

Sygn. akt I C 282/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2022 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 10 czerwca 2022 roku

sprawy z powództwa Zakładu (...) i Ulic (...) spółki jawnej z siedzibą w P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego Zakład (...) i Ulic (...) spółkę jawną z siedzibą w P. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb nr (...) W. jako działka nr (...) o powierzchni 6.378 metrów kwadratowych objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi od roku 2021: **45.294,00 złote** (czterdzieści pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda Zakładu (...) i Ulic (...) spółki jawnej z siedzibą w P. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **777,20 złotych** (siedemset siedemdziesiąt siedem złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda Zakładu (...) i Ulic (...) spółki jawnej z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **70,00 złotych** (siedemdziesiąt złotych) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **47,54 złotych** (czterdzieści siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Sygn. akt **I C 282/21**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 10 czerwca 2022 roku – k. 110)

Zastępującym pozew wnioskiem z dnia 16 marca 2020 roku powód Zakład (...) i Ulic (...) spółka jawna z siedzibą w P. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu dokonana pismem z dnia 12 lutego 2020 roku, a dotycząca działki położonej przy ulicy (...) w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) jest nieuzasadniona.

W złożonym wniosku powód zakwestionował operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowiący podstawę ustalenia nowej opłaty, w szczególności zaś to, aby ustanowione na nieruchomości obciążenia nie miały wpływu na wartość nieruchomości.

Ponadto wnioskodawca zarzucił rzeczoznawcy przyjęcie, iż sąsiedztwo nieruchomości jest korzystne, a rodzaj drogi dojazdowej do nieruchomości mniej korzystny, gdy droga jest w fatalnym stanie, a nieruchomość znajduje się na zdegradowanych terenach produkcyjnych.

(wniosek – k. 4-8)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. domagał się oddalenia powództwa i ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu.

Zdaniem pozwanego operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia wartości nieruchomości został sporządzony w sposób prawidłowy. Obciążenia nieruchomości w działkach III i IV nie powodują obniżenia prawa własności nieruchomości. Obciążają one bowiem prawo użytkowania wieczystego, a nie prawo własności. Rzeczoznawca prawidłowo przypisał cechy nieruchomości.

(odpowiedź na pozew – k. 35-36)

Stan faktyczny:

Wypowiedzeniem z dnia 12 lutego 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 6.378 m² w kwocie 40.000,00 zł – na kwotę 49.266,21 zł – począwszy od 2021 roku. Wypowiedzenie zostało oparte na wycenie nieruchomości dokonanej na kwotę 1.642.207,00 zł. – przy 3% stawce.

Rzeczoznawca przyjął, że nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi osiągają wyższą wartość od nieobciążonych – a te były przedmiotem porównania przy dokonanej wycenie, a nadto rodzaj drogi dojazdowej jako korzystny – 10% - dojazd stanowi droga o dobrej jakości nawierzchni oraz sąsiedztwo korzystne (tereny o znaczeniu przemysłowym, zamiast mieszanych – 0%).

(dowód: wypowiedzenie – k. 35 akt administracyjnych (...).BT. (...)-39/06/ (...), operat szacunkowy – k. 24-34)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 16 marca 2020 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 24 marca 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek. Pismem z dnia 23 kwietnia 2021 roku powód wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO, zaskarżając orzeczenie w całości, podtrzymując dotychczasowe stanowisko.

(dowód: pismo z dnia 16.03.2020r. stanowiące pozew – k. 4-8, sprzeciw z dnia 23.04.2021r. – k. 9-11, orzeczenie SKO (...) – k. 45-46 akt administracyjnych)

Wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wynosiła 1.509.800 zł.

Przedmiotowa działka o powierzchni 6.378 m² znajduje się na terenie, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a ona sama znajduje się na terenie oznaczonym symbolem PP – tereny przemysłowe.

Wzdłuż północnej granicy działki, gdzie przebiegają sieci wodno-kanalizacyjne znajduje się pas obsługi technicznej.

Działka jest obciążona służebnością przesyłu. Sąsiedztwo stanowią tereny koncentracji zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, usługowej i magazynowej. Nieruchomość znajduje się w korzystnej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych – to jest ulicy (...) – około 800 metrów.

Bezpośredni dojazd do terenu działki następuje po drodze wewnętrznej o nawierzchni asfaltowej i częściowo z płyt betonowych o złej jakości nawierzchni. Działka jest zabudowana zabudową przemysłową. Działka jest ogrodzona. Działka ma regularnym kształt prostokąta, teren jest płaski, bez zadrzewień, przy czym wzdłuż północnej granicy działki przebiegają sieci wodne i kanalizacyjne uniemożliwiające swobodne zagospodarowanie terenu.

(dowód: zeznania świadka N. H. – k. 50-50v., płyta – k. 51, opinia biegłej – k. 59-87)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, zeznań świadka 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. Zeznania świadka N. H. jedynie potwierdzały stan nieruchomości opisany przez biegłą sądową.

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 biegłego, 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 biegła 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.. Transakcje porównawcze pochodziły z okresu 2018-2020, przy czym biegła wskazała, iż upływ czasu nie miał wpływu na wartość transakcyjną nieruchomości. Dla przedmiotowej nieruchomości biegła przyjęła następujące cechy:

a) w lokalizacji ogólnej – ocenę pośrednią – z uwagi na to, iż nieruchomość jest mniej popularna niż zainwestowane tereny okolic G.,

- b) w lokalizacji szczegółowej – korzystną – z uwagi na to, iż jest to działka uzbrojona położona w ternie przemysłowym,
- c) w możliwościach inwestycyjnych gruntu – ocenę pośrednią – z uwagi na znajdującą się na działce infrastrukturę techniczną ograniczającą swobodę korzystania,
- d) drogę dojazdową jako niekorzystną – z uwagi na złą jakość nawierzchni, co zresztą potwierdził świadek,
- e) powierzchnię jako niekorzystną – działka ma ponad 2.000 m².

Strony nie kwestionowały opinii, a również Sąd nie miał co do niej wątpliwości. Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegła 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 1.509.800,00 zł.

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

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 45.294,00 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 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych/adwokackie (Dz.U.2015.1804/1800 ze zm.).

Powód kwestionował zasadność ustalenia nowej opłaty w wysokości 49.266,21 zł w miejsce dotychczasowej 40.000,00 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła więc 9.267 zł. Skoro zaproponowana opłata utrzymała się do wysokości 45.294,00 zł, a zatem o 5.294,00 zł więcej niż dotychczasowa opłata, oznacza to, że powód wygrał proces w 43 %, a pozwany – w 57 %.

Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu (750,00 zł), opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej (1.800,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (2.567,00 zł) do udziału, w jakim powód wygrał proces wyniósł 1.103,80 zł.

Natomiast koszty poniesione przez pozwanego to opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej (1.800,00 zł) oraz zaliczka na poczet opinii biegłego wykorzystana w całości (1.500,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (3.300,00 zł) do udziału, w jakim pozwany wygrał proces wyniósł 1.881,00 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 117,54 zł) – zgodnie z proporcją, w jakiej strony uległy w swoim żądaniu.