

Sygn. akt I C 788/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Dominika Leško-Dębowska

po rozpoznaniu 18 września 2020 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko (...) G.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona

I. oddala powództwo;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz (...) G. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 3363,62 zł (trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 788/17

## UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do (...)) z 23 lipca 2015 r., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana przez (...)G. jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości. Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazywała, że zmienił się cel na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste, wobec czego stawka opłaty za użytkowanie winna być ustalana w wysokości 1%, a nie 3% (art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W odpowiedzi na pozew (...) G. wniósł o oddalenie powództwa w całości, ustalenie, że od 1 stycznia 2016 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi wg. stawki 3 % - 121.787,49 zł. oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż niniejsze postępowanie dotyczy jedynie aktualizacji opłaty rocznej ze względu na zmianę wartości nieruchomości, wobec czego na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzanie żądania i objęcie tymże postępowaniem zmiany stawki procentowej opłaty. Pozwany wskazał także, iż aktualizacja opłaty była zasadna, co potwierdził operat szacunkowy sporządzony przez powołanego przez stronę pozwaną

rzeczoznawcę, a nadto, że oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia opłaty zostało złożone przez osobę posiadającą właściwe umocowanie, w związku z czym zarzut strony powodowej, iż wypowiedzenie było nieskuteczne, uznać należy za niezasadny.

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

Pismem z 22 czerwca 2015 r. (...) G. dokonał wypowiedział (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 44601 m<sup>2</sup> według stawki 3% w kwocie 83 493,07 zł, jednocześnie przedkładając ofertę nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w łącznej kwocie 121 787,49 zł.

Wartość nieruchomości stanowiącą podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej rzeczoznawca majątkowy ustalił w operacie szacunkowym na kwotę 4 059 583 zł.

/dowód: wypowiedzenie zawarte w aktach (...)

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w G., działka nr (...), dla

dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu na dzień 22 czerwca 2015 r. wynosiła 9 634 000 zł.

/dowód: opinia biegłego – k. 58-81/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyższych dowodów w postaci wypowiedzenia, a przede wszystkim opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. M.. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia sporządzona została przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie, jest spójna, wyczerpująca, zaś wnioski w niej zawarte zostały należycie umotywowane w jej części opisowej. Podkreślenia wymaga, iż żadna ze stron nie kwestionowała wniosków zawartych w opinii, zaś Sąd – mając na uwadze, iż zawierała ona odpowiedź na postawione pytanie zawarte w tezie dowodowej – nie znalazł podstaw do jej kwestionowania.

Wprawdzie pełnomocnik pozwanego zgłosił uwagi do sporządzonego przez biegłego operatu, wskazując, iż na stronie tytułowej jako powoda błędnie wskazano J. P., to w ocenie Sądu błąd ten wynikał z omyłki pisarskiej poczynionej przez biegłego i nie ma wątpliwości co do tego, że to właśnie nieruchomość objęta pozwem stanowiła przedmiot wydanej w sprawie opinii.

Istota sporu w niniejszej sprawie polegała na ocenie zarzutu niezasadności aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na zmianę celu w jakim została ona oddana w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, 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.

Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w oparciu o nie ustalił, iż wartość nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem niniejszego procesu wzrosła. Zatem przesłanka aktualizacji opłat za ich użytkowanie wieczyste określona w art. 77 u.g.n. została spełniona. Co więcej, zauważyć należy, iż wartość nieruchomości wskazana w opinii biegłego sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania znacznie przewyższała wartość nieruchomości określoną w wypowiedzeniu opłaty za użytkowanie wieczyste.

Co zaś tyczy się zarzutu niezasadności aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na zmianę celu w jakim nieruchomości ta została oddana w użytkowanie wieczyste, wskazać należy, iż zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty.

Odnosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, iż powódka nie wystąpiła do pozwanego z wnioskiem w przedmiocie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Jeżeli więc postępowanie aktualizacyjne dotyczyło aktualizacji opłaty rocznej tylko i wyłącznie ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego rozszerzenie żądania poprzez zmianę stawki procentowej opłaty z uwagi na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości jest niedopuszczalne. W celu dokonania takich zmian powódka winna była wystąpić z odrębnym wnioskiem w tym zakresie, który zapoczątkowałby odrębne postępowanie aktualizacyjne, tym razem w oparciu o stawkę procentową. Dopiero po wyczerpaniu właściwej drogi najpierw przed właściwym organem, a następnie – Samorządowym Kolegium Odwoławczym, możliwe jest postępowanie przed Sądem.

Mając na uwadze powyższe, w tym przede wszystkim opinię biegłego, który ustalił, iż wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 9 634 000 zł., Sąd uznał, iż aktualizacja opłaty była uzasadniona, w związku z czym oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt I wyroku.

Z uwagi na fakt, iż wysokość nowej opłaty za użytkowanie wieczyste nie przekraczała dwukrotności wysokości dotychczasowej, Sąd odstąpił od ustalania na podstawie art. 77 ust. 2a u.g.n sposobu wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłat.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uznając powódkę za stronę przegrywającą niniejsze postępowanie w całości. Koszty te stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej będącego radcą prawnym, zgodnie z § 2 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku kwotę 3.363,62 zł., stanowiącą wynagrodzenie biegłego za wydaną w sprawie opinię.

Na marginesie odnieść należy się do wniosku pełnomocnika strony pozwanej, który wnosił o uzupełnienie wyroku poprzez określenie kwotowo opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za okres objęty żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu wnioski ten podlegał oddaleniu jako niezasadny. Wskazać bowiem należy, iż zgodnie z art. 79 ust. 4 i 5 u.g.n. w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1 (tj. w wypowiedzeniu), zaś ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. W myśl art.79 ust. 8 u.g.n. powyższe przepisy stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu. Mając na uwadze, iż wniosek o dokonanie aktualizacji zastępuje pozew, to w sytuacji, gdy pozew oddalono, zastosowanie znajdzie art. 79 ust. 4., zgodnie z którym obowiązuje wysokość opłaty zaoferowanej w art. 78 ust. 1 u.g.n. tj. opłaty wskazanej w wypowiedzeniu.

Sygn. akt I C 788/17

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...);

2. (...)

3. (...)

(...)