

**Sygn. akt. I C 401/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2022 r. w Gdyni

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że obciążająca powódkę (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 49 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb C., objętej księgą wieczystą o numerze (...) wynosi:

1) w roku 2021: 487,06 zł (czteryście osiemdziesiąt siedem złotych sześć groszy),

1) w roku 2022: 540,53 zł (pięćset czterdzieści złotych pięćdziesiąt trzy grosze),

1) od roku 2023: 594 zł (pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote);

I. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

II. zasądza od powódki (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 635,80 zł (sześćset trzydzieści pięć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni pozostałe nieuiszczone koszty sądowe.

**Sygn. akt I C 401/21**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 5 lipca 2022 roku**

**( żądanie pozwu )**

1. Zastępującym pozew wnioskiem z dnia 7 stycznia 2021 roku powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. żądała ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. oznaczonej działką ewidencyjną o numerze (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) jest nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej wysokości.

2. W złożonym wniosku powódka zakwestionowała operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowiący podstawę ustalenia nowej opłaty.

(wniosek, k. 4-6)

3. Orzeczeniem z dnia 31 maja 2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek.

(orzeczenie SKO, akta SKO Gd/531/21)

4. Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu.

5. Zdaniem pozwanego operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia wartości nieruchomości został sporządzony w sposób prawidłowy.

(odpowiedź na pozew, k. 50-52)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

6. Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 49 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb C., objętej księgą wieczystą o numerze (...).

7. Powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości.

(fakty bezsporne)

8. Pismem z dnia 9 grudnia 2020 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w G. przy ulicy (...), oznaczonego w obrębie nr 0010 C. jako działka nr (...) obszaru 49 m<sup>2</sup> w kwocie 243,53 zł – na kwotę 989,11 zł – począwszy od 2021 roku. Wypowiedzenie zostało oparte na wycenie nieruchomości dokonanej na kwotę 98.911,00 zł. – przy zastosowaniu stawki 1 % opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 9 grudnia 2020 r. w aktach administracyjnych (...).BT. (...)-320/02)

9. We wniosku z dnia 7 stycznia 2020 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka żądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

10. Orzeczeniem z dnia 31 maja 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek.

11. Pismem z dnia 7 lipca 2021 roku powód wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości.

(wniosek, k. 4-6, sprzeciw z dnia 7 lipca 2021 r., k. 30-32v., orzeczenie z dnia 31 maja 2021 r. w aktach SKO Gd/531/21)

12. Wartość nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 49 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb C., objętej księgą wieczystą o numerze (...) ustalona jak dla gruntu niezabudowanego według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wynosiła 59.400 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś., k. 63-91 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 114-116 oraz ustną opinią uzupełniającą, k. 150-151)

**Sąd zważył, co następuje:**

13. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowej z zakresu wyceny nieruchomości.

**(ocena dowodów)**

14. 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.

15. Brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego J. Ś.. W ocenie Sądu opinia biegłego (wraz z uzupełniającymi) jest w całości miarodajna dla ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. Opinia została sporządzona przez biegłego mającego 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.

1. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.) 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 ze zm.), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości.

1. Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 u.g.n. 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 biegły zgodnie w powyższych przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na obszarze administracyjnym miasta G..

2. W uzupełniających opiniach biegły wyjaśnił definicję nieruchomości podobnej, wskazując że poszukiwał nieruchomości porównawczych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zgodnie z przeznaczeniem planistycznym według dnia wypowiedzenia) położonych w dzielnicach strefy pośredniej miasta, wskazując na trudności w poszukiwaniu podobnej nieruchomości, która przeznaczona byłaby pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, a z drugiej strony byłaby na tyle mała co nieruchomość wyceniania. Biegły wyjaśnił także przyjęte poziomy stopniowania poszczególnych korygowanych cech. Biegły wykonał również analizę prawdopodobieństwa trendu wzrostu cen nieruchomości wyliczonego w użytkowanym przez biegłego programie i wprowadził odpowiednią korektę w stosunku do rzeczywistego prawdopodobieństwa wzrostu cen. Wyjaśnił także, że nieruchomość znajduje się w średnim położeniu – wskazał, że dzielnica, w której położona jest nieruchomość nie należy do najbezpieczniejszych i leży na terenie wykorzystywanym głównie pod przemysł i usługi. Biegły wyjaśnił także, że potencjał inwestycyjny działki o powierzchni 49 m<sup>2</sup> jest niewielki, gdyż nie można na takiej działce nic wybudować.

3. 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 jak dla gruntu niezabudowanego na dzień wypowiedzenia w wysokości 59.400 zł.

***(ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego)***

4. Zgodnie z brzmieniem art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

5. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele – 1 % ceny.

6. W myśl art. 77 ust. 2a 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.

7. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, choć nie w pełnej wysokości. Sąd uwzględnił wartość nieruchomości wskazaną w opinii biegłego. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego okazała się zasadna, acz w innej wysokości niż wskazana w wypowiedzeniu z dnia 9 grudnia 2020 r.

8. Mając na względzie ustalony stan faktyczny, należy stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 594,00 zł (jako 1% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego).

9. Z uwagi na fakt, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej względem dotychczasowej opłaty przekracza jej dwukrotność, zastosowanie miał algorytm stopniowego dochodzenia do pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty, przewidziany w art. 77 ust. 2a u.g.n.

10. W konsekwencji, w pierwszym roku (2021) po aktualizacji opłata roczna wynosi dwukrotność dotychczasowej ( $2 \cdot 243,53 \text{ zł} = 487,06 \text{ zł}$ ), w roku 2022 –  $540,53 \text{ zł} = [487,06 + (594,00 - 487,06)/2]$ . Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od roku 2023 r. kwotę 594 zł.

11. Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. i art. 77 ust. 2a u.g.n. orzekł jak w punkcie I.

12. Sąd na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario oddalił powództwo w pozostałym zakresie, o czym orzekł w pkt II.

### **(koszty procesu)**

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

14. Powód kwestionował zasadność ustalenia nowej opłaty w wysokości 989,11 zł w miejsce dotychczasowej 243,53 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła więc 746 zł. Zaproponowana opłata utrzymała się do wysokości 594,00 zł, a zatem o 350,47 zł więcej niż dotychczasowa opłata.

15. Powódka wygrała proces w 53 %, a pozwany – w 47 %.

16. Koszty poniesione przez powoda stanowią opłata sądowa od pozwu (100,00 zł) oraz opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej (270,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (370,00 zł) do udziału, w jakim powódka wygrała proces wyniósł 196,10 zł.

17. Koszty poniesione przez pozwanego stanowią opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej (270,00 zł) oraz wykorzystana zaliczka na poczet opinii biegłego wykorzystana w całości (1.500,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (1.770,00 zł) do udziału, w jakim pozwany wygrał proces wyniósł 831,90 zł.

18. Bezwzględna różnica wskazanych wyżej iloczynów zasądzona została na korzyść pozwanego.

19. Ponadto w punkcie IV. 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 rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 4,34 zł) – przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.