

Sygn. akt I C 926/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Małgorzata Krysztofiak

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona

I. oddała powództwo;

II. kosztami procesu obciąża w całości powoda, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 926/16

## UZASADNIENIE

Pozwem (wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G.) powód J. W. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) dokonana przez Gminę M. G. wypowiedzeniem z 13 grudnia 2013 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w innej, niższej wysokości. Powód zarzucił, że pozwana Gmina nie wykazała, aby zaszły przesłanki przeprowadzenia aktualizacji opłaty. Zdaniem powoda, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę, w oparciu o który Gmina dokonała aktualizacji, zawierał szereg istotnych błędów.

Pozwany: Gmina M. G. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podniósł, że operat szacunkowy nieruchomości, na podstawie którego dokonana została aktualizacja opłaty, jest prawidłowy, zaś zarzuty powoda do operatu są bezzasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z 13 grudnia 2013 r. Gmina M. G. dokonała wypowiedzenia J. W. wypowiedzenia dotychczas obowiązującej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), nr działki (...), wynoszącej według stawki 3% 27 384,87 zł i przedłożyła ofertę nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 37 922,16 zł.

Podstawą aktualizacji opłaty był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym wartość nieruchomości określona została na kwotę 1 264 072 zł.

dowód: kopia wypowiedzenia – k. 8, kopia operatu szacunkowego – k. 17 – 31.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...), położonej w G. przy ul. (...) na 13 grudnia 2013 r. wynosiła 1 325 000 zł.

dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – k. 63 – 80, pisemna opinia uzupełniająca – k. 103 – 105.

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 uzupełniająca.

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 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. Biegła wyjaśniła, w jaki sposób nastąpił dobór transakcji do porównania, a także opisała kryteria doboru transakcji do sporządzenia operatu. Biegła wyjaśniła również przekonująco kwestię analizy rynku, a także okresu monitorowania rynku. W ocenie Sądu dalsze zarzuty strony powodowej do opinii biegłej stanowiły wyłącznie polemikę z prawidłową opinią.

Istota sporu w niniejszej sprawie polegała na ocenie zaistnienia przesłanki aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, tj. wzrostu wartości rynkowej nieruchomości. Powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

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. Biegła ustaliła wartość spornej nieruchomości na kwotę 1 325 000 zł, zatem wyższą nawet niż przyjętą dla dokonanej aktualizacji. Z uwagi na powyższe, żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, było niezasadne, zatem 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 na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając powoda za stronę przegrywającą spór, a w konsekwencji, zobowiązaną do poniesienia jego kosztów. 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.