

Gdynia, dnia 18 maja 2023 r.

L.dz. 432/2023

**Urząd Miasta Gdyni**  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji  
Referat Zarządu Nieruchomościami  
Al. Marszałka J. Piłsudskiego 52/54  
81-382 Gdynia

### **Wezwanie** **do uregulowania stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi gminne**

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” z siedzibą w Gdyni, na podstawie przepisu z art. 6 w zw. z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wnosimy o:

1. uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, a mianowicie nieruchomości oznaczonych jako działki ew. nr 713, 680, 729, 659 dla których Sąd Rejonowy w Gdyni III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1Y/00018388/0 droga gminna ul. Jantarowa, działki 666,674 KW GD1Y 000215240 oraz działki nr 650, 667, 660, 664, 668 KW GD1Y/00018388/0 także działki nr 784, 788/4 KW GD1Y/00021524/0 oraz 733 KW GD1Y/00018388/0 ul. Perłowa - tj. odcinków dróg gminnych,
2. podjęcie uchwały przez Radę Miasta w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przedmiotowych nieruchomości,
3. oraz pilne przystąpienie do negocjacji ceny nabycia przedmiotowych nieruchomości,

### **Uzasadnienie**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Posejdon” z siedzibą w Gdyni (dalej jako: Spółdzielnia) dwoma pismami z dnia 30 stycznia 2017 r. nr sprawy 14065/2017 wniosła o przejęcie przez Gminę Miasta Gdynia na własność nieruchomości drogowej, tj. ul. Jantarowej oraz wniosku z dnia 30.01.2017 r. nr sprawy 14060/2017 w przedmiocie przekazania nieruchomości drogowej, tj. ul. Perłowej. W efekcie sprawa dotycząca tych ulic nie zakończyła się przejęciem na własność przez Gminę Miasta Gdynia. Podkreślenia wymaga zatem fakt, iż ulice stanowią drogi publiczne i mają

status dróg gminnych, co zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Wojewody Gdańskiego (Dz.U. Woj. Gda. Nr 15, poz. 483) z dnia 15 kwietnia 1996 r.

W ocenie Spółdzielni nieruchomości objęte powtórным wnioskiem zostały zajęte pod gminne drogi, nie stanowią zaś dróg wewnętrznych Spółdzielni. Zgodnie zaś z przepisem z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Wbrew przywołanym przepisom Gmina Gdynia bezumownie korzysta więc z dróg posadowionych na nieruchomościach Spółdzielni, która ponosi z tego tytułu koszty związane m.in. z oświetleniem i konserwacją latarni drogowych, odśnieżania i utrzymania porządku.

W ocenie Spółdzielni koniecznym jest pilne uregulowanie zaistniałego stanu prawnego i przejęcie przedmiotowych dróg przez Gminę.

Jedynie pomocniczo wskazuję, na fakt, iż w przedmiotowej sprawie pomiędzy stronami występuje powaga rzeczy osądzonej, co wynika z załączonej do niniejszego pisma treści uzasadnienia prawomocnego wyroku z dnia 14.12.2017 r., które potwierdza, iż stanowisko Spółdzielni co do zasadności przekazania nieruchomości drogowych – stanowiących drogi gminne (ul. Jantarowa i ul. Perłowa) jest w pełni uzasadnione. W przedmiotowej sprawie wypowiedział się powołany przez sąd biegły sądowy, a więc dalsze kwestionowanie tego faktu wydaje się niemożliwe do obrony w postępowaniu sądowym.

**Ewentualny brak podjęcia przez Gminę negocjacji, w sprawie uregulowania stanu prawnego przedmiotowej drogi, skutkować będzie niezwłocznym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego na podstawie przepis z art. 155 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.**

Dlatego też wnosimy i wywodzimy jak na wstępie.

