

Sygn. akt I C 554/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2019 r. w G. sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w G. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) (przy ul. (...) w G.: działka numer (...), obręb (...) i działka numer (...) obręb (...)) wynosi:

- a. w roku 2018: 4.254,32 zł (cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dwa grosze)
- b. w roku 2019: 14.053,66 zł (czternaście tysięcy pięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt sześć groszy)
- c. od roku 2020: 23.853 zł (dwadzieścia trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy złote),

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. zasądza od powoda (...) sp. z o.o. w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 3.443,26 zł (trzy tysiące czterysta czterdzieści trzy złote dwadzieścia sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 554/18

UZASADNIENIE

PUNKTU III. WYROKU

Koszty

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. (zasada stosunkowego rozdzielania). Pozwany wygrał w 93%, powód – w 7%.

Koszty pozwanego: opłata za czynności radcy prawnego 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 (500 zł). 93% z sumy tych kosztów to: 3.813 zł.

Koszty powoda: opłata sądowa od pozwu (1165 zł), opłata za czynności radcy prawnego 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 (500 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). 7% z sumy tych kosztów to: 369,74 zł.

Różnica na korzyść pozwanego wynosi 3.443,26 zł (3.813 - 369,74).

Proporcję wygranej/przegranej wyliczono dokonując porównania (dzielenie) wartości opłaty rocznej wyliczonej przez sąd (23853 zł) względem opłaty wskazanej w aktualizacji (25425,36 zł).

Sygn. akt I C 554/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta jest przedmiotem użytkowania wieczystego na cele związane z działalnością gospodarczą – użytkownikiem wieczystym jest (...) sp. z o.o. w G..

Okoliczności bezsporne

W dniu 6 lutego 2017 r. właściciel w/w nieruchomości złożył użytkownikowi wieczystemu na piśmie (...) zawierające ofertę nowej wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 25.425,36 zł (jako 3% uaktualnionej wartości rynkowej nieruchomości – 847.512 zł). W ofercie zaproponowano zgodny z algorytmem ustawowym proces stopniowego dochodzenia do finalnej wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej do roku 2020 r. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej – przed aktualizacją – wynosiła 2.127,16 zł.

Dowód: wypowiedzenie, k. 46 akt załącznika do akt SKO Gd/1063/17

Wartość rynkowa ul. (...) w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) wyliczona dla wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego na luty 2017 r. wynosi 795.100 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś. wg wariantu wyliczeń z II. opinii uzupełniającej (z dnia 6 lipca 2019 r.) – k. 167-185

Ocena dowodów

Dowodem przesądzającym o wyniku postępowania jest opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez sąd. Zarzuty pozwanego do pierwotnej opinii biegłego J. Ś. okazały się zasadne. Sąd uznał, że opinia biegłego w postępowaniu cywilnym mająca za przedmiot wycenę nieruchomości powinna być sporządzona bez naruszenia właściwych przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Pierwotnie do materiału porównawczego biegły włączył transakcję **dotyczącą działek nr (...) w G. C.** (cena za metr kwadratowy 130,69 zł, vide k. 72). Transakcja ta – co biegły przyznał – dotyczyła nabycia gruntu w drodze przetargu. Cena uzyskana w wyniku tej transakcji odbiega o więcej niż 20% od ceny średniej (liczonej zarówno w ujęciu inkluzywnym – włączającym do średniej tę transakcję – średnia 213,25 zł, jak też przy wyłączeniu tej transakcji z liczenia średniej – średnia 217,20 zł). Z tych względów transakcja ta powinna ulec wyłączeniu z materiału porównawczego na podstawie § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia („Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne”).

