

Sygn. akt I C 1096/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko (...)– (...) G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), od 1 stycznia 2015 r. wynosi 16 765,98 zł (szesnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. ustala, że opłata roczna w 2015 r. wynosi 11 569,38 zł (jedenaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści osiem groszy), w 2016 r. wynosi 14 167,38 zł (czternaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych trzydzieści osiem groszy), w 2017 r. wynosi 16 765,98 zł (szesnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy);

IV. kosztami procesu obciąża w całości powoda (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1096/16

## UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do(...)) z 9 stycznia 2015 r. powód: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), objętej księgą wieczystą o numerze KW (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, dokonane przez Prezydenta Miasta G. wypowiedzeniem z 2 grudnia 2014 r. jest nieuzasadniona lub uzasadniona w niższej wysokości.

Powód zarzucił, że pozwana Gmina wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ustaliła na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego G. K., która została sporządzona nierzetelnie oraz w sposób całkowicie dowolny. Wskazał, że rzeczoznawca wadliwie przyjął w operacie nieruchomości porównywane z nieruchomością wycenianą, albowiem jako rynek właściwy przyjął on miasto G., przy czym nieruchomości przez niego przyjęte do porównania położone są w zdecydowanej większości w dzielnicach spoza centrum miasta, w bliższej

odległości obwodnicy T., tj. Al. (...). Nieruchomość powoda położona jest w dzielnicy G. – M., zaś nieruchomości porównywane położone są w dzielnicach: K., K., K., R., J., B., które to są bardzo dobrze skomunikowane z obwodnicą. Ponadto powód podał, że porównywane nieruchomości z wycenianą nieruchomością nie posiadają pełnego podobieństwa cech, tj. położenie, powierzchnia, odległość od obwodnicy. W wyniku powyższego rzeczoznawca wycenił wartość nieruchomości na kwotę 568.229,00 zł. Na tej podstawie ustalona została opłata roczna, która uległa wzrostowi z kwoty 5.784,69 zł na 17.046,87 zł.

Pozwany: Gmina M. G. wniósł o ustalenie wysokości opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2015 r. z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 17.046,87 zł oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazuje przede wszystkim, że przytoczone przez stronę powodową orzecznictwo jest nieadekwatne w zakresie niniejszej sprawy, albowiem z ich treści wynika, że dotyczą dowodu z opinii biegłego w postępowaniu administracyjnym, nie zaś w postępowaniu sądowym.

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

Pismem z 2 grudnia 2014 r. Gmina M. G. dokonała wypowiedzenia powodowi (...) Sp. z o.o. dotychczas obowiązującej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), nr działki (...), wynoszącej wg stawki 3% w kwocie 5.784,69 zł i przedłożyła ofertę nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 17.046,87 zł.

Podstawą aktualizacji opłaty był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym wartość nieruchomości określona została na kwotę 568.229,00 zł.

/dowód: kopia wypowiedzenia (k. 43), operat szacunkowy nr (...) z wyceny nieruchomości gruntowej/

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...), położonej w G. przy ul. (...) na dzień 22 marca 2017 r. wynosiła 558.866 zł.

/dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (k. 82 – 100)/

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów w postaci kopii wypowiedzenia i operatu szacunkowego oraz opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wraz z pisemną opinią uzupełniającą.

Opinia została sporządzona przez biegłego posiadającego odpowiednie kwalifikacje. Odpowiada na pytania postawione w tezie dowodowej postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Biegły w sposób wyczerpujący uzasadnił wnioski opinii w jej części opisowej, zaś zarzuty zgłoszone do opinii przez powoda zostały przez biegłego odpowiednio, wyczerpująco wyjaśnione w uzupełniającej pisemnej opinii. Dotyczy to zwłaszcza zarzutów dotyczących nieruchomości przyjętych do porównania – zarzutów, że biegła przyjęła do porównania nieruchomości nie będące nieruchomościami podobnymi. Biegły w opinii uzupełniającej wyjaśnił, w jaki sposób nastąpił dobór transakcji do porównania, a także opisał kryteria doboru transakcji do sporządzenia operatu. Ponadto wskazał cechy położenia oraz wielkości nieruchomości. Biegły wyjaśnił również przekonująco kwestię wyceny nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych na terenie dzielnic G., charakteryzujących się podobnym stopniem zurbanizowania, a także kwestii ograniczeń związanych z posadowioną na nieruchomości infrastrukturą ciepłowniczą.

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 przepisem art. 77 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, wartość nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem niniejszego procesu, wzrosła, zatem przesłanka aktualizacji opłat za jej użytkowanie wieczyste określona w art. 77 u.g.n. została spełniona. Biegły ustalił wartość spornej nieruchomości na kwotę 558.866 zł zatem niższą niż przyjętą dla dokonanej aktualizacji. Jednakże powyższa kwota nie stanowi znaczącej różnicy, albowiem jej wysokość wynosi 9.363 zł, co stanowi ułamkową część wartości nieruchomości. Z uwagi na powyższe, żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona lub uzasadniona w niższej wysokości, było zasadne w nieznaczącej części, zaś w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 71 ust 4 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 nieruchomości oddanej 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 ustaloną przez biegłego sądowego na kwotę 558.866 zł wyliczył wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej działki na kwotę 16.765,98 zł (558.866zł x 3%).

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd na podstawie art. 78 – 80 u.g.n. uwzględnił powództwo w takim zakresie, i ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) wynosi 16.765,98 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono.

Zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd ustalił w jaki sposób użytkownik ma wnosić przedmiotową opłatę mając na uwadze, iż zaktualizowana opłata przewyższa ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę. Na podstawie powyższego Sąd ustalił opłatę roczną w 2015 r. na kwotę 11.569,38 zł, w 2016 r. na kwotę 14.167,38 zł oraz w 2017 r. na kwotę 16.765,98 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym, w razie częściowego uwzględnienia żądań, Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania. Z uwagi na to, że w chwili orzekania nie była znana pełna wysokość kosztów sądowych, Sąd z mocy art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.