PREZES ZARZĄDU  
mgr Jolanta Kalinowska

**Załączniki:**

1. odpis wniosku wraz z załącznikami,
2. odpis zupełny z ksiąg wieczystych,
3. kopia uzasadnienia wyroku z dnia 14.12.2017 r

Sygn. akt: I C 424/15



WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka-Midziak  
Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 listopada 2017 r.  
sprawy z powództwa **Gminy Miasta Gdyni**  
przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” w Gdyni**  
o zapłatę

1. Oddala powództwo;
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5 839 zł. (pięć tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. Nakazuje ściągnąć od powoda Gminy Miasta Gdyni na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 3 842,06 zł. ( trzy tysiące osiemset czterdzieści dwa złote sześć groszy) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego do spraw geodezji.

1

Sygnatura akt: I C 424/15

### Uzasadnienie

Powódka Gmina Miasta Gdyni wniosła pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” z siedzibą w Gdyni domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 22.217,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 7.840,48 zł od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty,
- 7.504,16 zł od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty,
- 6.873,12 zł od dnia 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty,

a także zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana zobowiązana jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Miasta Gdyni położonych w Gdyni stanowiących działki nr 1354, 1522/3, 1523/3, 1524/3, 1225/3, 354/37, 1313/4, 1150, 1245/4, 1543, 1506, 1302/4, 1346/4, 1301/4, 1538/1357. Termin dokonania opłaty został określony do dnia 31 marca każdego roku. Pomimo upływu terminu płatności oraz wezwań do uregulowania należności, pozwana tego nie uczyniła.

*(pozew k. 3-4)*

W dniu 11 marca 2014r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze I Nc 16/14, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

*(nakaz zapłaty k. 33)*

Pozwana złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana podniosła, iż powódka nie wskazała przeznaczenia spornych działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tymczasem wszystkie te nieruchomości przeznaczone zostały pod drogi, co wynika z pism powoda z dnia 6 maja 2010r. i 14 grudnia 2009r. Spośród wymienionych w pozwie działek, działka 1532/3 stanowi ul. Kwiatkowskiego, a pozostałe ul. Perłową. Pozwana powołała się na przepis art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz na rozporządzenie Wojewody Gdańskiego nr 3/96 z dnia 15 kwietnia 1996r. wskazując, iż powyższe działki stanowią drogi gminne i z mocy prawa stały się własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego. W odniesieniu do nieruchomości zajętej przez ul. Jantarową pozwana podała, że ulica ta od budynków nr 62 do nr 66 przebiega przez działki 1313/4 i 1150, a od nr 67 do nr 74 przez działkę 1245/4 (1309/4). Droga przebiegająca przez działki 1313/4 i 1150 stanowi drogę gminną i została przekazana gminie protokołem z dnia 5 maja 1995r. Dalszy przebieg drogi na działkach 1245/4 od nr 67 do nr 74 stanowi drogę wewnętrzną. Odcinek drogi od nr 62 do nr 74 został wykonany przez gminę i zgodnie z art. 10 ust. 4 i 5 ustawy o drogach publicznych zostaje zaliczony do kategorii dróg w której ciągu leży, a odcinek drogi zastąpiony nowo wybudowanym odcinkiem drogi, z chwilą oddania go do użytkowania zostaje pozbawiony dotychczasowej kategorii i zaliczony jest do kategorii drogi gminnej. Stąd pozwana wywodzi, że jeżeli odcinek od nr 67 do nr 74 wszedł w ciąg drogi gminnej na wysokości nr 62-66 to z chwilą oddania go w użytkowanie cały odcinek drogi od nr 62 do nr 74 stanowi drogę gminną. Pozwana podniosła, iż bez znaczenia pozostaje fakt, iż nadal jest wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, skoro wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło z mocy prawa. Dlatego też pozwana pomniejszyła opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 i 2013r. o opłaty za

grunty przeznaczone pod drogi. Stąd opłaty za 2012r w kwocie 8.471,60 zł pozwana potrąciła o poniesioną w 2011r. opłatę za działki drogowe w kwocie 1.637,80 zł oraz za lata 2009 i 2010 w łącznej kwocie 1.598,40 zł, a za rok 2013 w kwocie 15.797,82 zł pomniejszyła o opłatę za działki drogowe w kwocie 6.873,12 zł.

