

Sygn. akt I C 1022/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i R. S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), KW (...), dokonana 2 grudnia 2014 r. jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości

I. oddała powództwo;

II. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości w 2015 r. wynosi 32644,60 zł (trzydzieści dwa tysiące sześćset czterdzieści cztery złote sześćdziesiąt groszy), w 2016 r. wynosi 46390,40 zł (czterdzieści sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych czterdzieści groszy), a w 2017 r. 60136,20 zł (sześćdziesiąt tysięcy sto trzydzieści sześć złotych dwadzieścia groszy);

III. kosztami procesu, w tym kosztami należnemu poprzedniemu pozwanemu – Gminie M. G. - obciąża w całości powodów M. S. i R. S., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1022/16

UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do(...)) z 31 grudnia 2014 r., doprecyzowanym pismem przygotowawczym z dnia 2 grudnia 2016 r. w zakresie określenia strony pozwanej (pierwotnie jako pozwaną wskazano Gminę M. G.) powodowie M. S., R. S. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta G., jest uzasadniona w innej wysokości, tj. ustalenia opłaty rocznej na niższym poziomie z uwagi na fakt, iż zmiana opłaty została dokonana pomimo braku wykazania spełnienia przesłanek z art. 77 w związku z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zwana dalej u.g.n. Powodowie argumentowali, iż mimo, że zaktualizowana opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, organ nie zastosował dyspozycji art. 77 ust. 1 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem powodów, operat szacunkowy będący podstawą dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, zawierał uchybienia, które powodowały, że wartość nieruchomości została przez rzeczoznawcę ustalona w nieprawidłowej wysokości. Powód zarzucił również nieskuteczność wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, z uwagi na niekompletność pouczenia co do sposobu wnoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, podnosząc zarzut braku legitymacji biernej. W uzasadnieniu Gmina wskazała, iż działki ewidencyjne nr (...), dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowią własność Skarbu Państwa, a nie Gminy M. G..

Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. powodowie wnieśli o dopozwanie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G..

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) G..

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Pozwany podniósł, że zaszły wszystkie przesłanki dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a zwłaszcza, że doszło do wzrostu jej wartości, co wykazane zostało operatem szacunkowym.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z 2 grudnia 2014 r. (...) G. dokonał M. S., R. S. wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę: nr (...) o powierzchni 3784 m² według stawki 3% w kwocie 6.867,96 zł oraz działkę nr (...) o powierzchni 5209 m² według stawki 3% w kwocie 9.454,34 zł, (łącznie 16.322,30 zł), jednocześnie przedstawiając ofertę nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w łącznej kwocie 60.136,20 zł.

Wartość nieruchomości stanowiącą podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej rzeczoznawca majątkowy ustalił w operacie szacunkowym na kwotę 2.004.540 zł.

Wypowiedzenie dotyczyło obu działek gruntu składających się na nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...)

dowód: wypowiedzenie k. 2-2 verte akt SKO/Gd/ 84/15, wydruk księgi wieczystej – k. 27 -32.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu na dzień 2 grudnia 2014 r. wynosiła 2.182.500 zł, tj. 242,69 zł za 1m².

dowód: opinia biegłego – k. 93-126, opinia uzupełniająca – k. 151-153.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyższych dowodów w postaci wypowiedzenia, a przede wszystkim opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. R.. Opinia została sporządzona przez biegłą sądową posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie, jest spójna, wyczerpująca, zaś wnioski z opinii zostały należycie umotywowane w jej części opisowej. Biegła odpowiedziała na pytanie postawione w tezie dowodowej. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności biegłej. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. Należy również zaznaczyć, że biegła w sposób szczegółowy wskazała, w jaki sposób i w oparciu o jakie źródła dokonała poczynionych w opinii ustaleń. Wsnute wnioski uzasadniła w sposób dokładny i pełny.

Odnosnie zgłaszanych przez powoda uwag do opinii biegłego, dotyczyły one zwłaszcza doboru przez biegłą nieruchomości do porównania. Zarzuty do opinii zostały przez biegłą wyczerpująco wyjaśnione w opinii uzupełniającej pisemnej. Biegła w sposób przekonujący wyjaśniła przyjęty przez nią dobór nieruchomości porównawczych, szczegółowo uzasadniając przyjęcie do sporządzania opinii każdej z transakcji. Podkreślić przy tym należy, że okoliczność, iż strona powodowa kwestionowała prawidłowość i rzetelność tej opinii, nie przekreśla jej walorów i nie stanowi przeszkody dla wykorzystania jej do ustalenia stanu faktycznego, to jest ustalenia wartości spornej nieruchomości. Strona powodowa była w oczywisty sposób zaangażowana w wykazanie niższej wartości spornej nieruchomości, jednakże biegła w sposób przekonujący obroniła swoje stanowisko, popierając wyjaśnienia dokumentacją i wykazując się potrzebną wiedzą. Należy również wspomnieć, że pozwana nie kwestionowała ustaleń biegłej sądowej.

