

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 września 2012 r. (...) W., reprezentowane przez Prezydenta (...) W. wypowiedziało K. K. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) (KW nr (...)) oraz działkę ewidencyjną nr (...) (KW nr (...)) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni odpowiednio 106,00 m² oraz 257,00 m², w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego własność K. K.

Jednocześnie została ustalona wysokość opłaty rocznej od dnia 01 stycznia 2013 r. na kwotę 202,96 zł - odnośnie działki ewidencyjnej nr (...) (KW nr (...)) oraz na kwotę 492,08 zł - odnośnie działki ewidencyjnej (...) (KW nr (...)). Łącznie opłata roczna miała wynosić kwotę 695,04 zł. Na zasadzie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano, że K. K. winna wносить opłatę roczną w następujących częściach: w 2013 r. w kwocie 630,80 zł, w 2014 r. w kwocie 662,92 zł a w 2015 r. w kwocie 695,04 zł. Aktualizację opłaty uzasadniono podwyższeniem wartości nieruchomości, wynikającym z ustaleń dokonanych na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości w 2012 r., zgodnie z którym aktualna wartość nieruchomości (KW nr (...)) wyniosła kwotę 1.287.110,88 zł. Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty od użytkowania wieczystego zostało doręczone K. K. w dniu 26 września 2012 r.

(pismo Prezydenta (...) W. z dnia 11.09.2012 r. – k. 114-114v; zpo pisma Prezydenta (...) W. z dnia 11.09.2012 r. – k. 115; operat szacunkowy z dnia 22.05.2012 r. – k. 116-123; wydruk KW nr (...) – k. 98-110).

W dniu 22 października 2012 r. - w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej powoływana również jako „ustawa” lub „u.g.n.”) - użytkownik wieczysty K. K. złożyła skutecznie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że wspomniana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonana pismem z dnia 11 września 2012 r. jest nieuzasadniona w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu.

(wniosek K. K. z dnia 22.10.2012 r. do SKO w W. – k. 125).

W piśmie z dnia 21 stycznia 2014 r. (...) W. wniosło o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego K. K.

(odpowiedź Prezydenta (...) W. na wniosek K. K. – k. 113).

Orzeczeniem z dnia 14 sierpnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie o sygn. akt KOX/5500/Po/12 uznało wniosek użytkownika wieczystego K. K. za zasadny i ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2013 r. K. K. jest obowiązana wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 489,00 zł.

(orzeczenie SKO w W. z dnia 14.08.2014 r. - k. 19-20).

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (...) W. złożyło sprzeciw w dniu 29 września 2014 r. W sprzeciwie wniosło o ustalenie wysokości opłaty rocznej nieruchomości (KW nr (...)) w sposób przedstawiony w wypowiedzeniu z dnia 11 września 2012 r., z uwzględnieniem art., 77 ust. 2a u.g.n.

(sprzeciw Prezydenta (...) W. z dnia 29.09.2014 r. – k. 2-3).

Wobec wniesienia sprzeciwu, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., działając w oparciu o treść art. 80 ust. 2 u.g.n., przekazało akta sprawy do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W..

(pismo SKO w W. z dnia 31.03.2015 r. – k. 1).

W piśmie z dnia 05 maja 2015 r. powódka K. K. podtrzymała żądanie zawarte w jej wniosku złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w trybie art. 78 ust. 2 u.g.n., tj. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonana pismem z dnia 11 września 2012 r. Prezydenta (...) W. jest nieuzasadniona w zaproponowanej w tym wypowiedzeniu wysokości.

(pismo powódki z dnia 05.05.2015 r. – k. 129-130).

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działki ewidencyjne o numerach nr 53/1 (KW nr (...)) i 53/2 (KW nr (...)) w obrębie ewidencyjnym (...), o powierzchni odpowiednio 106,00 m² oraz 257,00 m² wynosi 695,04 zł, tj. tyle ile wskazano w wypowiedzeniu z dnia 11 września 2012 r. Nadto pozwany wniosł o zasądzenie na jego rzecz od powódki K. K. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany dowodził, że aktualizacja wartości przedmiotowej nieruchomości nastąpiła w sposób prawidłowy, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę. W ocenie pozwanego ustalona na potrzeby aktualizacji wartość nieruchomości odzwierciedla jej rzeczywistą wartość rynkową.

(odpowiedź na pozew – k. 143-145).

Na rozprawie w dniu 10 listopada 2015 r. powódka K. K. wniosła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości **w wysokości wskazanej w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego.**

(protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r. – k. 154).

Do zamknięcia rozprawy w dniu 06 grudnia 2016 r. stanowiska stron procesu nie uległy zmianom.

(protokół rozprawy z dnia 06.12.2016 r. – k. 304-305).

