

Sygn. akt I C 806/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 listopada 2020 r. w G. sprawy z powództwa N. K. przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna obciążająca N. K. z tytułu udziału w 2022/10000 części we współużytkowaniu nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) wynosi:

- a. w roku 2019: 1.546,20 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści sześć złotych dwadzieścia groszy),
- b. w roku 2020: 3.300,63 zł (trzy tysiące trzysta złotych sześćdziesiąt trzy grosze),
- c. od roku 2021: 5.055,06 zł (pięć tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych sześć groszy);

II. zasądza od powódki N. K. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 1.900 zł (jeden tysiąc dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powódki N. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 404,36 zł (czteryście cztery złote trzydzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 806/19

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). W. wieczystą tej nieruchomości w udziale (...) jest N. K. (w związku z prawem własności lokalu niemieszkalnego).

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 25 października 2018 r. właściciel (Gmina M. G.) wypowiedział N. K. dotychczasową wysokość opłat rocznych (773,10 zł) i zaproponował nową w wysokości 5.055,06 zł, uzasadniając to wzrostem wartości nieruchomości (833.343 zł). Ponadto przewidział stopniowe dochodzenie w latach 2019-2021 do opłaty w nowej wysokości z uwagi na treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (opłata roczna w roku 2019: 1.546,20 zł, w roku 2020: 3.300,63 zł, w roku 2021: 5.055,06 zł).

Dowód: wypowiedzenie, k. 5

Wartość rynkowa prawa własności w/w nieruchomości wg stanu na październik 2018 r. wynosiła 929.000 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 62-97, 160-163

### ***Ocena dowodów***

Opinia biegłego J. Ś. jest zdaniem Sądu jasna, pełna, wewnętrznie niesprzeczna. Po pisemnym uzupełnieniu (w odpowiedzi na zarzuty powódki) nie wymaga już dalszego uzupełniania (nie zachodzi też potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego). Błąd pisarski na stronie 16 opinii nie został powtórzony przy dokonywaniu wyliczeń (na stronie 17 – figuruje liczba prawidłowa). Problematyka podobieństwa nieruchomości porównawczych została przez biegłego wyjaśniona w sposób przekonujący. Wyliczenia przedstawione przez biegłego w opinii dają się weryfikować, nie ma tu niewiadomych (ukrytych) obliczeń. Wzór tabeli cech rynkowych z rozkładem wagi współczynników (karta 17 opinii) jest charakterystycznym dla każdego biegłego z tej specjalizacji elementem o cechach autorskich. W tym wypadku zdaniem Sądu uwzględnia ona w słuszny sposób najważniejsze cechy ocenianej nieruchomości. Stwierdzone przez biegłego odchylenie standardowe, wysokie w kontekście ustalonej średniej, nie ma znaczenia, gdyż układ cen spotykanych na rynku nieruchomości nie podlega wstępnej hipotezie rozkładu normalnego (jak to ma często miejsce w przypadku określonych cech populacji ludzkich lub zjawisk fizycznych lub biologicznych). Ogólnie podsumowując nie sposób stwierdzić, że przedmiotowa nieruchomość (traktowana przez biegłego na potrzeby opinii prawidłowo jako prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej) ma jakieś niedostrzeżone przez biegłego negatywne cechy – wręcz przeciwnie jest dobrze położoną (w centrum miasta) atrakcyjną nieruchomością.

Pozostałe negatywne rozstrzygnięcia dowodowe sądu nie zostały opatrzone zastrzeżeniem w trybie art. 162 k.p.c.

Część okoliczności wynikających ze stanu faktycznego jest niesporna (zagadnienia praworzeczowe i wypowiedzenie).

### ***Kwalifikacja prawna***

Strona pozwana zgodnie z obowiązującym ciężarem dowodu (art. 78 ust. 3 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami) wykazała (udowodniła) wzrost wartości nieruchomości, nawet w stopniu wyższym niż wynika z treści wypowiedzenia. W kontekście przepisu art. 321 § 1 k.p.c. (stosowanego per analogiam z uwzględnieniem charakterystyki niniejszego procesu) należy stwierdzić, że górną granicą ustaleń w niniejszym procesie powinna więc być suma z wypowiedzenia, czyli 833.343 zł. Procentowa stawka opłaty rocznej (3%) jest poprawna (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pozwany zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosował w wypowiedzeniu algorytm stopniowego dochodzenia do wartości zaktualizowanej wartości opłaty rocznej, został on więc bez zmian przejęty do treści **punktu I.** sentencji wyroku, o czym orzeczono na mocy art. 77 ust. 1, ust. 2a, art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### ***Koszty***

Powódka przegrała niniejszy proces w całości, więc na mocy art. 98 § 1 k.p.c. jest obowiązana zwrócić pozwanemu koszty procesu, na które składa się opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (900 zł, § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), zaliczka na biegłego (1.000 zł) – **punkt II.** sentencji.

Ponadto w **punkcie III.** nakazano ściągnąć od powódki na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych niezaliczowaną część wynagrodzenia biegłego, wypłaconą mu tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni (40,55 zł + 363,36 zł).