

**Sygn. akt: I C 621/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Sarzyńska
Protokolant:	Barbara Koziół

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2016 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w S.

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ś.**

o ustalenie

I. Ustala od dnia 1 stycznia 2015r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 7.075m<sup>2</sup>, na kwotę 22.980,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych)

II. Zasądza od powoda (...) S.A. z siedzibą w S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ś. kwotę 2.179,53 zł (dwa tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

**Sygn. akt IC 621/15**

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 24 listopada 2014r. pozwany Skarb Państwa w imieniu którego działał Prezydent Miasta Ś., wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 7075m<sup>2</sup> (1) położonej w Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...).

Powód w dniu 24 grudnia 2014r. wniósł o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S., że aktualizacja opłaty rocznej za powyższą nieruchomość jest nieuzasadniona. Powód wskazał, iż w dniu 27 listopada 2014r. zostało mu doręczone wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości o powierzchni 7075m<sup>2</sup> położonej w Ś. przy ul. (...), na działce numer (...). W ocenie powoda aktualizacja jest nieuzasadniona. Powód wskazał, iż operat szacunkowy na podstawie, którego pozwany dokonał ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, został sporządzony nierzetelnie i nieprawidłowo, w konsekwencji czego wartość nieruchomości została zawyżona i odbiega ona istotnie od rzeczywistej wartości nieruchomości. Dotychczasowa wartość spornej nieruchomości wynosiła kwotę 692.855zł, co dawało 97,93zł/m<sup>2</sup>. Wartość ustalona na podstawie kwestionowanej przez powoda wyceny ustalona została na kwotę 782.920zł, co daje 110,66zł/m<sup>2</sup>.

Orzeczeniem z dnia 28 maja 2015r., sprostowanym postanowieniem z dnia 16 czerwca 2016r., SKO w S. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie powyższej nieruchomości w dotychczasowej wysokości 20.785,65zł uznając, iż sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena nieruchomości, została sporządzona w sposób uniemożliwiający jej weryfikację.

Pozwany wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO. W sprzeciwie pozwany wniósł o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 7.075m<sup>2</sup> położonej w Ś. przy ul. (...), winna od dnia 1 stycznia 2015r. powinna wynosić 23.487,60zł. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, w związku z czym aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o powierzchni 7.075m<sup>2</sup> ( ) położonej w Ś. przy ul. (...), na działce nr (...). Powód nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 1996r. przedsiębiorstwo, w skład którego wchodziło m.in. wieczyste użytkowanie gruntu położonego na działce nr (...), przy ul. (...) w Ś.. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości wprowadzona została wypowiedzeniem z dnia 14 grudnia 2009r. i wynosiła od dnia 1 stycznia 2010r. kwotę 20.785,65zł.

Wysokość opłaty wyliczana była jako 3% wartości nieruchomości.

Dowód: bezsporne pomiędzy stronami,

akt notarialny rep. A Nr (...) znajdujący się w aktach SKO,

pismo z dnia 14 grudnia 2009r. znajdujące się w aktach SKO,

Pozwany pismem z dnia 24 listopada 2014r. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Nowa stawka została przez pozwanego ustalona na kwotę 23.487,60zł. Zmiana wysokości opłaty rocznej wynikała stąd, że pozwany ustalił aktualną wartość nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) na kwotę 782.920zł. Podstawą do dokonania aktualizacji był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. N.. Pozwany dokonał wyliczenia przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 3%.

Dowód: bezsporne pomiędzy stronami,

pismo z dnia 24 listopada 2014r. znajdujące się w aktach SKO,

operat szacunkowy sporządzony przez A. N. z 19 listopada 2014r. znajdujący się w aktach SKO,

Powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadnione.

Po przeprowadzeniu postępowania w dniu 28 maja 2015r. postanowieniem, sprostowanym postanowieniem z dnia 16 czerwca 2015r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obowiązującą od dnia 1 stycznia 2015r. w dotychczasowej wysokości.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ś. wniósł sprzeciw od wskazanego wyżej orzeczenia, wnosząc o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w wysokości 23.487,60zł, płatnej od dnia 1 stycznia 2015r.

Dowód: orzeczenie SKO w S. z dnia 28 maja 2015r. znajdujące się w aktach SKO,

orzeczenie SKO w S. z dnia 16 czerwca 2015r. znajdujące się w aktach SKO,

Przedmiotowa nieruchomość ma powierzchnię 7.075m<sup>2</sup>, usytuowana jest w (...) części miasta Ś., w pobliżu (...), posiada bezpośredni dostęp do (...). W jej pobliżu znajdują się nieruchomości niemieszkalne, komercyjne, mieszkalne, mieszalno-usługowe, w tym nowoczesna zabudowa, nieruchomości wykorzystywane na cele składowe, magazynowe i portowe.

Teren działki jest zagospodarowany, jest ona zabudowana budynkami o charakterze komercyjnym, jest ogrodzona, z dobrym dojazdem. Wartość nieruchomości na dzień 27 listopada 2014r. (data odbioru przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej), wynosiła 766.000zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. B. k.46-111,

opinia uzupełniająca biegłego sądowego K. B. k.128-134

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym według stanu na listopad 2014r., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2 powołanego wyżej przepisu).

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 ustawy). Bezspornym w sprawie było, że od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 28 maja 2014r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ś. wniósł sprzeciw.

Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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.

W niniejszej sprawie powód kwestionował zasadność dokonania aktualizacji opłaty rocznej, bowiem uważał, iż operat szacunkowy sporządzony przez A. N. był nieprawidłowy, a ustalona w nim wartość była zawyżona i nie odpowiadała rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości. Powód kwestionował również wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego K. B.. Przede wszystkim powód nie zgadzał się z tym, że biegły uznał położenie przedmiotowej nieruchomości za atrakcyjne w stosunku do innych nieruchomości, przyjętych do porównania jako podobne.