*(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 37-40)*

Wyrokiem z dnia 7 lipca 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 522/14 Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 22.217,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.344,64 zł od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.783,12 zł od dnia 1 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.511 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

*(wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 7 lipca 1994r. k. 98)*

Na skutek apelacji pozwanej, wyrokiem z dnia 2 lutego 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 826/14 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. W uzasadnieniu wyroku II instancji Sąd Okręgowy stwierdził, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, zaniechał przeprowadzenia postępowania dowodowego i analizy faktów podnoszonych w sprzeciwie przez pozwaną, co doprowadziło do niewłaściwej oceny prawnej roszczenia. W wytycznych dla sądu ponownie rozpoznającego sprawę Sąd Okręgowy nakazał dokonanie analizy wszystkich dowodów zgłoszonych w sprawie, ustalenie prawidłowo stanu faktycznego sprawy i wskazanie na jakich dowodach się oparł, jakim dowodom dał wiarę i dlaczego oraz jakim dowodom odmówił wiarygodności i z jakich przyczyn, a następnie odniesienie tego stanu faktycznego do odpowiednich przepisów prawa dokonując subsumpcji i wskazanie na jakich przepisach się oparł wydając rozstrzygnięcie, mając na względzie, że Sąd II instancji przesądził o konieczności uwzględnienia przepisów art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29 maja 1998r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

*(wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 2 lutego 2015r. k. 159 wraz z uzasadnieniem k. 161-170)*

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W użytkowaniu wieczystym pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” z siedzibą w Gdyni znajdowały się następujące działki, stanowiące własność Gminy Miasta Gdyni:

- działka nr 1354, położona w Gdyni przy ul. Perłowej, KM 31, obręb Gdynia, o powierzchni 346 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

- działki nr 1522/3, 1523/3, 1524/3, 1225/3, 354/37, położone w Gdyni przy ul. Perłowej i ul. Kwiatkowskiego, KM 31 i 33, obręb Gdynia, o łącznej powierzchni 1322 m<sup>2</sup>, objęte księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

- działki 1313/4, 1150, 1245/4, 1543, położone w Gdyni przy ul. Jantarowej, KM 31, obręb Gdynia, o łącznej powierzchni 3031 m<sup>2</sup>, objęte księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

- działka nr 1506, położona w Gdyni przy ul. Perłowej, KM 31, obręb Gdynia, o powierzchni 277 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

- działka 1302/4, położona w Gdyni przy ul. Jantarowej, KM 31, obręb Gdynia, o łącznej powierzchni 1716 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

- działka 1346/4, położona w Gdyni przy ul. Frezerów, KM 31, obręb Gdynia, o łącznej powierzchni 898 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

3

- działka 1301/4, położona w Gdyni przy ul. Frezerów, KM 31, obręb Gdynia, o łącznej powierzchni 545 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni,

- działka nr 1538/1357, położona w Gdyni przy ul. Perłowej, KM 31, obręb Gdynia, o powierzchni 54 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr GD1Y/00018388/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni.

