

Sygn. akt: **IC 220/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 sierpnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: staż. M. T.

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2017 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej w G.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu o numerach 10/4, 24, 12, 11/2 położonych w G., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), jest uzasadnione w innej aniżeli dokonane wysokości;

II. ustala, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu o numerach 10/4, 24, 12, 11/2 położonych w G., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), począwszy od 01 stycznia 2013 r. wynosi 167.433 zł (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote);

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. ustala, iż koszty precesu obciążają powódkę (...) spółkę jawną w G. w 64% a pozwaną Gminę M. G. w 36% pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt IC 220/16

## UZASADNIENIE

Powód Z. (...) (...) Spółka Jawna w G. w sprawie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku o sygn. akt IC 220/16 domagał się ustalenia, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położone w G. przy Al. (...), dokonana przez pozwanego Gminę M. G. jest nieuzasadniona i ustalenia opłaty w dotychczasowej wysokości, a także zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste została ustalona na podstawie wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w konsekwencji czego wartość nieruchomości została znacznie zawyżona.

Powód(...). (...) Spółka Jawna w G. w sprawie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku o sygn. akt IC 222/16 domagał się ustalenia, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w G. przy Al. (...) dokonana przez pozwanego Gminę M. G. jest nieuzasadniona i ustalenia opłaty w dotychczasowej wysokości, a także zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste została ustalona na podstawie wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w konsekwencji czego wartość nieruchomości została znacznie zawyżona.

Powód(...). (...) Spółka Jawna w G. w sprawie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku o sygn. akt I C 223/16 domagał się ustalenia, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) dokonana przez pozwanego Gminę M. G. jest nieuzasadniona i ustalenia opłaty w dotychczasowej wysokości, a także zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste została ustalona na podstawie wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w konsekwencji czego wartość nieruchomości została znacznie zawyżona.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 24 marca 2016 roku, sygn. akt I C 222/16, połączono sprawy I C 220/16 i I C 222/16 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia i sprawę w dalszym ciągu prowadzić pod sygn. akt I C 220/16.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 1 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 223/16, połączono sprawy I C 220/13 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia i sprawę w dalszym ciągu prowadzić pod sygn. akt I C 220/16.

Pozwana Gmina M. G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że operat szacunkowy został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób prawidłowy i na jego podstawie ustaloną opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.

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

Z. (...) (...) Spółka Jawna w G. (...) (...) Spółka Jawna w G.) był użytkownikiem wieczystym działek gruntu numer (...) o powierzchni 0,8766 ha, położonych w G. przy Al. (...), stanowiących własność Gminy M. G., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...). Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego naliczana była według stawki 3% i wynosiła dla działki nr (...) - 11.389,41 zł, dla działki nr (...) – 54.973,35 zł, dla działki nr (...) – 6.548,04zł, dla działki nr (...) - 28.862,46 zł.

(bezsporne)

Pismem z dnia 12 grudnia 2012 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział Z. (...) (...) Spółce Jawnej w G. obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) i złożył ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej w kwocie 21.542,76 zł dla działki nr (...), 107.588,67 zł dla działki nr (...), 12.385,44 zł dla działki nr (...), 62.938,05 zł dla działki nr (...) od dnia 1 stycznia 2013 roku.

(dowód: wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 12 grudnia 2012 r. - akta Gminy M. G. (...), (...), (...), (...)).

Z. (...). (...) Spółka Jawna w G. w dniu 15 stycznia 2013 roku wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z odwołaniem od wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez Prezydenta Miasta G.. Wskazał w nim, że wartość nieruchomości jest niższa, a zaproponowana opłata jest rażąco wygórowana.

(dowód: odwołanie - akta(...) w G. o sygn. 481/13, 1157/13, 1158/13, 1159/13)

Orzeczeniami z dnia 23 listopada 2015 roku (...) w G. ustaliło, że nadal obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

(dowód: orzeczenia (...) w G. z dnia 23 listopada 2015 roku – akta (...) w G.(...)

Gmina M. G. wniosła sprzeciw od powyższych orzeczeń (...) w G..

(dowód: sprzeciw k. 3-5, 13-15, 40-42, 76-78 akt).

