

Sygn. akt I C 718/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 12 maja 2021 roku

sprawy z powództwa A. A.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego A. A. opłata roczna z użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...) objętej księgą wieczystą (...) w udziale (...), na rzecz Gminy M. G. wynosi:

a. w roku 2019: **74,38 złotych** (siedemdziesiąt cztery złote trzydzieści osiem groszy),

b. w roku 2020: **432,84 złotych** (czteryście trzydzieści dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze),

c. od roku 2021: **791,29 złotych** (siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dwadzieścia dziewięć groszy);

II. zasądza od powoda A. A. na rzecz pozwanego Gminy M. G. powoda kwotę 730,70 złotych (siedemset trzydzieści złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda A. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 542,00 złote (pięćset czterdzieści dwa złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 16,80 złotych (szesnaście złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt **I C 718/19**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 12 maja 2021 roku – k. 113)

Stan faktyczny:

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., działka numer (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) części jest A. A..

(fakty bezsporne)

Pismem z dnia 29 listopada 2018 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział A. A. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2019 roku w wysokości 851,60 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2019 – 74,38 zł, w roku 2020 – 462,99 zł, od roku 2021 – 851,60 zł).

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: wypowiedzeniem w aktach sprawy administracyjnej (...). (...).291.2018.IR)

Powód nie zgadzając się zaproponowaną wysokością opłaty złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w innej wysokości.

(fakt bezsporny potwierdzony: wnioskiem z dnia 23.01.2019r. – k. 3-5)

Orzeczeniem z dnia 10 czerwca 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: orzeczeniem – k. 25 akt SKO Gd/855/19)

W konsekwencji powód złożył sprzeciw od orzeczenia SKO.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: sprzeciwem z dnia 05.07.2019r. – k. 7-9)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 380.430 zł.

(dowód: opinia biegłej sądowej A. B. – k. 59-82 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 101)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłej sądowej A. B.. W ocenie Sądu opinia biegłej wraz z opinią uzupełniającą wyjaśniającą przyjętą metodę wyceny jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. Opinia została sporządzona przez biegłą, posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłą zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 ww. ustawy wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Przy czym zgodnie z § 28 ust. 4 wyżej powołanego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy określające sposób wyceny nieruchomości niezabudowanych. Zatem określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W tym stanie rzeczy biegła zgodnie w powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych na obszarze administracyjnym miasta G. w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd wraz z pisemną opinią uzupełniającą uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła łącznie 380.430 zł.

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w przeważającej mierze. Przy wyrokowaniu sąd uwzględnił wartość nieruchomości wyliczoną przez powołaną przez sąd biegłą.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 791,29 zł (jako iloczyn niekwestionowanej stawki 1 % wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłą A. B. oraz udziału we współużytkowaniu) – art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ wzrost względem dotychczasowej opłaty przekracza jej dwukrotność, zastosowanie miał algorytm stopniowego dochodzenia do pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty, przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami („W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.). Z tego wynika, że w pierwszym roku (2019) po aktualizacji opłata roczna wynosi dwukrotność dotychczasowej (2x 37,19 zł), w roku 2020 – 432,84 zł = [74,38 zł + (791,29 zł – 74,38 zł)/2 =].

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. wyroku na mocy art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie kosztów) w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).

Powód wygrał proces w 3 %, pozwana w 97 %. Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu (30,00 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (500,00 zł). Wynik sumy tych w stosunku do proporcji, w jakiej wygrał powód to 16,20 zł. Natomiast poniesione przez pozwaną koszty to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (270,00 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (500,00 zł). Wynik sumy tych w stosunku do proporcji, w jakiej wygrała pozwana to 747,00 zł. Różnica na korzyść pozwanej zasądzona została w punkcie II. wyroku.

Koszty sądowe:

Ponadto w punktach III. i IV. wyroku na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 558,80 zł) – nakazując ściągnąć od pozwanej 3 % tych kosztów, tj. kwotę 16,80 zł, a od powoda 97 %, tj. kwotę 525,74 zł.