

Sygn. akt I C 40/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 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 24 października 2016 r. w G. sprawy z powództwa S. S. i Z. S. przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w udziale 216/10.000 części obciążająca S. S. wynosi:

- a. w roku 2014: **35,01** zł (trzydzieści pięć złotych jeden grosz),
- b. w roku 2015: **353,38** zł (trzysta pięćdziesiąt trzy złote trzydzieści osiem groszy),
- c. w roku 2016: **671,75** zł (sześćset siedemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt pięć groszy);

II. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w udziale 216/10.000 części obciążająca Z. S. wynosi:

- a. w roku 2014: **11,67** zł (jedenaście złotych sześćdziesiąt siedem groszy),
- b. w roku 2015: **117,79** zł (sto siedemnaście złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy),
- c. w roku 2016: **223,92** zł (dwieście dwadzieścia trzy złote dziewięćdziesiąt dwa grosze);

III. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

IV. zasądza od powódki S. S. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę **585** zł (pięćset osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od powoda Z. S. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę **195** zł (sto dziewięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. nakazuje ściągnąć od powódki S. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **856,46** zł (osiemset pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VII. nakazuje ściągnąć od powoda Z. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **285,49** zł (dwieście osiemdziesiąt pięć złotych czterdzieści dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 40/16

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Składa się z działki nr (...), karta mapy 71, obręb G., powierzchni 3.602 metry kwadratowe, przy ul. (...). Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości (prawo związane z własnością lokali mieszkalnych) są m.in.: Z. S. oraz S. S. w udziale 216/10.000 zł (związany z lokalem przy ul. (...). (...) 82B/13 w G.).

S. S. jest współwłaścicielem w/w lokalu (z którym związany jest udział we współużytkowaniu) w $\frac{3}{4}$ ułamkowej części, Z. S. – w $\frac{1}{4}$ ułamkowej części.

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 22 maja 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała S. S. i Z. S. dotychczasową opłatę roczną (23,34 zł) i zaproponowała nową w wysokości 968,28 zł.

Okoliczność bezsporna

Wartość rynkowa gruntu objętego księgą wieczystą (...) wg stanu na maj 2013 r. wynosiła 4.146.600 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 49-85

Ocena dowodów

Zdaniem Sądu opinia biegłego J. Ś. jest jasna, pełna, wewnątrznie niesprzeczna i metodologicznie poprawna. Ogólny zarzut powódki, że jest zbyt skomplikowana zdaniem Sądu nie jest zasadny. Opinia jest zrozumiała, przejrzysta, sposób wyliczenia wartości prawa do gruntu jest dość prosty – metoda porównawcza ze współczynnikami korygującymi.

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) – 4.146.600 zł, należy stwierdzić, że pełna wysokość opłaty rocznej w stawce 1% wynosi 41.466 zł. Pełna zaktualizowana opłata roczna dla przedmiotowego lokalu (udział 216/10.000) wynosi więc 895,67 zł i w $\frac{3}{4}$ obciąża powódkę (671,75 zł), w $\frac{1}{4}$ – pozwanego (223,92 zł) – z uwagi na treść art. 207 k.c.

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 dwukrotność dotychczasowych, w drugim (2015) – połowę pozostałej nadwyżki plus wysokość opłaty z roku 2014, w trzecim (2016) – wysokość pełną. orzeczono w **punktach I., II.** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uwzględniając w każdym przypadku wysokość współudziału powodów w użytkowaniu wieczystym oraz części ułamkowej współwłasności w prawie do lokalu, z którym jest związana.

W pozostałym zakresie powództwa oddalono (**punkt III.** sentencji), gdyż stanowisko powodów domagających się ustalenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości okazało się bezpodstawne – art. 77 ust. 1 w/w ustawy a contrario.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. obciążając w całości kosztami procesu powodów (dzieląc je po pomiędzy współuczestników po stronie powodowej stosownie do wielkości udziału w prawie $\frac{3}{4}$ i $\frac{1}{4}$), albowiem przegrali oni praktycznie w całości niniejszy proces. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości będącą podstawą wypowiedzeń (4.482.800 zł) a ustaleniem będącym podstawą wyrokowania (4.146.600 zł) nie przekracza 8% punktów procentowych, a więc jest praktycznie nieistotna, co oznacza, generalnie strona pozwana miała rację dokonując aktualizacji. Pewne różnice pomiędzy wycenami różnych rzeczoznawców są z kolei czymś naturalnym.

Koszty strony pozwanej to: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (180 zł, § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...]), zaliczka uiszczona przez pozwanego (600 zł). Łącznie należne pozwanemu koszty (780 zł), podzielono pomiędzy powodów w proporcjach wielkości udziału w prawie do lokalu (75% – powódka – 585 zł, pozwany 25 % – 195 zł, **punkty IV., V.** sentencji).

O nieuiszczonych kosztach sądowych (1.141,94 zł), stanowiących niezaliczowaną część wypłaconego biegłemu wynagrodzenia orzeczono na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, dzieląc te koszty pomiędzy stronę powodową w proporcjach zależnych od wielkości udziału w prawie współwłasności lokalu ($\frac{3}{4}$ vs $\frac{1}{4}$), odpowiednio 856,46 zł obciąża powódkę, 285,49 zł – pozwanego (**punkty VI. i VII.** sentencji).