

Sygn. akt: *I C 1820/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2017 roku

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

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: sekr. sąd. Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 07 marca 2017 roku na rozprawie

sprawy z powództwa H. D. (1)

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki o numerze (...) 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 stanowiącej działki o numerze (...) położonej w G., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), począwszy od 01 stycznia 2013 r. wynosi 53.694 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote);

III. oddala powództwo o ustalenie iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki o numerze (...) położonej w G., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), jest nieuzasadnione w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powódki H. D. (1) na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 2.830,77 zł (dwa tysiące osiemset trzydzieści złotych siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1820/15

UZASADNIENIE

Powódka H. D. (2) będąca użytkownikiem wieczystym działek nr (...), położonych w G. przy ul. (...), stanowiącej własność Gminy M. G., wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. domagając się ustalenia, że opłata za użytkowanie wieczyste, jaką po wypowiedzeniu zaproponował jej właściciel nieruchomości, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wartość nieruchomości ustalona przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta G. została zawyżona.

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania. Podniosła, iż zwiększenie wysokości opłaty rocznej jest uzasadnione koniecznością jej aktualizacji, zaś oszacowanie wartości działki przez rzeczoznawcę było prawidłowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. D. (2) była użytkownikiem wieczystym działek gruntu numer (...) o powierzchni (...) o powierzchni (...) ha położonych w G. przy ul. (...), 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 (...) – 2.289,23 zł, dla działki (...) – 28.538,33 zł.

(bezsporne)

Pismem z dnia 05 listopada 2012 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział H. D. (2) obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) i złożył ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej w kwocie 4.742,34 zł dla działki (...) i (...) dla działki (...) od dnia 1 stycznia 2013 roku.

(dowód: wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 05.11.2012 r. - akta Gminy M. G. (...), (...).

H. D. (2) w dniu 07 grudnia 2012 roku wystąpiła do (...) w G. z odwołaniem od wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez Prezydenta Miasta G.. Wskazała w nim, że wartość nieruchomości jest niższa, a zaproponowana opłata jest rażąco wygórowana.

(dowód: odwołanie - k. 26-27 akt)

Orzeczeniami z dnia 17 i 18 września 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powódki o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona.

(dowód: orzeczenia (...) w G. z dnia 17 i 18 września 2015 roku – akta Kolegium o sygn. (...)

Powódka H. D. (2) wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia (...) w G..

(dowód: sprzeciw powódki k. 3-10, 12-19 akt).

Działki (...) położone są w G. przy ulicy (...) na terenie dzielnicy K.. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są tereny niezabudowane oraz pojedyncze budynki mieszkalne, po przeciwnej stronie ulicy (...), w niewielkiej odległości zlokalizowany jest market wielkopowierzchniowy oraz osiedle domów wielorodzinnych. Nieruchomość jest ogrodzona, uzbrojona w sieć energetyczną i gazową. Działka (...) jest niezabudowana, natomiast działka (...) na powierzchni około 20% zabudowana jest obiektem gastronomicznym. Wartość nieruchomości składającej się z działek nr (...) według stanu i cen na dzień 05.11.2012r. to kwota 1.789.800 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości k. 69-96)

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 (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 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 J. C.. 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 biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu wycena ta była niezbędna dla ustalenia zasadności roszczeń strony powodowej.

Sporządzona w toku postępowania opinia nie była kwestionowana przez strony. 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 biegły uwzględnił 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 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 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 przez biegłego sądowego na kwotę 1.789.800 zł wyliczył wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości na kwotę(...).

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 (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku, o czym orzeczono w punkcie I -III wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka wygrała proces w 31%, a pozwany w 69 % i w taki stosunku należał im się co do zasady zwrot kosztów procesu. Mając na uwadze, iż powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie złożyła wniosku o zwrot kosztów Sąd zasądziła na rzecz strony pozwanej zwrot 69% poniesionych kosztów. Na koszty poniesione przez pozwanego składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł (zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz.

U. Nr 163, poz. 1349, ze zm), oraz kwota 1702,56 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, a 69% tych kwot to 2.830,77 zł.

Z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...).