

Sygn. akt I C 720/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2021 r.

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

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 kwietnia 2021 r. w G. sprawy z powództwa **B. S.** przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca powódkę B. S. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w zakresie udziału powódki we współużytkowaniu wieczystym w wysokości 763/10.000 części ułamkowej wynosi:

a. w roku 2019: 18,26 zł (osiemnaście złotych dwadzieścia sześć groszy),

b. w roku 2020: 269,46 zł (dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści sześć groszy)

c. od roku 2021: 520,67 zł (pięćset dwadzieścia złotych i sześćdziesiąt siedem groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu ponad uiszczone;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. kwotę 46,18 zł (czterdzieści sześć złotych osiemnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. pozostałe nieuiszczone koszty sądowe przyjmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G.;

VI. ustala i przyznaje adwokatowi D. K. kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych i czterdzieści groszy) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, które nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.

Sygn. akt I C 720/19

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., działka numer (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Współużytkownikiem wieczystym w udziale wynoszącym (...) części jest B. S..

(fakty bezsporne)

Pismem z dnia 25 października 2018 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział B. S. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zaproponował nową opłatę roczną od 2019 roku w wysokości 541,01 zł z uwzględnieniem stopniowego dochodzenia do wysokości pełnej (w roku 2019 – 18,26 zł, w roku 2020 – 279,63 zł, od roku 2021 – 541,01 zł).

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: wypowiedzeniem – k. 71-71v.)

Powódka nie zgadzając się zaproponowaną wysokością opłaty złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

(fakt bezsporny potwierdzony: wnioskiem z dnia 25.12.2018r. – k. 8-11)

Orzeczeniem z dnia 05 czerwca 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powódki.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: orzeczeniem – k. 62 akt SKO Gd/53/19)

W konsekwencji powódki złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: sprzeciwem z dnia 07.07.2019r. – k. 4-5)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen na datę wypowiedzenia wynosiła 682.400 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego J. Ś. – k. 111-144 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 163-164)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego J. Ś.. W ocenie Sądu opinia biegłego wraz z opinią uzupełniającą w odpowiedzi na zarzuty strony powodowej jest w całości wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. Opinia została sporządzona przez biegłego z dużym doświadczeniem pracy w charakterze rzeczoznawcy, posiadającego odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły poprawnie przeanalizował zagadnienia faktyczne, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 ww. ustawy wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Przy czym zgodnie z § 28 ust. 4 wyżej powołanego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla

aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy określające sposób wyceny nieruchomości niezabudowanych. Zatem określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W tym stanie rzeczy biegły zgodnie w powyższych przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych na obszarze administracyjnym miasta G. w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Biegły w odpowiedzi na zarzuty strony powodowej wyjaśnił, że nieruchomość podobna to niekoniecznie nieruchomość identyczna z wycenianą. Jej definicja nie zawiera katalogu wykluczeń, np. wielkości powierzchni, którego zastosowanie umożliwiłoby stwierdzenie bezsporne, że nieruchomości podobne nie są. Biegły dobrał nieruchomości podobne, które położone były na terenie miasta G., dotyczyły prawa własności oraz przeznaczone były planistycznie na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Pozostałe cechy wpływające na wartość, a jednocześnie różnicujące nieruchomości porównawcze w stosunku do nieruchomości wycenianej skorygowane zostały współczynnikami korekcyjnymi, co jest istotą metody korygowania ceny średniej. Strona powodowa nie zgłaszała zarzutów do tej metody. Zważywszy na powyższe, należało uznać, że biegły w sposób prawidłowy określił przeznaczenie nieruchomości, dobrał nieruchomości podobne i określił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Należało zgodzić się z biegłym, że dokonywał on wyceny na datę wypowiedzenia, dlatego zarzuty zbudowane na przyszłych w stosunku do tej daty zdarzeń nie mogły stanowić odnieść zamierzonego skutku.

Sąd na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem zarzuty do opinii uzupełniającej dotyczy kwestii, na które biegły udzielił odpowiedzi, a zatem wniosek zmierzałby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była omyłka pisarska biegłego związana z wysokością udziału, skoro biegły dokonywał wyceny dla całości nieruchomości.

Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd wraz z pisemną opinią uzupełniającą uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła łącznie 682.400 zł.

Strona pozwana udowodniła więc wzrost wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w przeważającej mierze. Przy wyrokowaniu sąd uwzględnił wartość nieruchomości wyliczoną przez powołanego przez sąd biegłego.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 520,67 zł (jako iloczyn niekwestionowanej stawki 1 % wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś. oraz udziału we współużytkowaniu) – art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ wzrost względem dotychczasowej opłaty przekracza jej dwukrotność, zastosowanie miał algorytm stopniowego dochodzenia do pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty, przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami („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.). Z tego wynika, że w pierwszym roku (2019) po aktualizacji opłata roczna wynosi dwukrotność dotychczasowej (2x 9,13 zł), w roku 2020 – 269,46 zł = [9,13 zł + (520,67 zł – 9,13 zł)/2 =].

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I.** wyroku na mocy art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W pozostałym zakresie **w punkcie II.** wyroku na podstawie art. 77 ust. 1 i 2 ww. ustawy a contrario powództwo oddalono, albowiem pozwana nie wykazała wzrostu wartości nieruchomości ponad wskazaną wyżej wartość.

Koszty procesu:

W **punkcie III. wyroku** na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu z uwagi na jej trudną sytuację materialną. Powódka osiąga skromny dochód, bo w wysokości około 1.400 zł, co nie wystarcza jej na regulowanie miesięcznych zobowiązań związanych z bieżącym utrzymaniem. Omyłka pisarska w oznaczeniu stron (wpisano pozwaną w miejsce powódki) została sprostowana odrębnym postanowieniem.

Koszty sądowe:

Ponadto w punkcie **IV. wyroku** na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.154,52 zł), nakazując sięgnąć od pozwanego kwotę 46,18 zł, tj. kwotę proporcjonalną do swojej przegranej w sprawie (4 %). Natomiast z tych samych powodów, które legły u podstaw rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, nieuiszczone koszty sądowe, którymi obciążona zostałaby powódka, w punkcie **V. wyroku** przejęto na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.

Wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu:

Kwotę przyznaną adw. D. K. w wysokości 221,40 zł ustalono na podstawie § 4 ust. 1 i 3 w zw. z § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 roku. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016 poz. 1714), co stanowi sumę stawki minimalnej w kwocie 180 zł oraz wartości należnego podatku od towarów i usług w obowiązującej stawce 23 %.