*(dowód: pismo powoda z dnia 6 czerwca 2013r. k. 87-88)*

Działka nr 1354 o powierzchni 346 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Jantarowej powstała w wyniku podziału działki nr 1147 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/237/97/MM z dnia 8 sierpnia 1997r. Aktualnie działka nosi nr 773.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/237/97/MM k. 196, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1522/3 o powierzchni 285 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej powstała w wyniku podziału i połączenia działek nr 1224/3, 1226/3 i 1228/3 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MK/MM-7430/311-1/2705/2003. Aktualnie działka nosi nr 667.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MK/MM-7430/311-1/2705/2003 k. 194-195, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1523/3 o powierzchni 531 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej powstała w wyniku podziału i połączenia działek nr 1224/3, 1226/3 i 1228/3 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MK/MM-7430/311-1/2705/2003. Aktualnie działka nosi nr 664.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MK/MM-7430/311-1/2705/2003 k. 194-195, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1524/3 o powierzchni 172 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej powstała w wyniku podziału i połączenia działek nr 1224/3, 1226/3 i 1228/3 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MK/MM-7430/311-1/2705/2003. Aktualnie działka nosi nr 668.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MK/MM-7430/311-1/2705/2003 k. 194-195, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1225/3 o powierzchni 183 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej powstała w wyniku podziału działki nr 771/3 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 z dnia 8 sierpnia 1994r. Aktualnie działka nosi nr 660.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 k. 190-192, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

(h)

Działka nr 354/37 o powierzchni 151 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej powstała w wyniku podziału działki nr 320/27 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 z dnia 8 sierpnia 1994r. Aktualnie działka nosi nr 650.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 k. 190-192, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1313/4 o powierzchni 361 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Jantarowej powstała w wyniku połączenia i podziału działek nr 1239/4, 1240/4 i 1241/4 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/64/96/MM z dnia 24 maja 1996r. Aktualnie działka nosi nr 729.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/64/96/MM k. 193, , opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1150 o powierzchni 1568 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Jantarowej powstała w wyniku podziału działki nr 1037/4 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 z dnia 8 sierpnia 1994r. Aktualnie działka nosi nr 713.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 k. 190-192, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1245/4 o powierzchni 921 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Jantarowej powstała w wyniku podziału działki nr 1037/4 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 z dnia 8 sierpnia 1994r. Aktualnie działka nosi nr 680.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 k. 190-192, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1543 (wcześniej nr 359/36, numeracja zmieniona z powodu zmiany KM 33 na KM 31) o powierzchni 181 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Jantarowej powstała w wyniku podziału działki nr 316/30 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 z dnia 8 sierpnia 1994r. Aktualnie działka nosi nr 659.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr TG-7431/132/94 k. 190-192, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1506 o powierzchni 277 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej powstała na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MK.DS-7430/33-3/03 z dnia 14 lipca 2003r. Aktualnie działka nosi nr 655.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

5

Działka nr 1302/4 o powierzchni 1716 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Jantarowej powstała w wyniku połączenia i podziału działek nr 1239/4, 1240/4 i 1241/4 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/64/96/MM z dnia 24 maja 1996r. Aktualnie działka nosi nr 803.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/64/96/MM k. 193, , opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1346/4 o powierzchni 898 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Frezerów powstała w wyniku podziału działki nr 1303/4 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/237/97/MM z dnia 8 sierpnia 1997r. Aktualnie działka nosi nr 804.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/237/97/MM k. 196, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1301/4 o powierzchni 545 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Frezerów powstała w wyniku połączenia i podziału działek nr 1239/4, 1240/4 i 1241/4 na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/64/96/MM z dnia 24 maja 1996r. Aktualnie działka nosi nr 802.

*(dowód: decyzja Prezydenta Miasta Gdyni nr MG-7431/64/96/MM k. 193, , opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 1538/1357 o powierzchni 54 m<sup>2</sup> położona w Gdyni przy ul. Perłowej nosi aktualnie nr 762. Użytkownikiem wieczystym tej działki jest Maciej Mnich.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Protokołem z dnia 5 maja 1995r. fragment ul. Jantarowej położony na działkach 729 i 713 został przekazany do użytku Gminie Miasta Gdyni, gdyż nie wykonano tam miejsc parkingowych i placu do zawracania.