Działki numer (...) położone są w G. przy Al. (...), na pograniczu dzielnicy W. i O.. Wjazd na nieruchomość z Al. (...) odbywa się z istniejącej drogi biegnącej przez działki nr (...), objętej KW nr (...), na których ustanowione jest nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu, polegające na prawie korzystania przez każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr (...). Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się głównie zabudową usługowo – produkcyjną na obrzeżach dzielnic, z przeważającą liczbą domów wielorodzinnych typu kamienicznego w częściach centralnych. Wzdłuż Alei (...) na przestrzeni ostatnich lat tworzone jest nowoczesne centrum biznesowe oraz centra handlowo – usługowe. Nieruchomość jest zabudowana kompleksem salonu samochodowego z serwisem i pomieszczeniami biurowymi. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty handlowo – usługowe oraz tory kolejowe. Kompleks działek posiada nieregularny kształt, o znacznym przewężeniu w kierunku wschodnio - zachodnim i położony jest na terenie uzbrojonym we wszystkie sieci infrastruktury technicznej. Nieruchomość jest całkowicie ogrodzona. Przy granicy północnej działki (...) położona jest wydzielona działka nr (...), stanowiąca własność innego podmiotu. Wartość nieruchomości składającej się z działek nr (...) według stanu i cen na październik 2012 r. to kwota 5.581.100 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości - k. 114-153, uzupełniająca ustna opinia biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości - k. 166-167)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwości i autentyczności strony nie kwestionowały, stąd Sąd nie odmówił im wiarygodności. Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały zasadniczo bezsporne pomiędzy stronami znajdując potwierdzenie w dokumentach złożonych do akt sprawy. Podstawą ustaleń była również opinia biegłego o czym w dalszej części uzasadnienia.

Spór stron w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji do przyjęcia prawidłowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z treścią art. 77 ust 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102 poz. 651 ze zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, 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 tej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 78 ust 3 powołanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

W ocenie Sądu pozwany nie udowodnił stosownie do treści art. 6 k.c. i 232 k.p.c., iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona w wysokości określonej w wypowiedzeniu. Pozwany oparł swoją decyzję na operacie szacunkowym G. K.. Oceniając moc dowodową tegoż operatu szacunkowego, wskazać należy, iż dokument ten może stanowić jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. Odnosząc się do mocy dowodowej dokumentu prywatnego zgodzić się należy z prezentowaną powszechnie w doktrynie i orzecznictwie tezą, że z dokumentem prywatnym nie wiąże się domniemanie prawne, iż jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy. Jakkolwiek sąd może wyrokować także w oparciu o treść dokumentów prywatnych, stwierdzić jednak należy, iż dokumenty te z reguły mają dużą wartość dowodową przeciwko osobie, od której pochodzą, natomiast dowód ten ma znacznie mniejszą moc

dowodową, jeżeli miałyby przemawiać na rzecz strony, która jego sporządziła lub zleciła jego sporządzenie. Powód zakwestionował treść powyższego operatu, tym samym w ocenie Sądu zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy należy przypisać wnioskowi opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, która dokonała wyceny przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu wycena ta była niezbędna dla ustalenia zasadności roszczeń strony powodowej.

Strony postępowania wniosły zastrzeżenia do opinii biegłej sądowej, na skutek których biegła z zakresu szacowania nieruchomości A. R. złożyła na rozprawie w dniu 21 lipca 2017 r. ustną uzupełniającą opinię, w której w sposób szczegółowy i wyczerpujący do tych zastrzeżeń się odniosła. Po złożeniu przez biegłą opinii uzupełniającej strony postępowania nie podważyły skutecznie opinii, również Sąd nie dopatrywał się potrzeby jej uzupełnienia, czy wyjaśnienia. Sąd uznał, że opinia jako sporządzona w sposób fachowy i rzetelny w pełni zasługuje na wiarę, gdyż została oparta na szczegółowej analizie właściwości działki i cen nieruchomości do niej podobnych. Zdaniem Sądu biegła uwzględniła w szczególności przeznaczenie działek, specyficzne ukształtowanie oraz warunki sprzyjające i utrudniające korzystanie z nich w sposób prawidłowy. Powyższe okoliczności, a także szczegółowość opinii, jej spójność i logiczny tok rozumowania wpłynęły na uznanie jej przez Sąd za w pełni wiarygodną.

Zgodnie z treścią art. 71 ust 4 zd. 1 i art. 72 ust 1 i 3 pkt 5 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się przez cały okres trwania tego prawa w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok(..) Opłata ta ustalana jest według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, przy czym wysokość stawki jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. Dla nieruchomości gruntowych nie wymienionych szczegółowo we wskazanym przepisie stawka ta wynosi 3 % ceny.

Wysokość stawki procentowej dla działek numer (...) oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste wynosząca 3 % ceny nieruchomości nie była kwestionowana przez strony w toku niniejszego postępowania.

Zgodnie z treścią powołanych powyżej przepisów Sąd w oparciu o wartość nieruchomości gruntowej ustaloną przez biegłego sądowego na kwotę 5.581.100 zł wyliczył wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości na kwotę 167.433 zł (5.581.100 zł × 3%).

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd na podstawie art. 189 kpc uwzględnił powództwo w takim zakresie, i ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) wynosi 167.433 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku, o czym orzeczono w punkcie I -II wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c., 100 k.p.c., 108§ 1 k.p.c. Mając na uwadze, iż żądanie pozwu zostało uwzględnione w 36 %, koszty postępowania obciążają powoda w 64% a pozwaną w 36%. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Z/

1. (...)
2. (...)
3. (...)