

**Sygn. akt: I C 1022/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lutego 2017 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w G.**

**przeciwko Gminie M. G.**

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), oznaczonego na KM 27 obręb W. jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...)

- w roku 2013 na kwotę 100 zł (sto złotych)

- w roku 2014 na kwotę 325 zł (trzysta dwadzieścia pięć złotych)

- w roku 2015 na kwotę 550 zł (pięćset pięćdziesiąt złotych)

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 1634, 94 zł (tysiąc sześćset trzydzieści cztery złote i dziewięćdziesiąt cztery grosze) z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt: I C 1022/15

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego na KM 27, obręb W., jako działka nr (...), którego powód jest użytkownikiem wieczystymi jest uzasadniona w niższej wysokości.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pismem z dnia 7 grudnia 2012r. Prezydent Miasta G. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany jej w użytkowanie wieczyste i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty, która jest ponad 11 – krotnie wyższa od poprzedniej. Wartość gruntu została ustalona na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego P. C.. Jednak powódka kwestionuje wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę, podnosząc, że jest ona rażąco zawyżona. Przedmiotowa działka stanowi tereny zielone i

ciąg komunikacyjny o łącznej powierzchni 250 m<sup>2</sup>. W operacie rzeczoznawca powinien przyjąć do porównania działki o podobnym przeznaczeniu oraz wielkości. Zdaniem powódki stosowanie przy wycenie cen ze zwykłych transakcji w przypadku, gdy działka ma już oznaczony charakter ciągu komunikacyjnego, powierzchnię oraz położenie, zmiana przeznaczenia jest niezrozumiała, bowiem działka jest praktycznie niezbywalna na wolnym rynku. Wartość działki staje się tylko użytkowa, zaś wartości rynkowej de facto nie ma. Nadto, działka jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością gruntową, co także ma wpływ na jej wartość. Nadto, jak podniosła powódka, zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Na ww. działce powód wybudował chodnik, co nie zostało uwzględnione w wycenie działki.

(pozew k. 1)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu tj. w kwocie 562 zł, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W ocenie pozwanej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości i odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących. Zdaniem pozwanej nieuzasadniony jest zarzut popełnienia przez rzeczoznawcę błędów przy zastosowaniu metody porównawczej z korygowaniem ceny średniej, w tym błędnego doboru cech porównawczych oraz doboru transakcji. Nadto, pozwana wskazała, że przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie znajduje zastosowania przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji. Poza tym, powódka nie wskazała dokonanych przez siebie nakładów poniesionych na przedmiotowej nieruchomości wraz ze stosowną informacją o ich wysokości.

(odpowiedź na pozew k. 43-45)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 27 obręb W. jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 7 grudnia 2012r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 562 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 50 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2013r., przy czym w 2013r. płatna miała być w kwocie 100 zł, w 2014r. w kwocie 331 zł, zaś od 2015r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 7 grudnia 2012r. [w:] akta SKO)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wynosi 55.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego T. B. k. 63-81 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 107)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w tym wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oraz dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego T. B..

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy dokumentom dołączonym do akt sprawy wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego T. B.. W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, w konsekwencji stanowi ona w pełni przydatny środek dowodowy do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Co równie istotne, opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Przedstawiona opinia nie budzi również żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, a nadto biegły na rozprawie, w sposób rzetelny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw, by kwestionować wskazaną przez biegłego T. B. wartość rynkową spornej działki gruntu.

W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G. położonego w G. ul. (...), oznaczonego na KM 27 obręb W. jako działka nr (...), dokonana wypowiedzeniem złożonym w dniu 7 grudnia 2012r. jest uzasadniona w innej, niższej wysokości. Powództwo zostało zatem oparte na przepisach art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 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 1997r. 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.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej działki nr (...). Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 7 grudnia 2012r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegły T. B. wskazał, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działkę nr (...) – której powódka jest użytkownikiem wieczystym – wynosi 55.000 zł. Strona powodowa zakwestionowała ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości, wskazując, że z uwagi na kształt, położenie i przeznaczenie przedmiotowa działka jest praktycznie niezbywalna, albowiem stanowi ona fragment drogi i terenu zielonego i nie jest możliwe inne jej wykorzystanie. Zważyć jednak należy, iż zarzuty powoda nie zasługują na uwzględnienie w świetle wyjaśnień złożonych przez biegłego na rozprawie. Przede wszystkim należy stwierdzić, że w okresie dwóch lat poprzedzających wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej przeprowadzono wiele transakcji, których przedmiotem były działki

