

Sygnatura akt I C 728/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 27-08-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 27-08-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa A. F. i J. F.

przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta J.

o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej za okres od 1 stycznia 2012 roku położonej w J. przy ulicy (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb J. (...), o powierzchni 0,1500 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa a znajdującej się w użytkowaniu wieczystym A. F. i J. F., dokonana przez Prezydenta Miasta J. pismem z dnia 22 września 2011 roku, jest uzasadniona do kwoty 2.070 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt złotych),

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta J. solidarnie na rzecz powodów A. F. i J. F. kwotę 44,92 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 27 lutego 2012 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta J. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.z dnia 06 lutego 2012 r., wydanego w sprawie o sygnaturze SKO/46/UW- 188/2011, którym Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J.przy ul. (...), w granicach działki nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym A.i J. F., jest nieuzasadnione.

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

Nieruchomość gruntowa położona w J.przy ulicy (...), oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), nazwa obrębu (...), o łącznej powierzchni 0,15 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa, a znajduje się w użytkowaniu wieczystym A. F.i J. F..

(Dowód: - okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 22 września 2011 r., o sygnaturze GGN-M. 6843.4.407.2011, Prezydent Miasta J.wypowiedział A. F.i J. F.wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J.przy ul. (...)((...), O.J.(...)) wynoszącą 1.012,50 zł i zaferował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z dniem 01 stycznia 2012 r. w kwocie 4.281,30 zł.

Kwota ta została wyliczona jako stawka procentowa 3% od wartości nieruchomości w wysokości 142.710 zł.

Pismem z dnia 07 października 2011 r. A. F. i J. F. złożyli odwołanie od wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 22 września 2011 r., uznając je za nieuzasadnione.

(Dowód: - pismo z dnia 07.10.2011 r. k. 21

- wypowiedzenie z dnia 22.09.2011 r. k. 22)

W dniu 06 lutego 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., w sprawie o sygnaturze SKO/46/UW- 188/2011, po rozpatrzeniu wniosku A. F.i J. F.o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta J.wypowiedzeniem z dnia 22 września 2011 r. nr GGN-M. 6843.4.407.2011 aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J.przy ul. (...), w granicach działki nr (...), orzekło że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej jest nieuzasadnione.

Od powyższego orzeczenia w dniu 27 lutego 2012 r. sprzeciw złożył właściciel gruntu Skarb Państwa – Prezydent Miasta J..

(Dowód: - sprzeciw z dnia 27.02.2012 r. k. 24 - 26

- orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. z dnia 06.02.2012 r., k. 3 – 5)

Na dzień 22 września 2011 r. wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosiła 69.000 zł.

(Dowód: - opinia biegłej sądowej M. S. k. 168 – 201)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo A. F. i J. F. zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą - za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Jak stanowi art. 77 ust. 1 i 3 ustawy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 - 3 ustawy 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Na mocy art. 79 ust. 1 -5 i 8 ustawy wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku.

Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Przepisy dwóch ostatnich zdań stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Jak stanowi art. 80 ust. 1 i 3 ustawy 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. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało stwierdzić że bezspornym w sprawie było, że nieruchomość gruntowa położona w J. przy ulicy (...), oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa, a znajduje się użytkownikowi wieczystem A. F. i J. F..

Z przedłożonych w sprawie dokumentów wynikało również, iż prawidłowo pismem z dnia 22 września 2011 r. została stronie powodowej wypowiedziana stawka z tytułu wieczystego użytkowania w/w działki.

Jak również w terminie powódowie złożyli od tego wypowiedzenia odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które orzeczeniem z dnia 06 lutego 2012 r. uznało wypowiedzenie za nieuzasadnione.

Jednakże pismem z dnia 27 lutego 2012 r. sprzeciw od tego orzeczenia złożył Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezidenta J..

W związku z powyższym wskazane orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego straciło moc a sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze, który nie będąc w jakimkolwiek zakresie związany poprzednim postępowaniem administracyjnym, jak również operatem szacunkowym sporządzonym na wniosek strony pozwanej, we własnym zakresie dokonał stosowanych ustaleń.