Zdaniem Sądu wyłączenie transakcji przewidzianych w § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia następuje niezależnie od tego, czy cena ta odbiega o wskazany próg powyżej, czy poniżej średniej. W obu przypadkach prawodawca (lege non distinguente) przyjął dopuszczalne i racjonalne założenie, że tego rodzaju transakcje są po prostu nietypowe, a operat sporządzony z ich wykorzystaniem – niemiarodajny. Ta uwaga jest konieczna, bo sąd ostatecznie nie podzielił poglądów biegłego J. Ś. (k. 142), że w przepisie § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia chodzi o wyeliminowanie transakcji z wysoko „wywindowanymi” cenami na skutek aktywności oferentów w przetargu. Podany przez biegłego przykład sam w sobie nie jest nietrafny. Jednak w rzeczywistości nietypowość transakcji przetargowych może dotyczyć także ustalenia ceny wyjściowej nieruchomości na zbyt niskim poziomie i braku realnie konkurujących o jej nabycie oferentów.

Z tych względów sąd nakazał biegłemu wykonanie dodatkowego (II.) wariantu opinii wyłączającego z materiału porównawczego transakcję działek nr (...) w G. C.. Zdaniem Sądu ten drugi wariant opinii biegłego J. Ś. (wyliczający wartość opiniowanego gruntu na 795.100 zł, k. 184) jest poprawny, logiczny, zgodny z prawem i nie wymaga już

dalszego uzupełniania. Wariant ten stanowi ostatecznie podstawę wyrokowania, jakkolwiek pozostałe elementy opinii wcześniejszej pisemnej (obszerna część opisowa, przypisane kategorie cech gruntu oraz sama metoda wyliczeń matematycznych) nie były kwestionowane i są poprawne. Różnica w obu wariantach sprowadza się do wyeliminowania w/w transakcji z materiału porównawczego, podwyższając w konsekwencji wyliczoną średnią arytmetyczną (z 213,25 zł do 217,20 zł) dalszymi konsekwencjami w następujących obliczeniach. Sąd jako integralną część opinii uznał też wyjaśnienia pisemne biegłego (k. 110-111, z dnia 5 kwietnia 2019 r.) w zakresie dotyczącym odpowiedzi na zarzuty powoda do opinii pierwotnej: współczynnik eksperta (0.95) wprowadzony przez biegłego z uwagi na położenie nieruchomości w obszarze (...) zdaniem Sądu jest poprawne i adekwatnie uwzględnia uwarunkowania komunikacyjne dotyczące tej nieruchomości. Należy zauważyć, że skoro powodowa spółka świadczy usługi kierowane do przemysłu stoczniowego, to jej umiejscowienie w pobliżu skupień tego przemysłu w G. nie może być uznane za niedogodność.

Pozostałe okoliczności sprawy były niesporne.

Kwalifikacja prawna

Wzrost wartości nieruchomości został przez pozwanego w znacznej mierze udowodniony. Stanowił on podstawę wypowiedzenia (aktualizacji) opłaty rocznej.

Stopień wzrostu został zapożyczony z opinii biegłego J. Ś. (wariant II.).

Z powyższego wynika, że nowa (finalna) wysokość opłaty rocznej powinna po aktualizacji wynieść 23853 zł, jako 3% z 795.100 zł.

Ponieważ wzrost zaktualizowanej opłaty rocznej przekracza dwukrotność dotychczasowej, 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 2018 wynosi 4.254,32 zł (dwukrotność dotychczasowej), w roku 2019 r. – 14.053,66 zł ($14.053,66 + ((...)- (...),32)/2$), a od 2020 roku: 23853 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak **punkcie I.** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 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 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami a contrario.

Koszty

Uzasadnienie wyroku w zakresie **kosztów procesu (punkt III.** sentencji) znalazło się w już odrębnym uzasadnieniu włączonym do akt sprawy (sporządzonym na wniosek pełnomocnika pozwanego, k. 207). Przepisy k.p.c. nie przewidują powielania (kopiowania) uzasadnień sporządzanych na odrębne wnioski – stąd owo odrębne uzasadnienie co do kosztów – zdaniem Sądu – podlega doręczeniu powodowi wraz z niniejszym, stanowiąc z punktu widzenia tej strony jedno kompletne uzasadnienie wyroku powstałe w danych okolicznościach procesowych. Sam fakt redakcyjnego rozdzielenia go na dwa dokumenty sądowe jest nieistotny prawnie.