

Sygn. akt IV C 1075/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Marzena Wyrembak -Gastol

Protokolant : protokolant sądowy Angelika Zych

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty rocznej

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) powierzchni (...) m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na kwotę:

- 51 436,80 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych osiemdziesiąt groszy) za rok 2013;
- 100873,58 zł (sto tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt osiem groszy) za rok 2014;
- 150 310,36 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy trzysta dziesięć złotych trzydzieści sześć groszy) za rok 2015;

II. kosztami postępowania obciąża w całości powoda pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt **IV C 1075/15**

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniósł

o uznanie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dokonane przez (...) jest nieuzasadnione i ustalenie, że obowiązuje opłata w dotychczasowej wysokości (k. 51-52, k. 64).

Pozwany (...) W. wniósł o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z operatu wykonanego na jego zlecenie przez A. R., ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i ustalenie opłaty rocznej w oparciu o opinię biegłego sądowego (k. 104-105).

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jest użytkownikiem wieczystym (w udziale (...)) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...)

o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność (...) W. (dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k. 74-81v).

Zawiadomieniem z dnia 6 grudnia 2012 roku Prezydent (...) W. wypowiedział (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r. wobec wzrostu wartości gruntu będącego podstawą jej ustalenia. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 151.540,20 zł w następujących wysokościach: 51.436,80 zł za 2013 rok, 101.488,50 zł za 2014 rok oraz 151.540,20 zł za 2015 rok. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego we wrześniu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego (dowód: wypowiedzenie k. 41-41v).

Podstawę wypowiedzenia opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. w dniu 28 września 2012 roku. W przedmiotowym operacie wskazano, iż oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki gruntu wynosi 27.693.750,00 zł, a także że oszacowana wartość wycenianego 1m<sup>2</sup> wycenianego działki gruntu wynosi 4431 zł (dowód: operat k. 44-48).

W dniu 2 stycznia 2013 roku, z zachowaniem terminu ustawowego, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona (dowód: wniosek k. 51-52).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 26 listopada 2014 roku (data prezentaty) (...) W. wniosło o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego (dowód: pismo k. 40-40v).

W dniu 12 grudnia 2014 r. do Kolegium wpłynęło pismo użytkownika wieczystego z opinią Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji (...), w której stwierdzono, że operat szacunkowy, który stanowił podstawę wypowiedzenia opłaty rocznej nie powinien być wykorzystany do celu, w jakim został sporządzony, gdyż zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, w istotny sposób wpływające na prawidłowość dokonanej wyceny nieruchomości (pismo k. 7, opinia k. 8-29).

W dniu 23 lutego 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze – na podstawie art. 79 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne i ustaliło, że użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę w wysokości takiej jak w 2012 roku - sygn. (...) (dowód: orzeczenie k. 5-6).

W dniu 15 kwietnia 2015 roku (...) W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 23 lutego 2015 roku (sprzeciw k. 3-3v).

Z uwagi na fakt, iż w niniejszym postępowaniu niezbędne były wiadomości specjalne, w dniu 18 marca 2016 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości 1 m<sup>(2)</sup> gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – według stanu i cen na dzień 31.12.2012 r. (dowód: postanowienie k. 107).

W dniu 22 kwietnia 2016 roku zgodnie z postanowieniem Sądu biegły sądowy T. K. sporządził opinię dotyczącą określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. W ocenie biegłego oszacowana rynkowa wartość prawa własności według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 roku dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 27.469.000,00 zł, tj. 4.395,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu (dowód: opinia k. 117-133).

Następnie, na rozprawie w dniu 17 stycznia 2017 roku Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego T. K.. Biegły podtrzymał sporządzoną przez siebie opinię (dowód: protokół rozprawy k. 167).

Powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego – dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy w toku procesu, jak również na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego T. K..

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

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. Ustęp 3 tego artykułu stanowi zaś, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 powołanej wyżej ustawy stanowi, iż właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty.

Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Po dokonaniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu wskazać należy, iż przesłanki wynikające z art. 77 ust. 1 oraz 78 ust. 1 powołanej powyżej ustawy zostały spełnione przez pozwanego.

Ponieważ Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 23 lutego 2015 roku (sygn. (...)) uznało wypowiedzenie opłaty rocznej za bezskuteczne i ustaliło, że użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę w wysokości takiej jak w 2012 roku, a następnie pozwany wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia w ustawowo zakreślonym terminie, Sąd Okręgowy mógł merytorycznie rozstrzygnąć powyższą kwestię.

Podkreślenia wymaga fakt, iż Sąd w niniejszej sprawie nie był władny do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. W niniejszej kwestii wymagana była wiedza specjalna, w związku

z powyższym zasadnym było posiłkowanie się dowodem z opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu biegły sądowy T. K., wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe oraz posiadane specjalistyczne wykształcenie, sporządził opinię

w sposób rzetelny i wnikliwy. Uwzględniając treść opinii należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie istniały podstawy do zwiększenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej była opinia biegłego sądowego

i wskazana w niej wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu przy uwzględnieniu udziału, który przysługuje powodowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. W opinii biegłego wartość rynkową prawa własności powyższej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych oszacowano w wysokości wynosi 27.469.000,00 zł, tj. 4395,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

W toku postępowania strona powodowa podniosła zarzut zastosowania przez biegłego sądowego błędnej metody wyceny przedmiotowej nieruchomości. Zarzut ten sąd uznał za nieuzasadniony. W sporządzonej opinii biegły wyczerpująco i przekonująco wyjaśnił wybór podejścia i metody szacowania (str. 12-15 opinii, k.123-125 akt sprawy). Z opinii tej wynika, iż jedynym sposobem wyceny tego rodzaju nieruchomości jak opiniowana jest metoda analizy statystycznej rynku. Metoda korygowania ceny średniej oraz metoda porównywania parami to metody o silnie ograniczonym zastosowaniu. Metoda korygowania ceny średniej jest bowiem efektywna jedynie przy określeniu wartości nieruchomości, dla których istnieje masowy obrót, a cechy nieruchomości są silnie zestandaryzowane i mało

zmienne. Natomiast metoda porównywania parami nie mogła zostać zastosowana do wyceny nieruchomości będącej przedmiotem wyceny w sprawie niniejszej, albowiem nie istnieje nawet kilka nieruchomości wystarczająco podobnych i nieróżniących się istotnie innymi cechami. Z tych względów Sąd uznał, iż nie ma podstaw do kwestionowania zastosowanej przez biegłego metody analizy statystycznej rynku.

Podkreślić przy tym należy, że Sąd nie ma obowiązku powoływania dowodu z opinii innego biegłego, gdy strona jest niezadowolona ze sporządzonej opinii, w sytuacji, w której opinia w sposób jednoznaczny oraz wystarczający wyczerpuje zakresloną tematykę, niezbędną do wydania orzeczenia.

W ocenie sądu opinia biegłego jest przekonująca i wyczerpująca. Z tego też względu Sąd nie uwzględnił wniosku powoda o zwrócenie się do Organizacji (...) o ocenę operatu sporządzonego przez biegłego sądowego. Wobec faktu, iż Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować przedmiotową opinię, wysokość opłaty rocznej w niniejszej sprawie została ustalona na jej podstawie.

Zgodnie z treści art. 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. W związku z treścią przywołanego przepisu – z uwagi na fakt, iż poprzednia wysokość opłaty rocznej wynosiła 25.718,40 zł – Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 51.436,80 zł za rok 2013, 100.873,58 zł za rok 2014 oraz 150.310,36 zł za rok 2015.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

W związku z tym, iż pozwany uległ tylko w bardzo nieznacznej części swego żądania sąd w całości obciążył kosztami postępowania powoda, w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.