

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 stycznia 2017 r. w G. sprawy z powództwa B. P., M. P., A. P., B. S., J. S., K. K. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) obciążająca B. P. we współudziale w użytkowaniu wieczystym w 6920/856852 części wynosi:

- a. za rok 2014: 46,46 zł (czterdzieści sześć złotych czterdzieści sześć groszy),
- b. za rok 2015: 269,96 zł (dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy),
- c. za rok 2016: 493,46 zł (czteryście dziewięćdziesiąt trzy złote czterdzieści sześć groszy);

II. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) obciążająca solidarnie B. S. i J. S. we współudziale w użytkowaniu wieczystym w 7140/856852 części wynosi:

- a. za rok 2014: 47,58 zł (czterdzieści siedem złotych pięćdziesiąt osiem groszy),
- b. za rok 2015: 278,37 zł (dwieście siedemdziesiąt osiem złotych trzydzieści siedem groszy),
- c. za rok 2016: 509,15 zł (pięćset dziewięć złotych piętnaście groszy);

III. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) obciążająca solidarnie M. P. i A. P. we współudziale w użytkowaniu wieczystym w 6650/856852 części wynosi:

- a. za rok 2014: 45,30 zł (czterdzieści pięć złotych trzydzieści groszy),
- b. za rok 2015: 259,76 zł (dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy),
- c. za rok 2016: 474,21 zł (czteryście siedemdziesiąt cztery złote dwadzieścia jeden groszy);

IV. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) obciążająca K. K. we współudziale w użytkowaniu wieczystym w 7090/856852 części wynosi:

- a. za rok 2014: 47,58 zł (czterdzieści siedem złotych pięćdziesiąt osiem groszy),
- b. za rok 2015: 276,58 zł (dwieście siedemdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt osiem groszy),
- c. za rok 2016: 505,59 zł (pięćset pięć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy);

V. zasądza od powoda B. P. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od solidarnie od powodów B. S. i J. S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VII. zasądza od solidarnie od powodów M. P. i A. P. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VIII. zasądza od powoda K. K. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Składa się z działki nr (...), obręb D. (poprzednio: nr 165) o powierzchni 4701 metrów kwadratowych. Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości (prawo związane z własnością lokali mieszkalnych) są m.in.: we współdziale (...) części B. P., małżonkowie J. S. i B. S. – we współdziale (...) części, małżonkowie M. P. i A. P. – we współdziale (...) części oraz K. K. – we współdziale (...) części.

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 17 października 2013 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział B. P. dotychczasową opłatę roczną (23,23 zł) i zaproponował nową w wysokości 500,45 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 17 października 2013 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział J. S. i B. S. dotychczasową opłatę roczną (23,79 zł) i zaproponował nową w wysokości 516,37 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 17 października 2013 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział M. P. i A. P. dotychczasową opłatę roczną (22,65 zł) i zaproponował nową w wysokości 480,93 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 17 października 2013 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział K. K. dotychczasową opłatę roczną (23,79 zł) i zaproponował nową w wysokości 512,75 zł.

Okoliczność bezsporna

Wartość rynkowa gruntu objętego księgą wieczystą (...) wg stanu na październik 2013 r. wynosiła 6.110.200 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 141-193, 256-257

### ***Ocena dowodów***

Zdaniem Sądu opinia biegłego J. Ś. jest jasna, pełna, wewnętrznie niesprzeczna i metodologicznie poprawna. Zarzuty powoda K. K. zostały zdaniem Sądu przejrzyście wyjaśnione przez biegłego J. Ś. na rozprawie (vide k. 256-267). Sąd nie stwierdził potrzeby dalszego uzupełniania opinii dotychczasowego biegłego ani dopuszczenia dowodu z opinii innego.

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) – 6.110.200 zł, należy stwierdzić, że pełna wysokość opłaty rocznej w stawce 1% wynosi 61.102 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 (2014) opłata wynosi dwukrotność dotychczasowych, w drugim (2015) – połowę pozostałej nadwyżki plus wysokość opłaty z roku 2014, w trzecim (2016) – wysokość pełną, o czym orzeczono w punktach I., II., III., IV. 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 współdziałania powodów w użytkowaniu wieczystym.

### ***Koszty***

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. zasądzać całość kosztów od powodów, albowiem pozwany uległ jedynie co do bardzo nieznacznej części, tj. praktycznie wygrał proces niemal w całości, albowiem różnica pomiędzy podstawą naliczenia opłatami aktualizacji a wartością nieruchomości ustaloną w niniejszym postępowaniu jest mniejsza niż powszechnie uznawany błąd statystyczny (mniej niż 2%). Świadczy to tym, że pozwany miał generalnie słuszne podstawy do aktualizacji.

Koszty strony pozwanej to: opłaty za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej dla każdej z czterech połączonych do wspólnego rozpoznania spraw (po 120 zł, § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), zaliczek uiszczonych przez pozwanego (2 x 600 zł oraz 2 x 200 zł). Dzielać te koszty na cztery sprawy, uzyskuje się kwotę 520 zł, którą zostali obciążeni powodowie w poszczególnych sprawach (po równo – albowiem nie było uzasadnionych podstaw do innego rozkładu kosztów).