

Sygn. akt I C 1600/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 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 29 listopada 2017 r. w G. sprawy z powództwa **W. D.** przeciwko **Skarbowi Państwa – Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.**

o ustalenie

I. ustala w stosunku do powoda W. D. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą (...), aktualny numer działki (...), obręb (...), w udziale 472/10.000 części – w wysokości **269,41** zł (dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści jeden groszy), począwszy od roku 2014;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. na rzecz powoda W. D. kwotę **33** zł (trzydziestu trzech złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **138,18** zł (sto trzydzieści osiem złotych osiemnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od powoda W. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **1.013,29** zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

\

Sygn. akt I C 1600/16

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Nieruchomość pozostaje w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.. Jednym ze współużytkowników wieczystych tej nieruchomości jest W. D. – w udziale 472/10.000 zł ułamkowej części.

Okoliczności bezsporne

Wartość rynkowa w/w nieruchomości – traktowanej jako prawo własności nieruchomości niezabudowanej – wg stanu na datę 6 grudnia 2013 r. – wynosi 570.800 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 69-103, 126-128

Agencja Mienia Wojskowego wypowiedziała W. D. pismem z dnia 6 grudnia 2013 r. dotychczasową opłatę roczną i zaproponowała nową w wysokości 272,17 zł od dnia 1 stycznia 2014 r.

Okoliczności bezsporne

Ocena dowodów

Sąd uznał opinię biegłego J. Ś. – z uzupełnieniem pisemnym – za pełną, jasną i wewnętrznie niesprzeczną. Przede wszystkim należy zauważyć, że biegły potwierdził błąd pisarski we wskazaniu wartości nieruchomości karcie 69 i powtórzony na karcie 85. Właściwa wartość nieruchomości znajduje się na karcie **83**. Pozostałe zarzuty pozwanego są bezskuteczne. Zarzut dotyczący krzywej normalnej (gaussowskiej, dzwonowej) jest chybiony. To, czy wyliczona przez biegłego wartość odpowiada, czy też nie odpowiada często zakładanemu przy projektowaniu badań naukowych tzw. rozkładowi normalnemu, jest bez znaczenia, bo zadaniem biegłego było wyliczenie wartości nieruchomości, a nie wyjaśnienie, czy wartość tej nieruchomości potwierdza w/w hipotezę. Biegły nie czynił przy wyliczeniach nawet wstępnych założeń co do tej kwestii. Metodologia biegłego opierała się na zastosowaniu zespołu współczynników (konkretny model ma do pewnego stopnia autorski wymiar). Jeżeli chodzi o ilość materiału porównawczego, to oczywistym jest, że nie sposób znaleźć na terenie G. co najmniej kilkuset transakcji podobnych. W żadnej z rozpoznawanych przez sąd w tym składzie podobnych spraw nigdy nie zetknięto się z biegłym, który by dla tej miejscowości dysponował takim materiałem porównawczym. Opiniowanie przez biegłych sądowych w procesach cywilnych nie jest klasyczną pracą naukową, lecz ma do pewnego stopnia wymiar heurystyczny, jak zresztą każda czynność wykładni i stosowania prawa. Należy też wyjaśnić, że biegły uwzględnił wszystkie istotne okoliczności, na które powoływał się powód, odpowiednio moderując poziom branych pod uwagę współczynników, a nawet wprowadził odrębny „współczynnik ekspercki” (0.9), związany z brakiem dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Zarzuty do biegłego natury osobistej sąd ocenia krytycznie (jako niestosowne i niekulturalne). Zostały podniesione zapewne z jakichś – nieznanymi sądowi – uprzedzeń do biegłego, co może być prawdopodobne, skoro powód zawodowo pracował lub pracuje w tej samej dziedzinie. Powód wszelako jednak niczego konkretnego w tej kwestii nie wypowiedział (w szczególności nie wnosił o wyłączenie osoby biegłego).

Powód konsekwentnie nie przyjmował do wiadomości, że wyliczenie wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odbywa się przy założeniu, że nieruchomość nie jest zabudowana (§ 28 ust. 4 w zw. z ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). W tej sytuacji podnoszenie przez powoda złego stanu budynku i jego otoczenia (na sąsiadujących nieruchomościach) jest pozbawione znaczenia. Mając powyższe na uwadze oddalono wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, gdyż uzupełniona opinia biegłego J. Ś. jest pełnoprawnym środkiem dowodowym w niniejszej sprawie.

Pozostałe okoliczności sprawy są niesporne.

Kwalifikacja prawna

Z zebranego materiału dowodowego wynika, że aktualizacja była w przeważającej części zasadna, gdyż faktycznie doszło do podwyższenia wartości nieruchomości. Niesporna jest stawka procentowa opłaty rocznej (związana z oddaniem nieruchomości na cele mieszkaniowej – 1%). W tym stanie rzeczy opłata roczna obowiązuje powoda od 1 stycznia 2014 r. w wysokości 269,41 zł ($570.800 \times 1\% \times 472/10.000$).

Reasumując, skoro z materiału dowodowego wynika, że wartość nieruchomości uległa zmianie (podwyższeniu), to mając to na uwadze orzeczono jak w **punkcie I** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi, że 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 **punkcie II** sentencji w pozostałym zakresie powództwo oddalono na mocy art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – a contrario.

Koszty

O kosztach stron orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielanie). Powód wygrał proces w 22%, pozwany – w 88% (wartość nieruchomości ustalona przez sąd jest znacznie bliższa wartości z aktualizacji, niż wartości dotychczasowej – przy której obstawał powód). Koszty poniesione przez powoda to: 30 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 600 zł tytułem wykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. 22% z sumy tych kosztów to: 138,60 zł. Koszty pozwanego to: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (120 zł, § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu pierwotnym). 88% z tej sumy to: 105,60 zł. Różnica na korzyść powoda (33 zł), została zasądzona w **punkcie III.** sentencji.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni (suma wynagrodzenia biegłego przekraczająca zaliczkę, tj. 1151,47 zł) orzeczono zgodnie z proporcją, w jakiej strony przegrały proces (powód przegrał w 88%, pozwany – w 22%). Stąd na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kwotą 138,18 zł obciążono pozwanego, a pozostałością – 1.013,29 zł – powoda (**punkty IV. i V.** sentencji).