

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2016 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2016 r. w G. sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu przysługującego powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy M. G., objętego księgą wieczystą (...), składającego się z trzech działek nr ew. (...), (...), (...) wynosi:

- a. w roku 2013: **1.514** zł (jeden tysiąc pięćset czternaście złotych),
- b. w roku 2014: **4.141** zł (cztery tysiące sto czterdzieści jeden złotych),
- c. w roku 2015: **6.768** zł (sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem złotych),

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 1399,25 zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 323,48 zł (trzysta dwadzieścia trzy złote czterdzieści osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 107,83 zł (sto siedem złotych trzydzieści osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Składa się z trzech działek ewidencyjnych: (...), (...), (...). Poprzednie numery tych działek to odpowiednio: 156/1, 157/1, 160/1. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G..

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 r. Gmina M. G. wypowiedziała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. dotychczasową opłatę roczną dotyczącą działki nr (...) (162,40 zł) i zaproponowała nową wysokość w kwocie 1969 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 r. Gmina M. G. wypowiedziała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. dotychczasową opłatę roczną dotyczącą działki nr (...) (140,80 zł) i zaproponowała nową wysokość w kwocie 1771 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 r. Gmina M. G. wypowiedziała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. dotychczasową opłatę roczną dotyczącą działki nr (...) (453,80 zł) i zaproponowała nową wysokość w kwocie 5296 zł.

Okoliczność bezsporna

Wartość rynkowa gruntu objętego księgą wieczystą (...) wg stanu na grudzień 2012 r. wynosiła 676.800 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 76-115

Ocena dowodów

Zdaniem Sądu opinia biegłego J. Ś. jest jasna, pełna, wewnętrznie niesprzeczna i metodologicznie poprawna. Nie była też kwestionowana przez strony niniejszego procesu.

Pozostałe elementy stanu faktycznego były bezsporne.

Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty”. W niniejszym przypadku stawka procentowa wynosiła 1%.

Z kolei przepis art. 77 ust. 2a w/w ustawy stanowi, iż „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”.

Biorąc więc pod uwagę wysokość ustalonej przez biegłego J. Ś. wartości nieruchomości na dzień aktualizacji (wypowiedzenia) – 676.800 zł, należy stwierdzić, że pełna wysokość opłaty rocznej w stawce 1% wynosi 6768 zł. Ponieważ jest to ponad dwukrotny wzrost względem opłaty dotychczasowej, zastosowanie znalazł algorytm przewidziany w art. 77 ust. 2a w/w ustawy. Tak więc w pierwszym roku po aktualizacji opłata wynosi 1514 zł, w drugim (2014) – 4141 zł, w trzecim (2015) – wysokość pełną, czyli 6768 zł, o czym orzeczono w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono, gdyż zgłoszone przez powoda żądanie ustalenia opłaty w dotychczasowej wysokości okazało się w przeważającej mierze niezasadne (art. 77 ust. 1 w/w ustawy a contrario) – **punkt II.** sentencji.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie). Powód wygrał w proces w 25%, pozwana – w 75%. Koszty powoda to: opłaty sądowe od pozwów (91 zł, 243 zł, 82 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej właściwej dla sumy wartości przedmiotu sporu połączonych spraw (1.200 zł, § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...]), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). 25% z sumy tych kosztów to: 408,25 zł. Koszty pozwanego to: opłata

za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej właściwej dla sumy wartości przedmiotu sporu połączonych spraw (1.200 zł, § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...]), wpłacone zaliczki (łącznie 1210 zł). 75% z sumy tych kosztów to: 1807,50 zł. Różnica kosztów na korzyść pozwanej wynosi więc 1.399,25 zł (**punkt III.** sentencji).

Nieuiszczonymi kosztami sądowymi (niezaliczkowana część wynagrodzenia biegłego – 431,31 zł) obciążono strony na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zgodnie z proporcją, w jakiej przegrały proces, a więc powód pokrywa 75% - 323,48 zł, pozwana 25% - 107,83 zł (**punkty IV. i V.** sentencji).