6v, sprzeciw z dnia 08.03.2021r. – k. 11-11v., orzeczenie SKO (...) – k. 8-8v. akt administracyjnych)

Wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wynosiła 89.700,00 zł.

Przedmiotowa działka znajduje się na ulicy (...), w niewielkiej odległości od głównego ciągu komunikacyjnego. Bezpośredni dojazd do terenu działki następuje po drodze wewnętrznej o powierzchni asfaltowej o złej jakości nawierzchni. Działka jest niezabudowana, częściowo ogrodzona, o nieregularnym kształcie trapezu, wąska wydłużona. Występują utrudnienia w postaci przebiegającej przez teren nieruchomości infrastruktury technicznej – sieci wodnej i elektrycznej. Przedmiotowa działka położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako tereny przemysłowe – strefa produkcyjno-usługowo-składowa. Wpisy dotyczące służebności w księdze wieczystej albo zostały już wykreślone w księgach wieczystych nieruchomości władnących, albo faktycznie są wykonywane na innych niż przedmiotowa działkach.

(dowód: opinia biegłej – k. 65-105)

Sad 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 podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłej sądowej A. B.. W ocenie Sądu opinia biegłej jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego.

Opinia została sporządzona przez biegłą z dużym doświadczeniem pracy w charakterze biegłego, posiadającej 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.

Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłą 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 biegłą zgodnie w powyższymi przepisami zastosowała 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 miast G. i G. z uwagi na położenie nieruchomości.

W lokalizacji ogólnej przyjęła ocenę średnia – z uwagi na mniej atrakcyjną lokalizację niż lokalizacja G., natomiast w lokalizacji szczegółowej korzystną – z uwagi na położenie na terenach przemysłowych i uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Cecha możliwości inwestycyjnych uznana została jako niekorzystna z uwagi na nieregularny kształt działki – wydłużona, z przebiegającą infrastrukturą techniczną. Zła jakość drogi dojazdowej spowodowała ocenę tej cechy jako niekorzystną.

Działka ma powierzchnię poniżej 500 m², dlatego cecha powierzchni określona została jako niekorzystna. Biegłą wyjaśniła także, że wpisy dotyczące służebności z uwagi na ich wykreślenie lub wykonywanie na innych działkach nie miały żadnego wpływu na wartość działki.

Strony nie kwestionowały opinii, a również Sąd nie miał co do niej wątpliwości. Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegłą w sposób prawidłowy określiła przeznaczenie nieruchomości, dobrała nieruchomości podobne i określiła wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia w wysokości 89.700,00 zł.

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczystej, choć nie w pełnej wysokości.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów koniecznych na nieruchomość. Pozwana w odpowiedzi na pozew zarzuciła, że nakłady konieczne użytkownika wieczystego nie zostały wykazane żadnymi dokumentami załączonymi do wniosku, ani też sprecyzowane co do ich zakresu i daty ich poniesienia.

Pomimo wezwania pełnomocnika powódki do złożenia istotnych dla sprawy wniosków i twierdzeń, w następstwie podniesionego zarzutu, strona powodowa nie sprecyzowała zakresu poniesionych nakładów, ani też nie przedstawiła dokumentów świadczących o ich zakresie i poniesieniu. Z uwagi na powyższe należało wniosek pominąć, albowiem zakres nakładów nie został sprecyzowany w pismach procesowych, ani też wykazany dowodami, zaś biegły bazuje na dowodach zgromadzonych w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1. Natomiast stosownie do ust. 6 zasadę tę stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Stosownie do rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) i obowiązków stron w tym zakresie (art. 232 k.p.c.) twierdzenia o poniesieniu nakładów koniecznych na nieruchomość będącą w użytkowaniu wieczystym, a także ich wysokość nie zostały udowodnione, a zatem niemożliwe było zastosowanie mechanizmu zaliczenia nakładów, o którym mowa powyżej.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wynik postępowania dowodowego winna wynosić 2.691,00 zł (jako 3% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłą A. B.) – art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. wyroku na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W pozostałym zakresie w punkcie II. wyroku na tej samej podstawie prawnej powództwo oddalono.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. 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.).

Powód kwestionował zasadność ustalenia nowej opłaty w wysokości 2.752,95 zł w miejsce dotychczasowej 2.382,00 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła więc 371 zł. Skoro zaproponowana opłata utrzymała się do wysokości 2.691,00 zł, a zatem o 309,00 zł więcej niż dotychczasowa opłata, oznacza to, że powódka wygrała proces w 83 %, a pozwany – w 17 %.

Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu (30,00 zł) oraz opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej (90,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (120,00 zł) do udziału, w jakim powódka wygrała proces wyniósł 20,40 zł.

Natomiast koszty poniesione przez pozwanego to opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej (90,00 zł) oraz zaliczka na poczet opinii biegłego wykorzystana w całości (1.500,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (1.590,00 zł) do udziału, w jakim pozwany wygrał proces wyniósł 1.319,70 zł.

Bezwzględna różnica wskazanych wyżej iloczynów zasądzona została na korzyść pozwanego.

Ponadto w punktach 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 (nie pokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 160,74 zł) – zgodnie z proporcją, w jakiej strony uległy w swoim żądaniu.