

Sygn. akt **V Ca 768/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Majewska (spr.)
Sędziowie:	SO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska SR del. Wiesława Śmich
Protokolant:	st. sekr. sąd. Małgorzata Żurad-Roś

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. (1)

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 928/16

1. oddala apelację;
2. odstępuje od obciążania powoda kosztami postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 768/17

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 26 listopada 2012 r. (...) W. dokonało wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisaney w księdze wieczystej KW (...), stanowiącej działkę numer (...), położoną w obrębie (...) o powierzchni 10118 m<sup>2</sup> A. G. (1).

W dniu 7 stycznia 2013 r. A. G. (2) złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nie uzasadniona względnie jest uzasadniona w innej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 25 sierpnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało wniosek A. G. (1) za zasadny albowiem operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. (3) na podstawie, którego

dokonano określenia nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości z uwagi na błędy nie mógł stanowić dowodu, wskazującego na zasadność wypowiedzenia opłaty.

W dniu 8 października 2015 roku sprzeciw od orzeczenia SKO złożył Prezydent (...) W..

Pismem z dnia 11 maja 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o obciążanie powodów kosztami postępowania.

**Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału wynoszącego 0,004140 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o powierzchni 10118 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) związanego z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) z dniem 1 stycznia 2013 roku na kwotę 932,44 zł; oddalił powództwo w pozostałej części; orzekł o kosztach postępowania.**

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania poczynione przez Sąd Rejonowy:

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami mieszkalnymi stanowiąca działkę o numerze (...) obecnie (...) i (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) jest własnością (...) W.. A. G. (1) jet właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), z którą to własnością lokalu związany udział wynoszący 0,004140 w użytkowaniu wieczystym wyżej wskazanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z uchwałą Nr (...) Rady (...) W. z dnia 10 października 2006 r. z późniejszymi zmianami nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem - (...) jest to obszar o przewadze zabudowy wielorodzinnej, w strefie śródmieścia funkcjonalnego. Na działce są ograniczenia lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 20 m, a intensywność zabudowy określono na 2,0, minimalna powierzchnia biologiczna czynna wynosi 40-60%.

W dniu 26 listopada 2012 r. Zarząd Dzielnicy M. (...) W. dokonał wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W wypowiedzeniu wskazano kwotę nowej opłaty tj. 1007,32 zł, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.). Wypowiedzenie oparto na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę A. G. (4).

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiła 22.522.668,00 zł. Wartość jednego metra kwadratowego działki wyniosła 2226 zł.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż postępowanie wszczęte zostało na skutek sprzeciwu Prezydenta (...) W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, rozpoznającego wniosek powoda o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonane w listopadzie 2012 r. jest uzasadnione. Wobec wniesienia sprzeciwu przez strony, orzeczenie kolegium utraciło moc, sprzeciw spowodowały przekazanie sprawy Sądowi a wniosek zastąpił pozew.

Pozwany, tj. (...) W. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wniesionego pisma wskazał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty dokonane zostało zgodnie z obowiązującymi w tej kwestii przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ich treścią powodem wzrostu kwoty rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była aktualizacja ich wysokości wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości. Wycena przeprowadzona została w oparciu o wskazane w obowiązujących przepisach, podejście oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, jej przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępnych danych dotyczących cen i cech nieruchomości podobnych.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż nie budziła wątpliwości stron ani Sądu prawidłowość samego wypowiedzenia pod względem formalnym. Wypowiedzenie zawierało wszystkie elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n., było zatem

ważne i mogło wywołać skutek w postaci aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13).

W celu ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby rozstrzygnięcia sporu o zasadność i wysokość wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego J. S.. Biegły sporządził operat szacunkowy prawidłowy pod względem formalnym, zawierający wszystkie niezbędne elementy do uznania tego dokumentu za opinię o wartości nieruchomości w rozumieniu art. 156 ust. 1 u.g.n. Biegły w operacie zawarł odpowiedź na postawione przez Sąd pytanie, bazując na wszelkich dostępnych zgodnie z treścią art. 155 ust. 1 u.g.n. źródłach wiedzy o wartości nieruchomości. Operat zawierał wszystkie niezbędne elementy pozwalające prześledzić sposób i metodę szacowania wartości nieruchomości, był jasny, logiczny i zawierał klarowne i jednoznaczne wnioski. Te jego cechy – jak wskazał dalej Sąd Rejonowy - predysponowały ten dokument do uznania za miarodajne źródło ustaleń w sprawie, stosownie do kryteriów oceny dowodu z opinii biegłego przyjętych na tle art. 233 k.p.c. w orzecznictwie i doktrynie.

Biegły sporządził również opinię uzupełniającą, w której ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej, którą Sąd Rejonowy również podzielił w całości z tych samych powodów co opinię główną. W tym stanie rzeczy opinię tę stanowiły podstawę wyceny wartości nieruchomości na potrzeby weryfikacji wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W konsekwencji wartość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od 1 stycznia 2013 r., zdaniem Sądu Rejonowego wynosić winna 932,44 zł (10118m<sup>2</sup> x 0,004140 x 1 x 2226zł x 0,01). Skoro powód żądał ustalenia, że wypowiedzenie opłaty ponad kwotę 502,50 zł jest nieuzasadnione, to powództwo w zakresie różnicy pomiędzy kwotą 932,44 zł a kwotą 502,50 zł podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodziła się strona powodowa i zaskarżyła je w części, tj. w punkcie I, w zakresie w jakim Sąd I instancji określił udział powoda w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej w zw. z przysługującym powodowi prawem własności do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. ponad 0,002621 oraz w zakresie w jakim Sąd I instancji określił wysokość opłaty rocznej z tytułu przysługującego powodowi udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej w zw. z przysługującym powodowi prawem własności do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. z dniem 1 stycznia 2013 r. ponad kwotę 590,32 zł oraz w punktach II, III i IV w całości.

