

Sygn. akt I C 295/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 listopada 2018 r. w G. sprawy z powództwa (...) Stowarzyszenia (...) z siedzibą w G. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca powoda (...) Stowarzyszenie (...) z siedzibą w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (działka nr ew. (...) -155), w udziale we współużytkowaniu w 1/3 (jednej trzeciej) ułamkowej części, wynosi:

- a. w roku 2016: 1.836,08 zł (jeden tysiąc osiemset trzydzieści sześć złotych osiem groszy);
- b. w roku 2017: 1.931,04 zł (jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści jeden złotych cztery grosze);
- c. od roku 2018: 2.036 zł (dwa tysiące trzydzieści sześć złotych)

II. ustala, że obciążająca powoda (...) Stowarzyszenie (...) z siedzibą w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (działka nr ew. (...) -154), w udziale we współużytkowaniu w 1/3 (jednej trzeciej) ułamkowej części, wynosi:

- a. w roku 2016: 7.803,26 zł (siedem tysięcy osiemset trzy złote dwadzieścia sześć groszy);
- b. w roku 2017: 8.097,63 zł (osiem tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt trzy grosze);
- c. od roku 2018: 8.392 zł (osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote);

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. zasądza od powoda (...) Stowarzyszenia (...) z siedzibą w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 551,35 zł (pięćset pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. pozostałymi nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża ostatecznie Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygn. akt I C 295/18

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (działka nr (...)) i (...) (działka nr (...)). Współużytkownikiem wieczystym w 1/3 części ułamkowej w odniesieniu do obu tych nieruchomości jest (...) Stowarzyszenie (...). (...) te są wykorzystywane na cele działalności gospodarczej użytkowników wieczystych.

Okoliczności bezsporne.

Pismem z dnia 26 listopada 2015 r. (doręczonym 1 grudnia 2015 r.) Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wypowiedział (...) Stowarzyszeniu (...) w G. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystej nieruchomości działka nr ew. (...) -155 (913,04 zł) i zaoferował od roku 2016 r. nową opłatę w wysokości 3.110,57 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 26 listopada 2015 r. (doręczonym 1 grudnia 2015 r.) Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wypowiedział (...) Stowarzyszeniu (...) w G. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystej nieruchomości działka nr ew. (...) -154 (3.91,63 zł) i zaoferował od roku 2016 r. nową opłatę w wysokości 13.292,20 zł.

Okoliczność bezsporna

Wartość rynkowa wyliczona jak dla prawa własności działki nr (...) wg stanu na listopad 2015 r. wynosiłaby 839.000 zł, zaś dla działki nr (...) – 203.600 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 106-159

### **Ocena dowodów**

Opinia biegłego J. Ś. jest zdaniem Sądu jasna, pełna i wewnętrznie niesprzeczna. Strony nie zgłaszały jakichkolwiek zastrzeżeń do tej opinii.

### **Kwalifikacja prawna**

Błąd pisarski w wypowiedzeniu dotyczącym działki nr (...) zdaniem Sądu nie ma wpływu na skuteczność i ważność wypowiedzenia. Wszystkie elementy wypowiedzenia – poza błędnym numerem księgi wieczystej – pozwalają w sposób niewątpliwy ustalić przedmiot, którego dotyczy wypowiedzenie. Odwołano się w nim także do operatu szacunkowego R. J., poprawnie opisującego nieruchomość i zawierającego dane kwotowe przyjęte w wypowiedzeniu.

Jeżeli chodzi o wzrost wartości obu nieruchomości, kwestia ta została udowodniona za pomocą dowodu z opinii biegłego powołanego przez sąd (J. Ś.).

W odniesieniu do działki nr (...) jej wartości wzrosła do 203.600 zł (w dacie wypowiedzenia), zaś w odniesieniu do działki nr (...) – do kwoty 839.000 zł.

Wartość procentowa opłaty rocznej nie była sporna i wynosiła 3%. Udział współużytkownika (1/3) także był bezsporny.

Z powyższego wynika, że ustalona w wyniku wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej wynosi w udziale 1/3: dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...): 8.392 zł, dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...): 2.036 zł. Ponieważ w obu przypadkach nowa wysokość opłat rocznych przewyższa dwukrotność dotychczasowych, zastosowanie ma algorytm stopniowego dochodzenia do wartości finalnej, przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami:

#### **(...)-155**

rok 2016:  $2 * 913,04$

rok 2017:  $(...),08 + ((2.036 - (...),08)/2)$

od roku 2018: 2.036

#### **(...)-154**

rok 2016:  $2 * 3.901,63$

rok 2017: 7.803,26 + ((8.392-7.803,26)/2)

od roku 2018 : 8.392.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a w zw. z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczono jak w **punktach I. i II.** sentencji.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono na mocy art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako niezasadne (**punkt III.** sentencji).

### **Koszty**

O kosztach orzeczono w **punkcie IV.** sentencji stosując zasadę proporcjonalnego rozkładu. W tego rodzaju sprawach każda ze stron ma inny punkt odniesienia, jeżeli o propozycje procesowe – punktem wyjścia dla pozwanego jest wysokość stawek zawarta w jego aktualizacji, dla powoda – stawki sprzed aktualizacji (dotychczasowe). Tak więc można przyjąć, że stanowisko procesowe powoda potwierdziło się w circa 45%, pozwanego – w 65%. Odmiennosc perspektyw wyjściowych oznacza, że łącznie te wskaźnik wygranej w tego rodzaju procesie musi się 100%.

Koszty powoda to: opłata sądowa od pozwu (580 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.), 500 zł zaliczka, opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). 45% z sumy tych kosztów to: 2113,65 zł. Koszty pozwanego to: opłata czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.), 500 zł zaliczka. 65% z sumy tych kosztów to: 2665 zł. Różnica na korzyść pozwanego to: 551,35 zł.

Pozostałymi, nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążono Skarb Państwa – na mocy art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, albowiem nie są znaczne (mniej niż 800 zł), a przy tym z punktu widzenia ekonomicznego i tak znaczna część tej sumy byłaby pokryta przez inną jednostkę organizacyjną tego samego podmiotu (Skarb Państwa będący pozwanym). W tym kontekście ewentualne czynności windykacyjne byłyby nieproporcjonalne do wagi zagadnienia.