

Sygn. akt I C 1218/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2021 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 stycznia 2021 r. w G. sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wynosi:

- a. w roku 2019: 873,60 zł (osiemset siedemdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt groszy),
- b. w roku 2020: 7.704,80 zł (siedem tysięcy siedemset cztery złote osiemdziesiąt groszy),
- c. od roku 2021: 14.536 zł (czternaście tysięcy pięćset trzydzieści sześć złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 4.400 zł (cztery tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.322,34 zł (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia dwa złote trzydzieści cztery grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1218/19

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

Właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) jest Gmina M. G.. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G..

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 14 listopada 2018 r. właściciel wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej (436,80 zł) i zaproponował nową w wysokości 15.475,53 zł, liczoną od zaktualizowanej wartości nieruchomości (1.547,553 zł) przy stawce 1%, z uwzględnieniem algorytmu stopniowego dochodzenia w okresie 3 lat do wartości docelowej (tj. do 2021 roku).

Okoliczność bezsporna

Rynkowa wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła wg stanu i cen z daty aktualizacji 1.453.600 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 46-78, 107-109

OCENA DOWODÓW

Kluczowym dowodem w sprawie jest opinia biegłego. Opinia tego biegłego – jako całość – jest zdaniem Sądu pełna, jasna i wewnętrznie niesprzeczna. Zarzuty strony powodowej zostały przez biegłego w przekonujący sposób wyjaśnione, przekreślając potrzebę dalszego opiniowania przez tego samego lub innego biegłego. Wszystkie szczególne cechy nieruchomości zostały przez biegłego wzięte pod uwagę. Należy podkreślić, że biegły opiniując stosował poprawnie metodologię przewidzianą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wycena przedmiotowej nieruchomości jako całości (a nie odrębnie dla każdej z działek) jest poprawna i zgodna z utrwalonym orzecznictwem sądowym. Stan zagospodarowania nieruchomości nie wpływa na wycenę, gdyż zgodnie z w/w rozporządzeniem wycena jest dokonywana jak dla prawa własności gruntu niezabudowanego. Dlatego też ewentualne budowle, instalacje lub inne przejawy zagospodarowania (lub braku zagospodarowania – większa część nieruchomości [działka nr (...)] to trawnik) nieruchomości nie były przez biegłego brane pod uwagę. Dobór transakcji porównawczych jest zdaniem Sądu poprawny, biegły w opinii uzupełniającej rozwinął wyjaśnienia w tym względzie (k. 107) i Sąd uznaje je za przejrzyste i wystarczające. Zarzuty dotyczące nazewnictwa omawianego dowodu są zdaniem Sądu pozbawione istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia: dowód ten jest traktowany przez sąd jako opinia biegłego zawierająca metodologię wyceny zgodną z powszechnie obowiązującymi przepisami materialnoprawnymi.

Argumenty powoda związane z faktem, że nieruchomości obejmuje działki faktycznie użytkowane w zupełnie różny sposób (trawnik, parking) i jednocześnie odmienny od celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (na zabudowę mieszkaniową) nie mogły wywrzeć żadnego skutku na orzeczenie w niniejszej sprawie, albowiem niniejszy proces nie dotyczył zagadnień związanych z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości lub zmiany stawki procentowej opłaty rocznej.

Pozostałe elementy stanu faktycznego są bezsporne.

KWALIFIKACJA PRAWNA

Pozwany w przeważającej mierze udowodnił zwiększenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zaktualizowana (finalna) wysokość opłaty rocznej powinna wynieść 14.536 zł (jako 1% z 1.453.600 zł). 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 2019 wynosi 873,60 zł (2 x 436,80 zł), w roku 2020: 7.704,80 zł [873,60+((14.536-873,60)/2)], by w roku 2021 osiągnąć ostateczną.

Argumenty powoda związane z faktem, że nieruchomości obejmuje działki faktycznie użytkowane w zupełnie różny sposób (trawnik, parking) i jednocześnie odmienny od celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (na zabudowę mieszkaniową) nie mogły wywrzeć żadnego skutku na orzeczenie w niniejszej sprawie, albowiem niniejszy proces nie dotyczył zagadnień związanych z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości lub zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Nie można też stwierdzić, że aktualizacja opłaty dokonana przez pozwanego jest przejawem działania sprzecznego ze społeczno-gospodarczym celem tego uprawnienia (art. 5 k.c.). Powodowa spółdzielnia mieszkaniowa mogła i może podejmować różnorodne działania zmierzające do wygenerowania pożytków z przedmiotowej nieruchomości, zmniejszających bilans obciążeń ekonomicznych związanych z obowiązkiem uiszczania opłat rocznych. Należy też zauważyć, że dotychczasowa, obowiązująca przez wiele lat opłata roczna była na poziomie bardzo odbiegającym od aktualnych, znacznie wyższych cen rynkowych, a aktualnie obserwowany poziom cen rynkowych przecież nie wzrósł na krótko przed sporną aktualizacją.

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

KOSZTY

O kosztach procesu orzeczono w **punkcie III.** sentencji na mocy art. 100 k.p.c. Pozwany uległ jedynie co do nieznacznej części, stąd zasądzono na jego rzecz całość należnych kosztów, na które składa się: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (800 zł).

W **punkcie IV.** sentencji na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. obciążono powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi, stanowiącymi niezaliczowaną część wynagrodzenia biegłego sądowego J. Ś..