*(dowód: pismo Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni z dnia 5 maja 2017r. wraz z mapą k. 356-357)*

Działki nr 680 i 659 znajdują się w ciągu ul. Jantarowej.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Protokołem z dnia 22 sierpnia 1996r. ul. Perłowa została przekazana na stan Gminy Miasta Gdyni w związku z wykonaniem nawierzchni ul. Frezerów i ul. Perłowej (na odcinku od ul. Frezerów do garaży).

*(dowód: pismo Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni z dnia 5 maja 2017r. wraz z mapą k. 356-357)*

6



Działka nr 667 i 773 znajdują się w ciągu ul. Perłowej i są użytkowane jako drogi.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działka nr 664 stanowi zatokę postojową, zaś działka nr 668 chodnik przy ul. Perłowej.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Ulice Jantarowa i Perłowa oraz Frezerów są drogami publicznymi o statusie dróg gminnych.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Działki nr 660 (poprzednio 1225/3), 650 (poprzednio 354/37), 655 (poprzednio 1506), 803 (poprzednio 1302/4), 804 (poprzednio 1346/4) i 802 (poprzednio 1301/4) nie spełniają funkcji drogowej.

*(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora k. 255-258 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 303, 377-378, 406 oraz ustnymi opiniami uzupełniającymi płyta CD k. 330 i 427)*

Na mocy decyzji Wojewody Pomorskiego z dnia 30 czerwca 2014r. z dniem 1 stycznia 1999r, z mocy prawa przeszła na własność Gminy Miasta Gdyni nieruchomość oznaczona jako działka nr 1647/4 o powierzchni 0,1031 ha wydzielona z działki nr 1532/4 zapisanej w KW nr GD1Y/00021524/0, położona w Gdyni, zajęta pod drogę gminną – ul. Perłowa. Przedmiotowa decyzja jest ostateczna.

*(dowód: decyzja Wojewody Pomorskiego z dnia 30 czerwca 2014r. k. 311-313)*

Pismami z dnia 22 czerwca 2010r. powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i złożyła nową ofertę w wysokości:

- 595,12 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 1354,
- 2.273,84 zł z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 1522/3, 1523/3, 1524/3, 1225/3, 354/37,
- 5.213,32 zł z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 1313/4, 1150, 1245/4, 1543,
- 997,20 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 1506,
- 4.444,44 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 1302/4,
- 2.092,34 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 1346/4,
- 1.269,85 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 1301/4,
- 203,04 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 1538/1357.

*(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 22 czerwca 2010r. k. 7-14)*

9

Pozwana była zobowiązana do zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego następujących działek ewidencyjnych:

- działki nr 650 (poprzednio nr 354/37) za rok 2011 - 259,72 zł; za rok 2012 - 259,72 zł; za rok 2013 - 259,72 zł;
- działki nr 660 (poprzednio nr 1225/3) za rok 2011 - 314,76 zł; za rok 2012 - 314,76 zł; za rok 2013 - 314,76 zł;
- działki nr 655 (poprzednio nr 1506) za rok 2011 - 110,80 zł, za rok 2012 - 454,30 zł, a za rok 2013 - 797,80 zł,
- działki nr 803 (poprzednio nr 1302/4) za rok 2011 - 686,40 zł, za rok 2012 - 2.120,97 zł, a za rok 2013 - 3.555,55 zł,
- działki nr 804 (poprzednio nr 1346/4) za rok 2011 - 359,20 zł, za rok 2012 - 1.225,77 zł, a za rok 2013 - 2.092,34 zł,
- działki nr 802 (poprzednio nr 1301/4) za rok 2011 - 218,00 zł, za rok 2012 - 743,92 zł, a za rok 2013 - 1.269,85 zł.

*(dowód: pismo powódki z dnia 24 lutego 2017r. k. 314-315)*

Pismami z dnia 27 listopada 2012r., 24 kwietnia 2013r., 25 kwietnia 2012r., 10 września 2013r. powódka wzywała pozwaną do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wyżej opisanych nieruchomości.

