

Sygn. akt I C 1808/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: Anna Lasota

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2017r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa A. L.,

przeciwko Gminie O.,

ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

I ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej działki (...), obręb (...) o powierzchni (...) ⁽¹⁾, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność pozwanej Gminy O., a pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda A. L., dokonana pismem z dnia 18 listopada 2015 r. jest uzasadniona w części i ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości na kwotę 17.209,20 zł (siedemnaście tysięcy dwieście dziewięć złotych 20/100);

II w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III zasądza od powoda A. L. na rzecz pozwanej Gminy O. kwotę 5.300 zł (pięć tysięcy trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.800,00 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zastępstwa procesowego;

IV nakazuje ściągnąć od powoda A. L. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 575,02 zł (pięćset siedemdziesiąt pięć złotych 02/100) tytułem tymczasowo poniesionych wydatków.

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt I C 1808/16

UZASADNIENIE

Powód A. L. domagał się ustalenia, że dokonana przez pozwaną Gminę O. pismem z dnia 18.11.2015r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki o numerach (...) przy ul. (...) w O. jest uzasadniona w niższej wysokości niż 18.661,15 zł i jest uzasadniona w wysokości nie wyższej niż 8.292 zł oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych (k. 3-5).

W odpowiedzi pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych (k. 23).

Sąd ustalił, co następuje:

Powód A. L. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działki nr (...) położonej w O. przy ul. (...). Właścicielem tej nieruchomości jest pozwana Gmina O.. Pismem z dnia 18.11.2015r. pozwana wypowiedziała powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, tj. wynoszącą 11.133,40 zł. Nowa wysokość została ustalona na kwotę 18.661,15 zł przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3 % wartości nieruchomości ustalonej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozwany pismem z dnia 31 grudnia 2015r. zwrócił się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste wyżej opisanej nieruchomości w zaproponowanej przez Gminę O. wysokości jest nieuzasadniona. We wniosku kwestionował wartość nieruchomości przyjętą przez pozwanego. S. (...) w O. orzeczeniem z dnia 20 kwietnia 2016r. oddaliło wniosek.

(bezsporne, por. pismo z dnia 18 listopada 2015 r. w załączonych aktach UM O.; dokumenty k. 10-11)

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 31.12.2015 r. wynosi 573.640 zł.

(dowód: opinia pisemna biegłej wraz z opinią uzupełniającą k. 38-64 i k. 89)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w części.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy, gdyż ich wiarygodność nie była kwestionowana i nie budzi wątpliwości. W niniejszej sprawie okoliczności faktyczne, co do zasady były niesporne. Poza sporem pozostawał również fakt, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna zostać określona jako 3% wartości nieruchomości. Strony pozostawały w sporze co do wartości nieruchomości.

W myśl art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2015.1774) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości.

Ponieważ w świetle opinii biegłej wartość nieruchomości na dzień 31.12.2015r. wynosiła 573.640 zł., to opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obliczona w oparciu o bezsporną wysokość stawki 3% wynosi 17.209,20 zł. Opinia biegłej była logiczna, spójna i wyczerpująca. Opinia ta była wprawdzie kwestionowana przez powoda, jednakże biegła do podniesionych zarzutów odniosła się i należycie uzasadniła zawarte w opinii wnioski. Biegła podała, że obciążenia prawa użytkowania wieczystego np. służebnością gruntową, nie będą miały wpływu na określaną wartość prawa własności, co podnosił powód w swoich zarzutach. Należy też zaznaczyć, że zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. NR 207, poz. 2109 z późn. zm) wartość nieruchomości do aktualizacji opłat określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przyszłe zdarzenia, których skutki miały zmienić dotychczasowy stan przedmiotowej nieruchomości, nie mogą być uwzględniane do określania aktualnej wartości działek. Ustanowienie służebności gruntowej w przyszłości nie ma więc wpływu na wartość nieruchomości. Dalsze zarzuty do opinii biegłej stanowiły w istocie polemikę z zawartymi w opinii wnioskami, zaś okoliczności na jakie w świetle pisma pełnomocnika powoda z dnia 15.05.2017r. (k. 93) biegła miałaby się wypowiedzieć były bezprzedmiotowe. Biegła bowiem do tych okoliczności nawiązała już we wcześniejszych pisemnych wyjaśnieniach do opinii (k. 89).

Tym samym Sąd oddalił zarzuty pełnomocnika powoda oraz wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej (k. 102).

W świetle art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015. 1774) wysokość opłaty może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata o ile jeżeli wartość nieruchomości ulegnie

zmianie. W niniejszej sprawie wartość nieruchomości uległa zmianie, a aktualizacja została dokonana po upływie 3 lat. Ponieważ poprzednia wysokość opłaty wynosiła 11.133,40 zł, dokonana aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w pozwie jest więc uzasadniona w części. Tym samym w oparciu o wskazane wyżej przepisy należało orzec jak w pkt I wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone jako niezasadne jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 kpc zgodnie z którym Sąd może włożyć na jedną ze stron zwrot wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Gmina wygrała sprawę w 92,22 %, w związku z czym całymi kosztami procesu należało obciążyć powoda. Na kwotę 5.300 zł należnych pozwanemu od powoda składa się 4.800 zł tytułem zastępstwa procesowego oraz 500 zł tytułem zaliczki na opinię biegłego jak w pkt III wyroku.

W pkt IV wyroku rozstrzygnięto o kosztach sądowych w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 kpc, nakazując ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 575,02 zł tytułem tymczasowo poniesionych wydatków (k. 72).

/-/ SSR Piotr Żywicki