

Sygn. akt I C 716/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant sądowy Paulina Brudzińska

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa K. P. i A. P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

I ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  ( jedna druga ) części w prawie wieczystego użytkowania działki położonej w C., oznaczonej nr 95/10, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. na kwotę 7061,28 zł ( siedem tysięcy sześćdziesiąt jeden złotych dwadzieścia osiem groszy );

II ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa wieczystego użytkowania działek położonych w C., oznaczonych numerami 95/11, 95/12, 95/17, dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. na kwotę 4271,22 zł ( cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia dwa grosze );

III w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 236,63 zł ( dwieście trzydzieści sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze ) tytułem uzupełnienia kosztów opinii biegłego sądowego orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 13 listopada 2019 r.;

V zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) solidarnie na rzecz powodów K. P. i A. P. kwotę 1008,15 zł ( jeden tysiąc osiem złotych piętnaście groszy ) tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I C 716/18

## UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i A. P. wnieśli w ustawowym terminie o ustalenie, że aktualizacje opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w C., dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW (...) ( działki nr (...) ) oraz KW (...) ( działka nr (...) ) są nieuzasadnione w wysokościach przedstawionych przez Skarb Państwa – Starostę (...) w wypowiedzeniach z dnia 27 listopada 2017 r. Powodom, we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) przysługuje udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Zgodnie

z art. 80 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w razie wniesienia sprzeciwu, wnioski ten zastępuje pozew. Powodowie wnosili ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) początkowo wnosił o oddalenie powództwa. Ostatecznie wnosił o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości uzależnionej od wartości nieruchomości ustalonych zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie (...). Wnosił ponadto o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismami z dnia 27 listopada 2017 r. Skarb Państwa – Starosta (...) dokonał wypowiedzenia A. P. i K. P. dotychczas obowiązujących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w C. z dniem 1 stycznia 2018 r.:

1. dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (działka nr (...)) co do przysługującego im na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej udział w nieruchomości w wysokości 1/2 części;
2. dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (działka nr (...)).

W stosunku do nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) Skarb Państwa – Starosta (...) ofertę nowej opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2018 r. w wysokości 6363,14 zł (poprzednio tj. przed 1 stycznia 2018 r. – 2389,44 zł), zaś w stosunku do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) – 7719,36 zł (poprzednio tj. przed 1 stycznia 2018 r. – 4697,19 zł) (bezsporne).

Wartości nieruchomości, stanowiące podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została przez Skarb Państwa - Starostę ustalone zgodnie z operatem szacunkowym z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. T. S. według stanu na listopad 2017 r. (bezsporne).

Orzeczeniami z dnia 14 marca 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w C.:

1. dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), co do przysługującego A. P. i K. P. udziału w nieruchomości na kwotę 5023,61 zł;
2. dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) na kwotę 6816,33 zł (bezsporne).

Wartość poszczególnych nieruchomości według stanu i cen na listopad 2017 r. wynosi;

- KW (...) – wartość udziału w wysokości 1/2 części – 142374,00 zł ( 1/2 x 284748,00 zł );
- KW (...) – 235376,00 zł ( opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości inż. M. F. k. 284 – 328, 358 – 370, 387 - 388 ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt spraw Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. (...) oraz (...) oraz opinii biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości inż. M. F. ( k. 284 – 328, 358 – 370, 387 - 388 ). Sąd miał na uwadze, że okoliczności faktyczne sprawy nie są sporne, za wyjątkiem wartości nieruchomości, stanowiących podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Za podstawę ustaleń w tym zakresie Sąd przyjął wnioski wynikające z opinii biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości inż. M.