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) oraz działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-01-19 o powierzchni odpowiednio 106,00 m² oraz 257,00 m² jest (...) W.. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(**dowód:** wydruk KW nr (...) – k. 175-182).

Według stanu na dzień 01 stycznia 2013 r. wartość działki ewidencyjnej nr (...) wynosiła 164.300,00 zł (tj. 1.550,00 zł za 1 m²) natomiast wartość działki ewidencyjnej nr (...) wynosiła kwotę 453.862,00 zł (tj. 1.766,00 zł za 1 m²). Stawka procentowa opłaty od użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosi 1% wartości gruntu.

(**dowody:** opinia biegłego J. S. z dnia 06.02.2016 r. wraz z załącznikami – k. 157-184; opinia uzupełniająca biegłego J. S. z dnia 13.05.2016 r. – k. 228-233).

Użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości w udziale wynoszącym o, (...) jest K. K. (dalej również jako – „powódka”), zaś udział ten związany jest z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Powódka jest wyłącznym właścicielem tego lokalu mieszkalnego.

(**okoliczności bezsporne**).

Do dnia 31 grudnia 2012 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w udziale przypadającym na powódkę wynosiła 315,40 zł.

(okoliczność bezsporna).

Podstawę poczynionych w sprawie ustaleń **niespornych** pomiędzy stronami, przyznanych według art. 229 k.p.c. stanowiły przedstawione przez strony kopie dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane i co do których nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności, dla których należałoby odmówić im wiarygodności. Przy ustalaniu powyższego stanu faktycznego Sąd wziął także pod uwagę wskazane wyżej twierdzenia stron, które nie zostały zakwestionowane przez stronę przeciwną w trybie art. 230 k.p.c.

Z kolei, ustalenia w kwestii **spornej**, tj. wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2013 r. jako dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapadły na podstawie opinii oraz opinii uzupełniającej biegłego sądowego J. S..

Ocenę materiału dowodowego należy jednak rozpocząć od kwestii oddalenia przez Sąd na rozprawie w dniu 05 października 2016 r. (k. 254-254v) oraz w dniu 06 grudnia 2016 r. (k. 304-305) wniosków dowodowych o przeprowadzenie przez Sąd dowodów z opinii biegłych sporządzonych na potrzeby innych postępowań o sygn. akt I C 1177/15, I C 1150/15 oraz I C 1148/15 na okoliczność wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie w pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 235 k.p.c. w polskim procesie cywilnym obowiązuje zasada bezpośredniości, która oznacza, że postępowanie dowodowe winno się toczyć przed sądem orzekającym (tak wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1971 r., sygn. II CR 384/71, LEX nr 6993; z dnia 29 marca 1973 r., sygn. II CR 75/73, LEX nr 7237; z dnia 20 sierpnia 2001 r., sygn. I PKN 571/00, OSNP 2003/14/330).

Jeśli przedmiot opinii ma charakter sporny, a taka sytuacja procesowa miała miejsce w niniejszej sprawie, nie jest dopuszczalne oparcie ustaleń faktycznych na opinii uzyskanej w toku innego postępowania sądowego. Dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie dowodów, które nie zostały w formalny sposób dopuszczone i przeprowadzone na rozprawie, narusza ogólne reguły postępowania dowodowego w zakresie bezpośredniości, jawności, równości stron i kontrydiktoryjności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2001 r., sygn. I PKN 571/00). Odstępstwa od tej ogólnej reguły, przewidziane w wymienionym przepisie (odnoszące się jedynie do przeprowadzenia poszczególnych środków dowodowych w ramach pomocy sądowej), nie podlegają wykładni rozszerzającej. Należy również pamiętać, że przepisy regulujące sądowe postępowanie dowodowe (art. 235-243 k.p.c.) posiadają cechę norm bezwzględnie obowiązujących.

Zatem wobec zaistnienia sporu co do wartości nieruchomości oddanej powódce w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym o, (...), Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu, dowód z opinii, w tym opinii uzupełniającej, biegłego J. S. jest dowodem wiarygodnym. Biegły sądowy J. S. zastosował przepis § 28 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), wytypował odpowiednią grupę nieruchomości podobnych z uwzględnieniem ich wartości i stanu na dzień aktualizacji opłaty (§ 28 ust. 5 Rozporządzenia). Sporządzenie opinii poprzedziło naoczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości w dniu 28 grudnia 2015 r. Biegły zgromadził odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie uzasadnił.

Z uwagi na podniesione przez pozwanego w piśmie z dnia 25 marca 2016 r. (k. 201-203) zarzuty do opinii biegłego J. S., Sąd ocenił, czy materiał porównawczy, zastosowany przez biegłego, był odpowiedni i wystarczający do skorzystania z metody porównawczej.