W tym miejscu należy podkreślić, że treść art. 4 ust. 16 ustawy gospodarce nieruchomościami wskazuje, że przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Należy przy tym podkreślić, że cecha porównywalności nieruchomości nie oznacza ich identyczności. W tym miejscu wskazać należy na słuszny pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 września 2017 roku (VI ACA 913/16), iż porównywalność w rozumieniu wskazanego powyżej przepisu nie oznacza identyczności parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości. Co więcej, biegły może niwelować te różnice poprzez odpowiednie współczynniki korygujące. Dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych. Rolą organu, dla którego sporządzana jest opinia, jest natomiast ocena sporządzonej wyceny, ale tylko i wyłącznie pod względem zachowania warunków formalnych dokumentu oraz logiki dowodu, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej.

Sąd uznał, że po przeprowadzeniu dowodu z uzupełniających opinii, wszelkie wątpliwości dotyczące sporządzonego przez biegłą operatu szacunkowego zostały usunięte, zatem opinia biegłej stała się podstawą ustaleń faktycznych Sądu w niniejszej sprawie.

Sąd opierając się opiniach biegłej miał również na uwadze, iż co prawda operat szacunkowy sporządzony na etapie dokonania aktualizacji opłaty rocznej, nie posiada waloru dowodu z opinii biegłego, tym niemniej nie sposób pominąć okoliczności, iż dwóch niezależnych rzeczoznawców majątkowych, działając niezależnie od siebie, dokonując oceny wartości tej samej nieruchomości, doszło do zbliżonych wyników, co również przemawia za prawidłowością wyliczeń, dokonanych przez biegłą na potrzeby niniejszego postępowania. W konsekwencji brak jest podstaw, by opinie biegłej R. nie podlegały uwzględnieniu.

Na podstawie powyższego Sąd zauważył, że biegła z zakresu wyceny nieruchomości dokonując ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) odpowiednio zastosowała wszelkie czynniki korygujące. Przedstawiła cechy nieruchomości, które nie miały wpływu na wynik przeprowadzonej analizy. Warto podkreślić jest fakt, iż zarówno strona pozwana, jak i powodowa nie mogą wkraczać w sferę merytorycznej oceny dokonywanej przez biegłego rzeczoznawcę, bowiem ani strona, ani też Sąd nie dysponują w tej dziedzinie wiadomościami specjalnymi.

Uwzględniając przytoczone okoliczności, Sąd jednoznacznie uznał, że zarówno opinia pierwotna, jak i uzupełniająca opinia sporządzona przez biegłą sądową jako rzetelne, konkretne i logiczne stanowią podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie.

Istota sporu w niniejszej sprawie polegała na ocenie dwóch kwestii: zarzutu nieskuteczności wypowiedzenia dokonanego przez Skarb Państwa oraz nie wykazania przez pozwanego zaistnienia przesłanki aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, tj. wzrostu wartości rynkowej nieruchomości.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu, tj. zarzutu nieskuteczności wypowiedzenia z uwagi na niekompletność pouczenia co do sposobu wnoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd uznał, że nie jest on zasadny. Z dołączonych do akt sprawy dokumentów z Urzędu Miejskiego w G., z treści oryginału wypowiedzenia wynika dowód przeciwny. Wypowiedzenie zawiera bowiem pełne pouczenie zarówno co do sposobu wniesienia środka zaskarżenia, jak i sposobu wnoszenia przedmiotowej opłaty.

Oдноśnie żądania uznania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych za uzasadnione w innej wysokości, powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

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 biegłej sądowej za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w oparciu o nie ustalił, iż wartość nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem niniejszego procesu wzrosła. Zatem przesłanka aktualizacji opłat za ich użytkowanie wieczyste określona w art. 77 u.g.n. została spełniona.

Z uwagi na powyższe, Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt I wyroku.

Zgodnie z art. 77 ust 2a u.g.n. Sąd ustalił w jaki sposób użytkownicy mają wnosić przedmiotową opłatę, mając na uwadze, iż zaktualizowana opłata przewyższa ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę. Na podstawie powyższego Sąd ustalił opłatę roczną w 2015 r. na kwotę 32.644,60 zł, stanowiącą dwukrotność dotychczasowej opłaty, w 2016 r. na kwotę 46.390,40 zł stanowiącą dwukrotność aktualizowanej opłaty, powiększoną o połowę różnicy między tymi opłatami, natomiast w 2017 r. Sąd ustalił pełną wartość opłaty zaktualizowanej stanowiącej wartość 60.136,20 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powodów za stronę przegrywającą spór w całości, a w konsekwencji zobowiązaną do zwrotu pozwanemu, w tym poprzedniemu Gminie M. G. celowych kosztów obrony. Sąd miał bowiem na uwadze, nie tylko brak zasadności roszczenia powodów, ale również fakt, iż na etapie wstępnym postępowania strona powodowa dokonała nieprawidłowego doboru stron procesu, co skutkowało przekształceniem podmiotowym w trybie art. 194 k.p.c. Błędnie oznaczona strona pozwana Gmina M. G. natomiast wdała się w spór co do istoty sprawy i złożyła wniosek o przyznanie kosztów procesu. Tym samym zasadnym było obciążenie strony powodowej również kosztami poniesionymi przez poprzedniego pozwanego.

Z uwagi na to, że w chwili orzekania nie była znana pełna wysokość kosztów sądowych, Sąd z mocy art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1022/16

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

(...)