F.. W ocenie Sądu, opinia określa wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen na listopad 2017 r. w sposób bardziej precyzyjny niż operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. T. S. oraz powołany przez powodów operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego S. P.. Strony również nie kwestionowały wartości merytorycznej i formalnej tej opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do 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 informacje o wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Stosownie do art. 78 ust. 2 cyt. ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od daty otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W wypadku niezłożenia wniosku, strony wiąże nowa umowa zaoferowana w wypowiedzeniu.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Niezakwestionowane w drodze sprzeciwu orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego albo zawarta przed nim ugoda, mają moc prawną, na równi z wyrokiem sądu powszechnego lub ugodą zawartą przed takim sądem i podlegają wykonaniu w trybie egzekucji sądowej.

W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. W wypadku wniesienia sprzeciwu, kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta wraz ze sprzeciwem. Wówczas złożony do kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew ( art. 80 ust. 2 i 3 cyt. ustawy ).

Sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, rozstrzygającego spory o wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, nie jest środkiem odwoławczym, lecz żądaniem przekazania sprawy na drogę recesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu wywołuje dwojakiego rodzaju skutki prawne; skutek materialnoprawny polega na utracie mocy wiążącej przez orzeczenie kolegium, nawet wówczas – jak wskazano powyżej – gdy sprzeciw był zgłoszony tylko co do części orzeczenia, oraz skutek procesowy w postaci przeniesienia sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Bezspornym jest, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od wartości nieruchomości. Dla nieruchomości gruntowej, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki 3 % ( art. 72 ust. 3 pkt 5 ) ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ). Dodatkowo z art. 77 ust. 2a cyt. ustawy, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty ( nadwyżka ) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Sąd ustalił wartość poszczególnych nieruchomości położonych w C. zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości inż. M. F. w następujący sposób:

- KW (...) – wartość udziału w wysokości 1/2 części – 142374,00 zł ( 1/2 x 284748,00 zł );

- KW (...) – 235376,00 zł.

Wysokość zatem opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r.:

- dla udziału w wysokości  $\frac{1}{2}$  części we współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) – 4271,22 zł;

- dla nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) – 7061,28 zł.

Wskazać należy, że w sprawie brak jest okoliczności uzasadniających rozłożenie opłaty rocznej na trzy części stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, uznając je za niezasadne. Sąd ustalił, że powodowie A. P. i K. P. wnosili o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego według stawki 3 % od wartości działek ustalonych zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego S. P., natomiast podstawą ustaleń Sądu stała się opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości przeprowadzona w niniejszej sprawie, ustalająca wartość nieruchomości na wyższym poziomie.

O zwrocie kosztów procesu Sąd orzekł stosownie do art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielając. Sąd miał na uwadze, że powodowi domagali się ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do dwóch nieruchomości:

- KW (...) w kwocie 4697,19 zł;

- KW (...) w kwocie 3275,41 zł.

Sąd wysokość należnej opłaty rocznej ustalił na poziomie odpowiednio: 7061,28 zł oraz 4271,22 zł. Porównując powyższe sumy: 7972,60 zł ( (...),19 + (...),41 ) i 11332,50 zł ( (...),28 + (...),22 ) uznać należy, że powodowi wygrali proces w 30 %, w taki zatem stosunku powinni ponieść koszty procesu.

Sąd ustalił zatem, że pozwany powinien zwrócić powodom 59,00 zł tytułem części opłaty sądowej oraz kwotę 949,15 zł tytułem zwrotu części kosztów opinii biegłego sądowego. Łącznie powodowie uiścili opłatę sądową w kwocie 194,00 zł ( 194,00 x 30 % ). Łączny koszt opinii wynosił 5952,58 zł, a zatem pozwany powinien ponieść te koszty do kwoty 1785,78 zł ( (...),58 x 30 % ). Z tej kwoty pozwany uiścił kwotę 600,00 zł. Niepokryte koszty w tym zakresie wynoszą 236,63 zł i w tym zakresie Sąd obciążył zwrotem tych kosztów pozwanego ( art. 84 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 80 cyt. ustawy ). W pozostałym zakresie koszty opinii zostały poniesione przez powodów, a zatem Sąd zasądził na ich rzecz solidarnie od pozwanego kwotę 949,15 zł ( (...),78 – 823,63 zł ).

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.