*(dowód: wezwania do zapłaty wraz z dowodami doręczenia k. 20-23)*

Pozwana uiszczała na rzecz powódki z tytułu opłat rocznych za użytkowanie działek następujące kwoty:

- w dniu 28 marca 2011r. kwotę 1.637,80 zł.
- w dniu 29 marca 2012r. kwotę 5.235,40 zł;
- w dniu 27 marca 2013r. kwotę 8.924,70 zł;

*(dowód: potwierdzenia przelewów k. 202-204)*

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:**

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd oparł się na dowodach z dokumentów oraz na dowodzie z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji.

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów, w szczególności decyzje administracyjne dotyczące podziału działek, miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała w trybie przepisów art. 252 k.p.c. przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz prawdziwości treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych w postaci potwierdzeń wpłaty. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów.

Ostatecznie, brak było podstaw do kwestionowania dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji Piotra Czembora. W ocenie Sądu opinia przedłożona w niniejszej sprawie przez biegłego stanowi wiarygodny dowód w sprawie, albowiem została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, co

8

czyni ją w pełni przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły przedstawione w opinii wnioski poparł wszechstronną analizą zebranej w toku niniejszego postępowania dokumentacji, a także dokumentacji znajdującej się w zasobach ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta Gdyni, zasobach ośrodka dokumentacji geodezyjnej, księgach wieczystych, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zważyć przy tym należy, iż w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów stron i w ten sposób obronił swoją opinię. W ocenie Sądu – po uzupełnieniu – opinia biegłego jest logiczna, spójna, a wnioski konkretne i jednoznaczne.

W niniejszej sprawie powódka Gmina Miasta Gdyni domagała się od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” z siedzibą w Gdyni zapłaty kwoty 22.217,76 zł, stanowiącej opłaty roczne za użytkowanie wskazanych w pozwie działek gruntu nr 1354, 1522/3, 1523/3, 1524/3, 1225/3, 354/37, 1313/4, 1150, 1245/4, 1543, 1506, 1302/4, 1346/4, 1301/4, 1538/1357 za lata 2011-2013. Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 238 k.c. i art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121). Zgodnie z treścią art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, natomiast stosownie do art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Przechodząc do szczegółowych rozważań, należy wskazać, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd związany był wytycznymi zawartymi w wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku. Zgodnie z tymi wytycznymi rzeczą Sądu ponownie rozpoznającego niniejszą sprawę było dokonanie analizy wszystkich dowodów zgłoszonych w sprawie i ustalenie prawidłowo stanu faktycznego sprawy, a następnie odniesienie tego stanu faktycznego do odpowiednich przepisów prawa, przy uwzględnieniu przepisów art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29 maja 1998r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, o których zastosowaniu przesądził Sąd odwoławczy. Jednocześnie Sąd odwoławczy zobowiązał Sąd I. instancji do wnikliwego rozważenia zarzutów podniesionych przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Zważyć należy, iż w niniejszej sprawie pozwana podnosiła, że wszystkie nieruchomości objęte żądaniem pozwu są przeznaczone pod drogi. Działki te w okresie 1994-2003 podlegały licznym podziałom i zostały wydzielone pod budowę ulic, wskutek czego na mocy przepisów art. 10 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 29 maja 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 10 ust. 4 i 5 ustawy o drogach publicznych i art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną działki te z mocy prawa stały się własnością powódki. Kierując się powyższymi wytycznymi, Sąd przeprowadził w niniejszej sprawie gruntowne postępowanie dowodowe celem ustalenia charakteru działek objętych żądaniem pozwu, w szczególności ustalenia czy są to działki drogowe, a także ewentualnych zmian co do oznaczenia geodezyjnego działek oraz zmian własnościowych. Poza dowodami z dokumentów Sąd oparł się w tym zakresie na opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji. Biegły geodeta dokonał wnikliwej analizy dokumentów przedłożonych przez strony, w szczególności decyzji podziałowych, jak też dokumentów znajdujących się w zasobach ewidencji gruntów, ośrodka kartograficzno – geodezyjnego czy też księgach wieczystych.

