

Sygn. akt I C 895/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2020 r.

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

wydany na posiedzeniu niejawnym w dniu 23 czerwca 2020 r. w G. w sprawie z powództwa Stoczni (...) S.A. w G. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wynosi:

- a. w roku 2018: 3.845,06 zł (trzy tysiące osiemset czterdzieści pięć złotych sześć groszy),
- b. w roku 2019: 7.426,03 zł (siedem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych trzy grosze),
- c. od roku 2020: 11.007 zł (jedenaście tysięcy siedem złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda Stoczni (...) S.A. w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 3.032,35 zł (trzy tysiące trzydzieści dwa złote trzydzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda Stoczni (...) S.A. w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1263,68 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 223,01 zł (dwieście dwadzieścia trzy złote jeden grosz) tytułem pozostałych nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 895/19

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) jest Skarb Państwa – Prezydent Miasta G.. Użytkownikiem wieczystym – Stoczni (...) S.A. w G..

Okoliczności bezsporne

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. w lutym 2017 r. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości dotychczasową opłatę roczną (1.922,53 zł) i powołując się na wzrost wartości nieruchomości do 419.726 zł zaproponował nową opłatę roczną (przy wskaźniku 3%) w wysokości 12.591,78 zł, z stopniowym dojściem do wielkości finalnej w latach 2018-2019.

Okoliczność bezsporna

Rynkowa wartość jak dla prawa własności w/w gruntu na luty 2017 r. wynosi 366.900 zł.

Dowód: opinia biegłego, k. 61-122, 142-144

Ocena dowodów

Opinia biegłego J. Ś. (wraz z pisemnym uzupełnieniem) jest zdaniem Sądu pełna, jasna i wewnętrznie niesprzeczna. Zarzuty pełn. powoda zostały w sposób przekonujący i wystarczający wyjaśnione i omówione przez biegłego (k. 142-144). Kolejne chronologicznie zarzuty pełn. powoda (k. 160-163) stanowią redakcyjnie zmienione **powtórzenie wcześniejszych** i – jako czysta polemika – nie wymagają kolejnego uzupełniania opinii lub dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego. Powtórzenie zarzutów takich jak: brak wyjaśnienia „gradacji” cech, wyjaśnienia sformułowania „potencjał inwestycyjny”, brak wyjaśnienia przyjętej ilości stopni, kwestionowanie użycia przez biegłego sformułowania „dobre” (bo zdaniem pełnomocnika potencjał inwestycyjny po prostu nie jest dobry), należy uznać za rutynowy zestaw argumentów w obserwowanej praktyce zawodowych pełnomocników. Należy zauważyć, że opinia każdego biegłego sądowego do pewnego stopnia ma charakter autorski, gdyż nie jest sporządzana przez automat lub np. komputerowy algorytm, ponadto zdaniem Sądu używane powszechnie spotykane w języku polskim wspomniane sformułowania nie wymagają tłumaczenia, w szczególności zakładając, że wszystkie osoby aktywne w niniejszym procesie posiadają odpowiednie przygotowanie i praktykę zawodową. Zastąpienie przez biegłego cech opisowych np. skalą liczbową lub wyłącznie ujęciem procentowym w identyczny sposób spowodowałoby podniesienie analogicznych zarzutów. Polemika pełnomocnika powoda ma więc charakter w istocie w ogóle negujący możliwość dokonania jakiegokolwiek prawidłowej oceny wartości spornej nieruchomości przez jedną osobę.

Ponowione zarzuty pełnomocnika powoda dotyczące współczynnika K są zdaniem Sądu niezrozumiałe – biegły – zgodnie ze stanowiskiem powoda uwzględnił szczególne cechy nieruchomości, co oznacza, że uwzględnił i tym samym udzielił wyjaśnień, o co w tym współczynniku chodzi (vide k. 144). Twierdzenie, że biegły w tym zakresie „nie jest w stanie udzielić wyjaśnień” (k. 162) jest więc prawdopodobnie pomyłką przy redagowaniu pisma przez pełnomocnika – biegły już wcześniej wyjaśnił, co wziął pod uwagę, jak ocenił oraz dlaczego nie zgadza się z poglądem pełnomocnika powoda sugerującym konieczność przyjęcia minimalnego poziomu danego wskaźnika.

