

Sygn. akt I C 1084/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 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 12 grudnia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

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

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie nieruchomości położonej w G. przy Al. (...), stanowiącej działkę nr (...), dokonana przez (...) – (...) G. wypowiedzeniem z 2 grudnia 2014 r. jest uzasadniona w innej wysokości, tj. 49 546,14 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych czternaście groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz (...) – (...) G. kwotę 3 068,15 zł (trzy tysiące sześćdziesiąt osiem złotych piętnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1084/16

## UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do (...) w G.) z dnia 17 stycznia 2015 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), dokonana przez (...) G. wypowiedzeniem z 2 grudnia 2014 r. jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości.

Powód zakwestionował wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego, a będącą podstawą aktualizacji. Operat ten, w jego ocenie, sporządzony został z naruszeniem przepisów prawa i zasad ustalania wartości nieruchomości, przyjęte do porównania przez rzeczoznawcę nieruchomości nie były nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, a ponadto, rzeczoznawca błędnie określił tzw. średnią cenę sprzedaży. Rzeczoznawca nie uzasadnił również przyjętych w operacie współczynników korygujących.

W odpowiedzi na pozew pozwany: (...) – (...) G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. Pozwany zarzucił, że prawidłowo wykazał przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, tj. wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) – (...) G. dokonał pismem z 2 grudnia 2014 r. użytkownikowi wieczystemu nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) – (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. – wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, liczonej według stawki 3%, wynoszącej 39 509,99 zł, przedstawiając ofertę nowej wysokości opłaty obowiązującej od 1 stycznia 2015 r. w wysokości 53 348,73 zł.

dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto wypowiedzenie z 2 grudnia 2014 r. wraz z dowodem doręczenia – w aktach Gd/708/15.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 1 651 538 zł.

dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, wraz z uzupełniającą ustną opinią – k. 66-84, 115.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów w postaci: wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, a przede wszystkim opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. J.. Opinia została sporządzona przez biegłego sądowego posiadającego odpowiednią wiedzę i doświadczenie, jest spójna, logiczna, wyczerpująca, zaś zastrzeżenia do opinii zgłoszone przez stronę pozwaną zostały wyczerpująco wyjaśnione przez biegłego w uzupełniającej ustnej opinii złożonej na rozprawie 12 grudnia 2017 r. Dotyczy to zwłaszcza kwestii nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły szczegółowo uzasadnił przyjęcie poszczególnych transakcji, tak pod względem ich położenia, jak i powierzchni czy możliwości inwestycyjnych. Opinia pisemna biegłego brana łącznie z opinią uzupełniającą ustną stanowi w pełni wiarygodny dowód na okoliczność wartości nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

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 opłaty za jej użytkowanie wieczyste określona w art. 77 u.g.n. została spełniona. Biegły ustalił wartość spornej nieruchomości na kwotę 1 651 538 zł, zatem przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 3%, wysokość zaktualizowanej opłaty winna wynosić 49 546,14 zł. Z uwagi na powyższe, żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, było zasadne w niewielkim zakresie – Sąd ustalił, że aktualizacja była zasadna w powyższej wysokości, a w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej nie przekroczyła dwukrotności dotychczasowej opłaty, zatem brak było podstaw do zawarcia w wyroku rozstrzygnięcia, o którym mowa w przepisach art. 77 ust. 2a u.g.n.

O kosztach procesu Sąd orzekł dokonując ich stosunkowego rozdzielenia pomiędzy stronami, stosownie do przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c., przy założeniu, że pozwany przegrał spór w 27 %. Z łącznej sumy kosztów procesu 11 726,23 zł, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 692 zł, koszty zastępstwa procesowego stron w wysokości po 4 800 zł, obliczone zgodnie z przepisami § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dniu wpływu sprawy do Sądu, oraz wykorzystana część zaliczki na poczet kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w wysokości 1434,23 zł, pozwany powinien ponieść, stosownie do wyniku sprawy koszty wynoszące 3 166,08 zł (27 %). Pozwany poniósł faktyczne koszty wnoszące 6 234,23 zł (koszty zastępstwa procesowego i wykorzystana część zaliczki na poczet kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego). Różnica wynosząca 3 068,15 zł została zatem zasądzona od powoda na rzecz pozwanego.

Sygn. akt I C 1084/16

# ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...) – (...) – (...) G. (...)

4. (...)

(...)