Strona powodowa zarzuciła Sądowi Rejonowemu, iż przedmiotowe rozstrzygnięcie wydane zostało:

1. z naruszeniem art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd dopuszczenia z urzędu dowodu z odpisu księgi wieczystej lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. (...);
2. przy niewłaściwym ustaleniu stanu faktycznego, co polegało na nietrafnym stwierdzeniu, iż z przysługującym powodowi prawem własności do lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę o nr ew. (...), obr. (...) w W. o wielkości 0,004140, mimo iż z tymże lokalem związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej wynoszący 0,002621 (...).

Powołując się na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę orzeczenia w zaskarżonej części i ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu udziału wynoszącego 0,002621 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o numerze ewidencyjnym (...), obr. (...) o powierzchni 10118 metrów kwadratowych, dla której Rejonowy dla W.-M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) związanego z własnością lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., z dniem 1 stycznia 2013 r., na kwotę 590,32 zł oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania. Nadto strona powodowa wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentu - odpisu zupełnego księgi wieczystej (...), na okoliczność przysługującego powodowi prawa

własności do lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. i wysokości związanego z tym prawem udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę o nr ew. (...), obr. (...) w W..

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Podniesione w niej zarzuty nie mogły stanowić podstawy do zmiany bądź uchylecia zaskarżonego orzeczenia.

Powód wnosząc apelację dążył do wykazania, iż Sąd Rejonowy rozpoznając przedmiotową sprawę i określając należną wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste błędnie ustalił przysługujący powodowi udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Zdaniem skarżącego w tym celu Sąd Rejonowy z urzędu powinien dopuścić dowód z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) położonego w budynku mieszkalnym (...) przy ul. (...) w W..

Powyższe twierdzenia, nie mogą jednak stanowić podstawy do zmiany zaskarżonego wyroku. Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie wyczerpujące ustalenia faktyczne, które następnie poddał prawidłowej i wnikliwej ocenie oraz subsumpcji prawnej. Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Rejonowy ustalił w sposób prawidłowy wysokość udziału przysługującego powodowi w prawie wieczystego użytkowania gruntu, a zatem także wysokość wynikającej z tego tytułu opłaty rocznej.

Zauważyć należy, iż powyżej wskazana okoliczność nie była przedmiotem rozbudowanych ustaleń Sądu Rejonowego, bowiem na etapie postępowania przed Sądem Rejonowy wysokość przysługującego powodowi udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu nie była przez strony kwestionowana. Jednak w tym zakresie ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe. Wskazać trzeba, iż ze znajdującego się w aktach sprawy wypisu z rejestru gruntów przedmiotowej nieruchomości wynika, iż na dzień 14 stycznia 2013 roku A. G. (1) przysługiwało prawo własności lokalu numer (...) oraz udziału wynoszącego w 1/149 w garażu wielostanowiskowym.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż ustalony przez Sąd Rejonowy udział – 0,00141 stanowi sumę przysługującego powodowi udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanego z lokalem ( (...)) oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanego z udziałem w lokalu garażowym ((...)).

Jakkolwiek strona powodowa nie zarzucała w apelacji naruszenia art. 321 k.p.c. Sąd Okręgowy pragnie zaznaczyć, iż Sąd Rejonowy orzekając o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste związanej z przysługującym powodowi prawem własności lokalu, jaki i udziału w lokalu garażowym nie orzekł ponad żądanie pozwu. Zgodnie z art. 78 ust. 2 i 3 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z o gospodarce nieruchomościami wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona składa się przeciwko właściwemu organowi i zastępuje on pozew. Dokument ten określa zatem zakres postępowania. Wyjaśnić trzeba, iż dokumenty zgromadzone na etapie postępowania administracyjnego jednoznacznie wskazują, iż pismem z dnia 26 listopada 2012 roku (...) W. wypowiedziało wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu związanego z zarówno lokalem jak i miejscem postojowym. Ten sam zakres obejmował wniosek powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona. Konsekwentnie przyjąć trzeba, iż domaganie się przez powoda ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jedynie w oparciu o związany z lokalem mieszkalnym udział w prawie użytkowanie wieczystego jest nieuzasadnione. Powyższe z kolei oznacza, iż przedłożony na etapie postępowania apelacyjnego dowód w postaci odpisu zupełnego z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) jest nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Stanowi on bowiem o wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanego z prawem własności lokalu, nie stanowi z kolei o wysokości udziału związanego z lokalem garażowym, który także stanowił przedmiot postępowania.

Nadmienić jedynie trzeba, iż wskazanie przez Sąd Rejonowy w treści sentencji wyroku z dnia 14 grudnia 2016 roku, iż opłata roczna związana jest jedynie z własnością lokalu, stanowi prawdopodobnie omyłką pisarską i powinna podlegać stosownemu sprostowaniu.

Mając na względzie powyższe obie apelacje należało oddalić, jako bezzasadną, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania uzasadnia treść art. 102 k.p.c.. Sąd Okręgowy przypuszcza, iż zawarta w rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego omyłka mogła skutkować bezzasadnym wniesieniem apelacji i okoliczność tę uznać trzeba za szczególną, uzasadniającą odstąpienie od obciążania strony przegrywającej kosztami postępowania.