

Sygn. akt: I C 606/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2020r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 18 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 wieczyste nieruchomości położonej w G., oznaczonego w obrębie nr (...) Ś. jako działki numer (...) obszaru 369 m<sup>2</sup> i 693/2 obszaru 366 m<sup>2</sup> objętej księgą wieczystą nr (...) – w zakresie udziału powoda wynoszącego 369/735 części – począwszy od 1 stycznia 2019 roku wynosi:

w roku 2019: **461,18 zł** (czteryście sześćdziesiąt jeden złotych i osiemnaście groszy),

w roku 2020: **1.033,35 zł** (jeden tysiąc trzydzieści trzy złote i trzydzieści pięć groszy),

od roku 2021: **1.605,53 zł** (jeden tysiąc sześćset pięć złotych i pięćdziesiąt trzy grosze),

2. ustala, że powód Gmina M. G. ponosi koszty procesu w 92 %, natomiast pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. w 8 %, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt **I C 606/19**

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., działki numer (...), objęte księgą wieczystą o numerze (...). Współużytkownikiem wieczystym jest Gmina M. G. w udziale wynoszącym 369/735 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 1.721,72 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2019 – 461,18 zł, w roku 2020 – 1.091,45 zł, od roku 2021 – 1.721,72 zł).

(dowód: wypowiedzenie – k. 173-174)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 106.600 zł.

(dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 65-120 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 138-139)

### **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, 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.

Również, mimo zarzutów powoda, w ocenie Sądu, opinia biegłego 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. Biegły zgodnie w powyższymi przepisami zastosował 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 miasta G., w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Strona powodowa zarzuciła biegłemu, że w tabeli na stronie 22 biegły nie przedstawił kryteriów oceny cech przedstawionych w tej tabeli (położenie, otoczenie, wielkość działki, kształt działki oraz uzbrojenie). Powódce brakowało ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych. Nadto powódka zarzuciła biegłemu błędny opis przedmiotowych działek. Poza tym próbka reprezentatywna transakcji porównawczych zawiera błąd polegający na zdublowaniu gruntów przyjętych do obliczeń (poz. 9 i 10).

W odpowiedzi na zarzuty biegły podał, że cechy i ich wagi na karcie 22 opinii zostały określone w oparciu o informacje z rynku lokalnego nieruchomości przeznaczonych pod komunikację oraz doświadczenie zawodowe biegłego, o czym wspomniano na wcześniejszej karcie opinii. Biegły przedstawił również stopniowane cechy przyjęte w procesie wyceny. Co do błędnego przyjęcia przeznaczenia planistycznego jednej z działek biegły podał, że ma ona przeznaczenie planistyczne zgodne z celem przeznaczenia nieruchomości. Rysunek planistyczny z uwagi na nieczytelność nie pozwalał na jednoznaczne zdefiniowanie tej kwestii. Z kolei fakt oznaczenia terenów jako Tk nie miał znaczenia na wartość wyceny. Co się zaś tyczy podwójnego przyjęcia do wyceny tej samej nieruchomości, miało to znikome znaczenie dla wyceny. Po wyjaśnieniach biegłego strony nie kwestionowały opinii.

Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegły 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 w wysokości 106.600 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 1.605,53 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. 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 (2x230,59), w roku 2020 – 1.033,35 zł = [461,18+ (1.605,53-461,18)/2)].

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

### **Koszty:**

O kosztach orzeczono jak w **punkcie III.** sentencji na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie) w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Aby wyliczyć w tego rodzaju sprawach procentowy zakres wygranej/przegranej stron należy odwołać się zwalczanej przez powoda opłaty zawartej w aktualizacji (1.721,72 zł) w stosunku do opłaty rocznej ustalonej w niniejszym procesie (1.605,53 zł). Stosunek ten wynosi 92 % do 8 %. Tak więc w stosunku, w jakim strony uległy w swoim żądaniu obciążono strony kosztami procesu, pozostając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.