Sąd nie uwzględnił zarzutów podnoszonych przez powoda co do wyceny nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...). Zarzuty te, zdaniem Sądu, oparte były na nieprawidłowym założeniu. Powód uważał bowiem, że położenie przedmiotowej nieruchomości nie powinno być uznane za atrakcyjne, w stosunku do innych, przyjętych przez

biegłego do porównania nieruchomości podobnych, z których tylko kilka położonych było na (...) Ś.. Zdaniem powoda atrakcyjnie położone nieruchomości znajdują się w strefie (...), zaś przedmiotowa nieruchomość, pomimo położenia w pobliżu (...), nie jest położona atrakcyjnie. Wskazać jednak należy, że biegły K. B. do porównania metodą porównywania parami w większości przyjął nieruchomości (...). Wiedza dotycząca położenia ulic, na których znajdowały się przyjęte przez biegłego nieruchomości, jest wiedzą powszechnie dostępną a także Sąd posiada ją z urzędu. Oznacza to, iż biegły nie przyjął do porównania żadnej nieruchomości o położeniu uznawanym przez powoda za atrakcyjne, to jest położonej w pasie (...). Uznać zatem należy, że położenie przedmiotowej nieruchomości w stosunku do nieruchomości podobnych przyjętych przez biegłego do porównania, jest atrakcyjne. Jest ona bowiem położona w (...) części miasta, bezpośrednio przy (...), w bliskiej okolicy nowopowstałych wielolokalowych budynków mieszkalnych. Ze względu na powyższe Sąd uznał, iż wartość nieruchomości przy ul. (...) w Ś. ustalona przez biegłego sądowego K. B. na kwotę 766.000zł, została ustalona prawidłowo i odpowiada rzeczywistej wartości tej nieruchomości, a podnoszone w niniejszej sprawie przez powoda zarzuty i twierdzenia są nieuzasadnione. Konsekwencją powyższego jest uznanie, iż w niniejszym stanie faktycznym spełnione zostały przesłanki aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości. Ostatnia aktualizacja dokonana została dawniej niż przed trzema laty a wartość nieruchomości uległa zmianie. Pomiędzy stronami nie było co do sporu, że do ustalenia wysokości opłaty rocznej zastosowanie ma stawka 3% ze względu na sposób korzystania z nieruchomości. Biorąc po uwagę powyższe Sąd dokonał wyliczenia matematycznego wysokości zaktualizowanej stawki opłaty, ustalając ją na 3% wartości nieruchomości. ( $766.000 * 3\% = 22.980$ )

Sąd stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie zebranego w toku postępowania materiału dowodowego, w szczególności na podstawie dokumentów znajdujących się zarówno w aktach sprawy jak i w aktach postępowania toczącego się przed SKO w S.. Sąd uwzględnił również opinię biegłego sądowego K. B.. Opinia ta nie była kwestionowana przez pozwanego. Zarzuty do jej treści zgłosił powód kwestionując zasadność przyjęcia przez biegłego wskazanych w opinii nieruchomości jako podobnych, oraz kwestionując uznanie przez biegłego położenia przedmiotowej nieruchomości za atrakcyjne. W ocenie Sądu zarzuty te były nieuzasadnione. Biegły wyczerpująco odniósł się do nich w opinii uzupełniającej a nadto niezasadność twierdzeń powoda co do oceny lokalizacji nieruchomości przy ul. (...) w stosunku do podobnych nieruchomości opisanych w opinii, wynika z przyjęcia przez powoda błędnego założenia, że którakolwiek z nieruchomości podobnych położona była w (...). Powyższa sytuacja nie miała jednak miejsca, co zostało już opisane we wcześniejszej części uzasadnienia. Biegły, zdaniem Sądu, w sposób logiczny, rzeczowy i profesjonalny wyjaśnił zwarte w opinii wnioski i proces w wyniku którego do nich doszedł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Stosownie do treści tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszym postępowaniu pozwany niemal w sto procentach wygrał proces, był reprezentowany przez adwokata, w związku z czym Sąd na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600zł, przyjmując wartość przedmiotu sporu na kwotę 270zł. Pozwany uiszczył w niniejszej sprawie zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.000zł, z której to zaliczki zostało wypłacone wynagrodzenie biegłemu K. B. w łącznej wysokości 1.668,72zł. Sąd zasądził zatem o powoda na rzecz pozwanego także kwotę 1.668,72zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Niewykorzystana zaliczka w kwocie 420,47zł zostanie pozwanemu zwrócona na podstawie zarządzenia z dnia 5 października 2016r.

(...)

1. (...)

2. (...)

Dnia (...) (...)

**Sygn. akt IC 621/15**

**Uzasadnienie co do pkt II wyroku**

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Stosownie do treści tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszym postępowaniu pozwany niemal w sto procentach wygrał proces, był reprezentowany przez adwokata, w związku z czym Sąd na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600zł, przyjmując wartość przedmiotu sporu na kwotę 2702zł. Pozwany uiścił w niniejszej sprawie zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.000zł, z której to zaliczki zostało wypłacone wynagrodzenie biegłemu K. B. w łącznej wysokości 1.668,72zł. Sąd zasądził zatem o powoda na rzecz pozwanego także kwotę 1.668,72zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Niewykorzystana zaliczka w kwocie 420,47zł zostanie pozwanemu zwrócona na podstawie zarządzenia z dnia 5 października 2016r.

(...)

1. (...)

2. (...)

Dnia (...). (...)