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, iż fragment ul. Jantarowej położony na działkach nr 729 (poprzednio 1313/4) oraz 713 (poprzednio 1150) - protokołem z dnia 5 maja 1995r. - został przekazany do użytku Gminie Miasta Gdyni, co wynika z pisma Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni z dnia 5 maja 2017r. (k. 356-357). Nie ulega wątpliwości, iż ul. Jantarowa stanowi drogę publiczną i ma status drogi gminnej, co zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Wojewody Gdańskiego nr 15 poz. 483 z dnia 15 kwietnia 1996r. Z opinii biegłego geodety wynika, że działki nr 680 (poprzednio 1245/4) i 659 (poprzednio 1543) znajdują się w ciągu ul. Jantarowej. Zgodnie natomiast z treścią art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2222) ulice leżące w ciągu dróg publicznych należą do tej samej kategorii co te drogi. Podobnie, protokołem z dnia 22 sierpnia 1996r. ul. Perłowa została przekazana Gminie Miasta Gdyni w związku z wykonaniem nawierzchni ul. Frezerów i ul. Perłowej (na odcinku od ul. Frezerów do garaży). Co prawda fragment powyższej drogi nie był objęty przedmiotem pozwu, niemniej

przekazanie tej drogi powódce ma istotne znaczenie dla ustalenia aktualnych stosunków własnościowych pozostałych działek znajdujących się w ciągu ul. Perłowej. W świetle zebranych dokumentów nie ma żadnych wątpliwości, że ul. Perłowa także stanowi drogę publiczną o statusie drogi gminnej. Z tego względu uznać należało, że działki znajdujące się w ciągu ul. Perłowej, a więc działki oznaczone nr 773 (poprzednio nr 1354) i 667 (poprzednio 1522/3) także stanowią drogi gminne. Jak wskazał WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 26 listopada 2008r., I SA/Ol 407/08, Legalis, ustawodawca w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14, poz. 60 ze zm.) wyszczególnił enumeratywnie wszystkie kategorie dróg publicznych i jednocześnie w art. 2 ust. 2 zamieścił dodatkowy zapis: ulice leżące w ciągu dróg wymienionych w ust. 1 należą do tej samej kategorii co drogi. W tym przypadku warunkiem wyrażonym przez ustawodawcę, aby uznać określoną drogę należącą do tej samej kategorii, jest funkcja jaką ona pełni w układzie komunikacyjnym. Bez wątplenia wyżej wskazane działki znajdujące się w ciągu ul. Jantarowej i Perłowej pełnią funkcje drogowe, co potwierdził w swojej opinii biegły geodeta.

Z opinii biegłego wynika, że charakter drogowy mają również działki oznaczone nr 664 i 668. Obie wymienione działki stanowią część pasa drogowego. Piotr Czembor wskazał, że pierwsza z tych działek stanowi zatokę postojową, a druga część chodnika. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 1 w zw. z art. 4 pkt. 2 ustawy o drogach publicznych drogę stanowi budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym. Pasem drogowym jest wydzielony liniami granicznymi grunt stanowiący własność właściwej jednostki samorządu terytorialnego (por. wyrok WSA Szczecin z dnia 7 maja 2008r., II SA/Sz 86/08, Legalis). Chodnik jako część drogi przeznaczonej dla ruchu pieszych mieści się w pojęciu pasa drogowego w rozumieniu art. 4 pkt 1 i 6 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (por. wyrok NSA (N) z dnia 17 kwietnia 2013r., II GSK 113/12, Legalis). Wobec powyższego należało uznać, że wymienione powyżej działki ewidencyjne przeznaczone pod drogi stały się własnością powódki, a w związku z tym wygasło prawo użytkowania wieczystego i tym samym ustał obowiązek uiszczania opłaty rocznej. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U.133.872 ze zm.), nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999r. stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego. Podobnie, brak jest podstaw do obciążania pozwanej opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 762 (poprzednio oznaczona nr 1538/1357). Jak wynika z zebranego materiału dowodowego działka nr 762 nie znajduje się w użytkowaniu wieczystym pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” w Gdyni, z wpisu w dziale II. księgi wieczystej nr GD1Y/00108904/2 wynika, że użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest osoba fizyczna – Maciej Mnich.