Przedłożony przez pełn. pozwanego odpis pełnomocnictwa (k. 138-139) udzielonego osobie podpisującej sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zdaniem Sądu jednoznacznie wskazuje, że osoba ta działała jako należycie umocowana (vide § 3 pełnomocnictwa, k. 139). Zabieg interpretacyjny dokonany przez pełnomocnika powoda (k. 197-198) jest chybiony, gdyż – po pierwsze – czyniłby to pełnomocnictwo istotnie ułomnym: zgodnie z taką „zawężającą” interpretacją pełnomocnik Prezydenta Miasta G. w istocie nie mógłby dokonać żadnej istotnej czynności w toku spraw i postępowań dotyczących bezpośrednio zakresu pełnomocnictwa, np. nie mógłby złożyć żadnego pisma procesowego, środka odwoławczego itp. Po drugie, pełnomocnik powoda zupełnie pomija, że w § 3 pełnomocnictwa użyto też sformułowania „**występowania**” [...] „we wszystkich sprawach objętych pełnomocnictwem”, co niewątpliwie obejmuje także składanie pism procesowych i odwołań (we właściwej dla danego postępowania formie, a więc także sprzeciwu od orzeczenia SKO). Każde pismo procesowe i odwołanie mieści się w tak rozumianym „występowaniu w sprawie” w imieniu mocodawcy. Każda forma przewidzianej procedurą aktywności pełnomocnika w imieniu mocodawcy jest w tym rozumieniu „wystąpieniem”. Reasumując, interpretacja owego pełnomocnictwa dokonana przez stronę powodową jest błędna i wybiórcza.

KWALIFIKACJA PRAWNA

Wzrost wartości nieruchomości został przez pozwanego udowodniony w przeważającym zakresie. Stanowił on podstawę wypowiedzenia (aktualizacji) opłaty rocznej.

Skonkretyzowany stopień wzrostu wartości nieruchomości wynika z dowodu w postaci opinii biegłego sądowego J. Ś., omówionej już wyżej.

Zaktualizowana (finalna) wysokość opłaty rocznej powinna wynieść 11.007 zł (jako 3% z 366.900 zł, nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste i nadal wykorzystywana na działalność gospodarczą). Ponieważ wzrost względem dotychczasowej przekracza jej dwukrotność, zastosowanie ma algorytm stopniowego dochodzenia do wartości ostatecznej, przewidziany w art. 77 ust. 2a o gospodarce nieruchomościami. Z tego wynika, że opłata roczna w roku 2018 wynosi 3845,06 zł (2 x 1922,53 zł), w roku 2019: 7426,03 zł [(...),06 + ((...)- (...),06)/2], by w roku 2020 osiągnąć ostateczną.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak **punkcie I.** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami a contrario.

KOSZTY

O kosztach procesu orzeczono w **punkcie III.** sentencji na mocy art. 100 k.p.c. przy zastosowaniu stosunkowego rozdzielenia uzależnionego od proporcji wygranej stron.

Należy podkreślić, że punktem wyjścia (odniesienia) do arytmetycznego (procentowego) ustalenia proporcji wygranej stron jest wartość aktualizacji proponowana przez właściciela (dotychczasowa: 1.922,53 zł), zaś wartością krańcową jest wartość proponowana przez przeciwnika (12.591 zł). Wylczenie proporcji wygranej stron przy uwzględnieniu orzeczenia sądowego ustalającego wartość pośrednią (w tym przypadku 11.007 zł) nakazuje zastosowanie **analogii do ustalenia proporcji odcinków w geometrii.** Innymi słowy, liczymy nie od zera złotych, lecz od „punktu zerowego” (punktu odniesienia), którym jest kwota 1.922,53 zł. Aby to w prosty sposób przeprowadzić, odejmujemy 1.922,53 zł tak od wartości krańcowej (12.591-1.922,53= 10.668,47), jak i od wartości stanowiącej wynik procesu (11.007-1.922,53=9.084,47). Wówczas porównując proporcje (9.084,47/10.668,47) ustalamy, że pozwany wygrał w 85%, co daje wygraną powoda w 15%.

Koszty powoda to: opłata sądowa od pozwu: 534 zł, opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł),. 15% z sumy tych kosztów to: 622,65 zł.

Koszty pozwanego to: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. ze zm.), zaliczka (700 zł). 85 % z sumy tych kosztów to: 3.655 zł. Różnica na korzyść pozwanego to: 3.032,35 zł, zawarta w punkcie III. sentencji.

Ponadto, w **punktach IV. i V.** na mocy art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych rozstrzygnięto o nieuiszczonych kosztach sądowych stanowiących niezaliczowaną część wynagrodzenia biegłego, pokrytą tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni. Łącznie nieuiszczone koszty obejmują 1.486,69 zł, stąd – zgodnie z proporcją przyjętą w punkcie III. – przegrywający w 85 % powód ponosi z tego tytułu 1.263,68 zł (punkt IV.), zaś pozwany (przegrywający w 15%) – 223,01 zł (punkt V.).