

Sygn. akt I C 329/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 lutego 2017r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant:(...)

po rozpoznaniu w dniu 07 lutego 2017 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w G.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z (...) (...) położonej 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 (...) (...) położonej w G., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), począwszy od 01 stycznia 2013 r. wynosi 27.045,81 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt jeden groszy);

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C 329/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) SA w G. będąca użytkownikiem wieczystym działek gruntu nr (...), położonych w G. przy ul. (...), stanowiących własność Gminy M. G., pismem z dnia 15 stycznia wniosła o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste, jaką po wypowiedzeniu zaproponował mu właściciel nieruchomości, jest nieuzasadniona w całości. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wartość nieruchomości ustalona przez pozwanego została zawyżona. Po wniesieniu przez pozwanego sprzeciwu od orzeczenia SKO powódka zobowiązana do uzupełnienia braków formalnych pozwu wskazała, iż wnosi o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...), położonych w G. przy ul. (...) wynosi 27.045,81 zł oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Gmina M. G. uznała roszczenie powoda i wniosła o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) wynosi od 01 stycznia 2013r. - 27.045,81 zł oraz o zasądzenie kosztów procesu. Pozwany wskazał, iż wskazana ostatecznie przez powoda wysokość opłaty rocznej jest przez niego akceptowana szczególnie iż opłata ta będzie dotyczyła wyłącznie roku 2013r. z uwagi na fakt iż powód jest obecnie właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wniósł o rozliczenie kosztów procesu z uwzględnieniem faktu, iż wydanie rozstrzygnięcia zgodnie z żądaniem stron skutkuje wynikiem w 83,56% korzystnym dla pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) S.A. w G. była użytkownikiem wieczystym nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...) położonych w G. przy ul. (...), właścicielem nieruchomości była Gmina M. G.. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wynosiła 1.292,76 zł, działki nr (...) wynosiła 5.358,96zł.

Pismami z dnia 12.12.2012r. Gmina M. G. wypowiedziała powódce obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) i złożyła ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej w kwocie 6.753,99 zł dla działki (...), 25.612,71 zł dla działki (...) - od dnia 1 stycznia 2013 roku.

Powódka pismami z dnia 15 stycznia 2013 roku wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z odwołaniem od wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez Gminę M. G. i wniosła o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione w całości.

Orzeczeniami z dnia 08 lutego 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławczego w G. ustaliło, iż aktualizacja jest nieuzasadniona.

Pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G..

Decyzją z dnia 21.10.2013r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr (...) ustanowione na rzecz (...) SA w G. przekształcone zostało w prawo własności.

Wartość przedmiotowej nieruchomości w grudniu 2012r. wynosiła 901.527 zł.

(bezsporne, nadto dokumenty znajdujące się w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn.. akt 596/13, 597/13)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był bezsporny nadto wynikał ze znajdujących się aktach SKO dokumentów.

Zgodnie z treścią art. 77 ust 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 roku, nr 46. poz. 543) 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 niniejszej sprawie strony ostatecznie były zgodne co do tego iż wartość nieruchomości wynosi 901.527 zł, a zatem dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości było zbędne.

Zgodnie z treścią art. 71 ust 4 i art. 72 ust 1 i 3 pkt 4 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.

Wysokość stawki procentowej dla działek nr (...) oddanych powódce 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 w toku postępowania na kwotę 901.527 zł wyliczył wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości na kwotę 27.045,81 zł (901.527 zł × 3%). Roszczenie w takiej wysokości zostało również uznane przez pozwanego.

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 (...) stanowi 27.045,81 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc znosząc koszty postępowania między stronami. Sąd orzekając o kosztach procesu miał na uwadze specyfikę postępowań o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, fakt iż na skutek wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od orzeczenia SKO, odwołanie powoda od decyzji o aktualizacji opłaty zastąpiło pozew. Następnie przewodniczący wezwał powoda do uzupełnienia braków formalnych pozwu. Powódka uzupełniając braki zmodyfikowała żądanie, domagając się już nie ustalania iż wypowiedzenia opłaty było nieuzasadnione całości a jedynie w części. Tak sformułowane żądanie zostało uwzględnione w całości, na skutek uznania żądania pozwu. Należy jednak mieć na uwadze, iż odwołanie od decyzji Gminy pochodziło z dnia 15.01.2013r., a barki pozwu powódka uzupełniła trzy lata później, w sytuacji gdy była już właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Zarówno powód jak i pozwany zmodyfikowali swoje stanowisko procesowe mając na uwadze, iż ustalana opłata będzie dotyczyła jedynie roku 2013r. i uznając iż przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego będzie dla nich nieekonomiczne. Mając te wszystkie okoliczności na uwadze Sąd uznał, iż zasadnym było zniesienie kosztów postępowania między stronami.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)