Natomiast pozostałe działki nie są wykorzystywane na cele drogowe. Jak wyjaśnił biegły geodeta działki nr 660 (poprzednio 1225/3) i 650 (poprzednio 354/37) stanowią skarpy i tereny zielone. Działka nr 655 (poprzednio 1506) jest wykorzystywana na parking przydomowy. Na działkach nr 803/1, 803/2 i 803/3, stanowiących przed podziałem działkę nr 803 (poprzednio 1302/4) oraz na działkach nr 804/1, 804/2 i 804/3, stanowiących przed podziałem działkę nr 804 (poprzednio 1346/4) znajdują się garaże z miejscami postojowymi, działka nr 802 (poprzednio 1301/4) również nie jest działką drogową. Z tego względu działki te nadal stanowią przedmiot użytkowania wieczystego i w związku z tym na pozwanej spoczywa w dalszym ciągu obowiązek uiszczania opłaty rocznej. Zgodnie zatem z treścią pisma powoda z dnia 24 lutego 2017r. w spornym okresie użytkownik wieczysty był zobowiązany do uiszczenia opłat rocznych w następujących kwotach:

- za użytkowanie wieczyste działki nr 650 (poprzednio nr 354/37) za rok 2011 – 259,72 zł; za rok 2012 – 259,72 zł; za rok 2013 – 259,72 zł;
- za użytkowanie wieczyste działki nr 660 (poprzednio nr 1225/3) za rok 2011 – 314,76 zł, za rok 2012 – 314,76 zł; za rok 2013 – 314,76 zł;
- za użytkowanie wieczyste działki nr 655 (poprzednio nr 1506) za rok 2011 - 110,80 zł, za rok 2012 - 454,30 zł, a za rok 2013 – 797,80 zł,

109

- za użytkowanie wieczyste działki nr 803 (poprzednio nr 1302/4) za rok 2011 – 686,40 zł, za rok 2012 – 2.120,97 zł, a za rok 2013 – 3.555,55 zł,

- za użytkowanie wieczyste działki nr 804 (poprzednio nr 1346/4) za rok 2011 – 359,20 zł, za rok 2012 – 1.225,77 zł, a za rok 2013 – 2.092,34 zł,

- za użytkowanie wieczyste działki nr 802 (poprzednio nr 1301/4) za rok 2011 – 218,00 zł, za rok 2012 – 743,92 zł, a za rok 2013 – 1.269,85 zł.

Łączna kwota zobowiązania wynosiła 15.358,34 zł. Zważyć natomiast należy, iż z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste spornych działek w latach 2011-2013 pozwana uiszcza łącznie kwotę 15.797,90 zł, a zatem w całości zaspokoiła roszczenie powódki.

Mając powyższe na uwadze – na mocy art. 238 k.c. i art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami *a contrario* – powództwo należało oddalić.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013.490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejsze postępowanie powódki na rzecz pozwanej kwotę 5839 zł, na którą składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej za postępowanie przed sądem I instancji (2.400 zł) i w postępowaniu apelacyjnym (1.200 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), opłata sądowa od apelacji (1.111 zł).

Z kolei na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U.2010.90.594 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni nieuiszczone koszty opinii biegłych sądowych w kwocie 3.842,06 zł.

11