przeznaczone pod ciągi komunikacyjne i drogi. Do analizy biegły przyjął 16 transakcji dotyczących niezabudowanych działek o przeznaczeniu komunikacyjnym oraz transakcji dotyczących działek, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lecz są wykorzystywane pod drogi, odrzucając transakcje o charakterze nierynkowym oraz transakcje niewiarygodne. W przyjętym zbiorze cena za 1 m<sup>2</sup> kształtowała się na poziomie od 130 zł do 306 zł. Z powyższego wynika zatem jednoznacznie, że w okresie zbliżonym do daty aktualizacji opłaty rocznej istniał popyt na nieruchomości o przeznaczeniu podobnym, co działka wyceniana, a nadto nieruchomości te miały określoną wartość rynkową. Nadto, należy wskazać, że w swojej opinii biegły uwzględnił wszystkie niekorzystne cechy działki, o których wspomniała strona powodowa. Jak wyjaśnił T. B. przeznaczenie działki zostało uwzględnione przy cesze „znaczenie w układzie komunikacyjnym”. Cecha ta została określona jako niekorzystna, albowiem znajdująca się na działce droga osiedlowa ma niewielkie znaczenie dla układu drogowego miasta. Z kolei kształt działki mieści się w cesze „stan zagospodarowania”. Stan zagospodarowania biegły określił jako „średni”, albowiem działka nie ma dużej różnicy poziomów, ograniczonego dostępu do mediów. Biegły uwzględnił także ograniczenia w rozporządzaniu i korzystaniu z działki. Zważywszy, że działka jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej biegły określił ograniczenia jako niekorzystne. Wobec powyższych wyjaśnień stwierdzić należy, że biegły uwzględnił wszystkie okoliczności mające wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości. Wobec opinii uzupełniającej zarzuty strony powodowej należało uznać za bezzasadne. Sąd również nie dopatrywał się żadnych okoliczności mogących budzić wątpliwości co do sposobu wyceny przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu biegły sporządził operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. W niniejszej sprawie biegły T. B. zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1). Biegły prawidłowo wybrał metodę korygowania ceny średniej, polegającą na przyjęciu do co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Jak wskazano powyżej do porównania biegły przyjął nieruchomości niezabudowane przeznaczone na cele komunikacyjne i drogowe. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystał dane transakcyjne z okresu od grudnia 2010r. do grudnia 2012r. Stosownie zaś do § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Biegły prawidłowo ustalił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 7 grudnia 2012r. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową

opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści opinii pisemnej jak i wyjaśnień złożonych na rozprawie należy stwierdzić, że biegły dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Bezzasadny okazał się także zarzut powoda dotyczący nieuwzględnienia poniesionych przez niego nakładów na ww. nieruchomość. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. W myśl art. 77 ust. 6 tejże ustawy zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, 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. W świetle powyższego uregulowania o zaliczeniu poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów nie może być mowy przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. Natomiast przedmiotowa aktualizacja była pierwszą aktualizacją.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego T. B. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 55.000 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 1 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną należało ustalić na kwotę 550 zł. Zważywszy, że wysokość tak ustalonej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego 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 dwukrotności 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. Wysokość opłaty należnej od każdego z powodów należało ustalić przy uwzględnieniu wysokości przysługującego im udziału w prawie współużytkowania wieczystego.

Zważyć należy, iż dotychczasowa opłata roczna wynosiła 50 zł, a zgodnie z wyceną dokonaną przez biegłego po aktualizacji nowa opłata powinna wynosić 550 zł (1 % x 55.000 zł). Stąd też, na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, za rok 2013 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 100 zł (2 x 50 zł). Za rok 2014 Sąd ustalił opłatę w wysokości 325 zł jako stanowiącą sumę połowy nadwyżki z uprzedniego roku tj. kwoty 225 zł (550 zł – 100 zł = 450 zł / 2) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 100 zł, zaś za rok 2015r. w pełnej wysokości 550 zł. W związku z powyższym, na podstawie przepisów art. 77, 78, 79 i 80 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c., Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym. W pozostałym zakresie, na mocy powyższych przepisów stosowanych a contrario Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 2 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U.2013.490). Zważywszy, że pozwana wygrała niniejsze postępowanie w przeważającej części, to należało na jej rzecz zasądzić od powoda koszty w pełnej wysokości 1.634,94 zł. Na koszty strony powodowej składają się: wykorzystana część zaliczka na poczet opinii biegłego sądowego (1.454,94 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego (180 zł).