A właściwie jednego mającego znaczenie dla rozstrzygnięcia - ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów w momencie wypowiedzenia im dotychczasowej stawki za wieczyste użytkowanie gruntu.

W tym zakresie Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłej sądowej M. S., która ustaliła wartość nieruchomości w 2011 r. na kwotę 69.000 zł.

W tym miejscu należało zauważyć, iż opinia biegłego podlega ona - jak inne dowody - ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Przy ocenie opinii Sąd nie może zająć stanowiska odmiennego, niż wyrażone w tej opinii, na podstawie własnej oceny stanu faktycznego, jeżeli jest ona prawidłowa i jeżeli odmiennie ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 lipca 2005 r., II UK 277/04, OSNP 2006/5-6/97; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, Lex nr 77046; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1987r., II URN 228/87, PiZS 1988/7/62).

Strony nie zakwestionowały sporządzonej przez biegłą opinii.

Również Sąd Rejonowy nie dopatrywał się uchybień w opinii, które mogłyby stanowić podstawę do podważenia wyrażonego przez biegłą stanowiska.

I toteż przy akceptacji stron i braku zastrzeżeń do sporządzonej przez biegłą opinii Sąd Rejonowy ustalił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia stawki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 69.000 zł.

Przy przyjęciu zaś, że stroną powodową obowiązywała 3% stawka procentowa od wartości nieruchomości, nowa stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania winna była wynosić 2.070 zł.

Przy czym zgodnie z art. 79 ustawy stawka ta winna była obowiązywać już od 01 stycznia 2012 r.

W tym miejscu na marginesie należało wskazać, iż bezzasadne było żądanie powoda, ustalenia opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w dotychczasowej wysokości, albowiem ustalona w toku postępowania opłata z tytułu wieczystego użytkowania jest niższa od opłaty zawartej w wypowiedzeniu strony pozwanej, a on wnosił o uznanie wypowiedzenia za nieuzasadnione. Jak argumentował powód, fakt że w odwołaniu nie wnosił on o ustalenie że opłata jest uzasadniona w innej wysokości, uniemożliwia ustalenie przez Sąd Rejonowy że opłata jest uzasadniona w innej wysokości niż w wypowiedzeniu.

Tutejszy Sąd nie podzielił tego poglądu. W tym zakresie bowiem Sąd Rejonowy w niniejszym składzie przychyliła się do poglądu wyrażanego w orzecznictwie, iż nawet jeżeli nawet strona powodowa wnosi jedynie o ustalenie że aktualizacja jest nieuzasadniona, Sąd jest uprawniony do ustalenia, że opłata jest uzasadniona w innej wysokości niż w wypowiedzeniu (tak też: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 03 czerwca 2011 r., sygn. akt V ACa 211/11, nie publ.).

I dlatego orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Zgodnie z tym pierwszym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie. Suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego.

Natomiast na mocy drugiego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powodowie ponieśli w niniejszym postępowaniu koszty w łącznej kwocie 819 zł na które złożyła się opłata od pozwu 164 zł, koszty dojazdu Sądu na oględziny 55 zł oraz koszty osobistego stawiennictwa powoda 600 zł (zgodnie z limitem wynagrodzenia dla jednego pełnomocnika).

Natomiast strona pozwana poniosła koszty w łącznej kwocie 1.600 zł na którą złożyło się wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 600 zł (§ 6 pkt 3 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)).

Ponieważ powodowie wygrali proces w 68% (różnica pomiędzy stawką wieczystego użytkowania poprzednio obowiązującą a zaproponowaną w wypowiedzeniu przez stronę pozwaną wynosiła 3.268,80 zł, zaś z opinii biegłej wynikała różnica 1.057,50 zł) należał się im zwrot kwoty 556,92 zł, zaś stronie pozwanej 512 zł.

W rezultacie po stosunkowym rozdzieleniu należało zasądzić od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 44,92 zł.