

Sygn. akt I C 740/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 czerwca 2020 roku w G. sprawy z powództwa R. M. oraz K. M. przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca solidarnie powodów R. M. oraz K. M. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) ABC, oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...), obręb Ś., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), dla przysługującego powodom udziału we współużytkowaniu wieczystym 92/10.000 wynosi:

- a. w roku **2019**: kwotę **3,70 zł** (trzy złote siedemdziesiąt groszy),
- b. w roku **2020**: kwotę **64,62 zł** (sześćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dwa grosze),
- c. od roku **2021**: kwotę **125,54 zł** (sto dwadzieścia pięć złotych pięćdziesiąt cztery grosze);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od powodów R. M. oraz K. M. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 690 zł (sześćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów R. M. oraz K. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.151,47 zł (tysiąc sto pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych wydatkowanych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 740/19

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) ABC, objętego księgą wieczystą (...). Współużytkownikami wieczystym w udziale 92/10.000 są małżonkowie R. M. i K. M..

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 30 października 2018 r. r. Prezydent Miasta G. wypowiedział powodom dotychczasową opłatę roczną (1.85 zł) z tytułu współużytkowania przedmiotowej udziału w w/w nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2019 r. w wysokości 129,43 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2019 – 3.70 zł, w roku 2020 – 66,51 zł, od roku 2021 – 129,32 zł).

Dowód: wypowiedzenie, z akt SKO

Wartość rynkowa w/w nieruchomości (całość) wg stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 1.364.600 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 35-100

### **Ocena dowodów**

Stan faktyczny nie cechuje sporność. Opinia biegłego jest zdaniem Sądu pełna, jasna i wewnętrznie niesprzeczna. Strony nie zgłosiły do niej jakichkolwiek zastrzeżeń.

### **Kwalifikacja prawna**

Strona pozwana udowodniła wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w przeważającej mierze. Przy wyrokowaniu sąd uwzględnił wartość nieruchomości wyliczoną przez powołanego przez sąd biegłego sądowego (rzecznik majątkowy J. Ś.).

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić **125,54 zł** (jako 1% wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś., **z uwzględnieniem wysokości udziału we współużytkowaniu – 92/10.000**) – 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 (2x1,85), w roku 2020 r. – 64,62 zł [3,70 + ((125,54-3,70)/2)]. Opłata w wysokości finalnej obowiązuje od 2012 r.

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

Biorąc pod uwagę m.in. treść sprzeciwu powodów należy wyjaśnić, że metoda wyliczenia wartości nieruchomości w **oparciu o dane porównawcze cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości niezabudowanych** jest zgodna z obowiązującym prawem (§ 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), choć należy przyznać, że dla osób spoza środowiska prawniczego może uchodzić za niezgodną z potoczną intuicją.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jak w **punkcie II**. sentencji, na mocy art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **Koszty**

Pozwana Gmina uległa jedynie w bardzo nieznacznej części (4%), stąd na mocy art. 100 k.p.c. zasądzone od powodów solidarnie na rzeczy pozwanej całość należnych Gminie kosztów procesu, na które składa się: uiszczona przez pozwaną zaliczka na poczet opinii biegłego (600 zł) oraz opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (90 zł, § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.) – **punkt III**. sentencji.

W **punkcie IV**. na mocy art. 113 ust. 1 stawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nałóżono na powodów obowiązek pokrycia tymczasowych wydatków Skarbu Państwa na niezaliczowaną część wynagrodzenia wypłaconego biegłemu (1.151,47 zł).