

Sygn. akt I C 1896/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Zakładów Produkcyjno – Usługowych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko Gminie Miejskiej P.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana w stosunku do nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) (...) dokonana przez Gminę Miejską P. wypowiedzeniem z dnia 31 października 2011 r. jest nieuzasadniona,

II. zasądza od (...) P. na rzecz Zakładów Produkcyjno – Usługowych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 2.987 zł (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 1896/14

UZASADNIENIE

Powód Zakłady Produkcyjno – Usługowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. domagał się ustalenia, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) (...)położonej w P. objętej księgą wieczystą (...) jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu pozwu (wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie jest nieuzasadniona) powód wskazał, że operat szacunkowy, na którym oparto ustalenie, że wartość nieruchomości wzrosła, dotknięty jest szeregiem wad, co skutkuje jego nieprzydatnością dla poczynienia takich ustaleń.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) P. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż zaszły przesłanki, o których mowa w art. 77 ust. 1 ugn, a zostało to potwierdzone stosownym operatem szacunkowym. Odnosząc się, w uzasadnieniu, do podniesionych w pozwie zastrzeżeń powoda do operatu szacunkowego pozwany uznał ustalenia rzeczoznawcy majątkowego zawarte w operacie za prawidłowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Zakłady Produkcyjno – Usługowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w P. stanowiącej działkę nr (...) obszaru 7.252 m² objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku. Siedzibą spółki początkowo był G..

/okoliczności bezsporne nadto wydruk z księgi wieczystej – w aktach (...) wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców (...)

Pismem z dnia 31 października 2011 roku pozwana (...) P., działając na mocy art. 77 i art. 78 w zw. z art.4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wypowiedziała powodowi dotychczasową opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) objętą księgą wieczystą (...) i zaproponowała nową opłatę w wysokości 39.813,48 zł począwszy od 01 stycznia 2012 roku. Opłata roczna za rok 2011 wynosiła 10.364,55 zł.

/okoliczności bezsporne nadto wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej – k. 63-64; pismo z dnia 9.02.2011r., k.76/

Powód wystąpił do(...) w G. z wnioskiem o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione.

Orzeczeniem z dnia 27 lutego 2014 roku (...) w G. ustaliło, że opłata roczna obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

/okoliczność bezsporna/

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny, przy czym Sąd dokonał ustaleń na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd uznał dokumenty za wiarygodne uznając, iż sporządzone zostały w odpowiedniej formie przez właściwe podmioty i organy. Kwestią sporną było, czy zachodziła przesłanka podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w postaci wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podkreślenia wymaga, iż podstawowe znaczenie miało w sprawie niniejszej zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu w zakresie dotyczącym przesłanek uzasadniających aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przez powodową spółkę. Zgodnie bowiem z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. Przez „właściwy organ” rozumieć należy właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Należy zaznaczyć, iż cytowany przepis określa rozkład ciężaru dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym tak fazę postępowania administracyjnego jak i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego (vide: wyrok SN z dnia 7.04.2011r., IV CSK 427/10).

W sprawie niniejszej operat szacunkowy, będący dla pozwanego podstawą ustaleń w zakresie wzrostu wartości nieruchomości, został zakwestionowany przez powoda. Nie należy przy tym tracić z pola widzenia faktu, że operat ów – sporządzony na zlecenie strony – ma w postępowaniu sądowym wartość jedynie dokumentu prywatnego będącego poparciem – z uwzględnieniem wiadomości specjalnych – stanowiska pozwanego. Ustalenie wzrostu wartości nieruchomości jako okoliczności uzasadniającej zmianę (podwyższenie) opłaty za użytkowanie wieczyste wymaga wiadomości specjalnych, wobec czego nastąpić może wyłącznie poprzez wydanie opinii przez biegłego w rozumieniu art. 278 kpc. Skoro zatem powód zakwestionował operat szacunkowy rzeczą pozwanego, jako właściciela nieruchomości, było złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, czego pozwany zaniechał. Należy przy tym zaznaczyć, iż strona pozwana reprezentowana była w sprawie przez fachowego pełnomocnika.

Zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności, wyrażoną w art. 232 kpc, ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one zatem, a nie sąd, są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania a w konsekwencji to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Wskazana w zdaniu drugim powołanego przepisu możliwość dopuszczenia przez sąd dowodu niewskazanego przez stronę oznacza powinność dopuszczenia dowodu z urzędu w sytuacji, w której istnieją szczególnie uzasadnione przyczyny nakazujące jej podjęcie w celu prawidłowego wyjaśnienia sprawy. Okolicznością taką może być np. dążenie strony do obejścia prawa, podejrzenie wszczęcia fikcyjnego procesu, czy rażąca nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika. W sprawie niniejszej wystąpienia wskazanych okoliczności dopatrzeć się nie sposób. W konsekwencji, dopuszczenie przez Sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego stanowiło by naruszenie zasady kontrydiktoryjności.

Z przytoczonych względów uznawszy, że strona pozwana nie udowodniła wzrostu wartości nieruchomości do poziomu uzasadniającego proponowaną w wypowiedzeniu opłatę roczną, na mocy powołanych przepisów Sąd uznał aktualizację opłaty rocznej za nieuzasadnioną, o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 2 kpc zasądzając na rzecz powoda zwrot kwoty 2.987 zł tytułem poniesionej opłaty od pozwu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)