W myśl art. 154 ust. 1 u.g.n. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zdaniem Sądu, biegły J. S. w sposób prawidłowy i wyczerpująco wyjaśnił powyższe kwestie w pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 13 maja 2016 r. (k. 228-233). Rezultatem weryfikacji danych uwzględnionych w pierwotnej opinii, w świetle wnoszonych zastrzeżeń pozwanego, było sporządzenie przez biegłego korekty, w myśl której **wartość działki ewidencyjnej nr (...) ustalono na kwotę 164.300,00 zł (tj. 1.550,00 zł za 1 m²) a wartość działki ewidencyjnej nr (...) na kwotę 453.862,00 zł (tj. 1.766,00 zł za 1 m²)**. Takie też wartości były dla Sądu orzekającego w niniejszej sprawie wiążące. Jak już wyżej wspomniano, określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą rynku nieruchomości w D. M. (...) W. w okresie dokonania aktualizacji opłaty rocznej, a przedmiotem tej analizy były nieruchomości podobne, to jest nieruchomości posiadające podobne cechy do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo obiektów przyjętych do analizy przez biegłego sądowego nie budzi wątpliwości Sądu. W myśl definicji legalnej zawartej w art. 4 pkt 16 u.g.n., nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Innymi słowy przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 02 grudnia 2010 r., sygn. IV SA/Wa 1221/10).

Wreszcie należy podkreślić, iż pozwany do zamknięcia rozprawy w dniu 06 grudnia 2016 r. nie zgłaszał wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej, bądź dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, przestając przy tym na zgłaszaniu kolejnych wniosków dowodowych z dokumentów prywatnych (tj. opinii sporządzonych w innych postępowaniach), które nie mogły przeważać merytorycznych treści i prawidłowych wniosków zawartych w opinii biegłego J. S. (w tym opinii uzupełniającej) sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy, które Sąd w pełni podziela.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo K. K. okazało się zasadne.

Na gruncie niniejszej sprawy powódka ostatecznie domagała się ustalenia przez Sąd, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (KW nr (...)) stosownie do posiadanego przez nią udziału w tymże prawie (o, (...)), po dokonanej przez organ pismem z dnia 11 września 2012 r. aktualizacji, winna wynosić kwotę 489,00 zł, a więc taką, jaką ustaliło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w orzeczeniu z dnia 14 sierpnia 2014 r., sygn. KOX/5500/Po/12 (k. 154). Tak określoną podstawą faktyczną żądania, Sąd, rozpoznając sprawę niniejszą był związany i nie mógł, zgodnie z regulacją art. 321 k.p.c. orzekać, co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, ani wyrokować ponad żądanie.

Zgodnie z dyspozycją art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej powoływana również jako „ustawa” lub „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste użytkownik obowiązany jest uiszczać opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej uzależniona jest od dwóch przesłanek: wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej, której wysokość zależy od tego na jaki cel nieruchomość ta jest wykorzystywana (art. 72 u.g.n.).

W świetle powyższych przepisów niewątpliwym jest fakt, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę roczną. Jej wysokość uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej i stawki procentowej. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste stanowi odpowiedni procent wartości gruntu, w zależności od tego, na jaki cel nieruchomość ta jest przeznaczona.

W przedmiotowej sprawie stawka procentowa, w oparciu o którą ustalono opłatę roczną, wynosiła 1% wartości nieruchomości – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. – i nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami.

Cenę nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości (art. 67 ust. 1 u.g.n.). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.).

W niniejszym postępowaniu powódka kwestionowała wynikającą ze złożonego jej wypowiedzenia wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału wynoszącego o, (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości opisanej w księdze wieczystej oznaczonej nr (...), stanowiącej działki ewidencyjne o nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-01-19 o powierzchni odpowiednio 106,00 m² oraz 257,00 m². W związku z tym, że zgodnie z brzmieniem art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. oraz art. 81 ust. 2 u.g.n. to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej, Sąd na jego wniosek przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - na dzień 01 stycznia 2013 r., tj. na dzień dokonania aktualizacji zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 1 u.g.n.

W ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego J. S., dopuszczona jako dowód na okoliczność ustalenia spornej wartości nieruchomości, została sporządzona w sposób rzetelny, zgodny z regułami wiedzy specjalistycznej. Opinia jest jasna, logiczna i stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy.

Biegły wyliczył wartość nieruchomości stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) na kwotę 164.300,00 zł, zaś działkę ewidencyjną nr (...) na kwotę 453.862,00 zł, przy czym wartości jednostkowe tychże gruntów przyjął odpowiednio na kwotę 1.550,00 zł oraz kwotę 1.766,00 zł. Biorąc to pod uwagę, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną o nr (...) winna wynieść w przybliżeniu kwotę 88,73 zł (106 m² x o, (...) 1.550,00 zł x 1%) a w wypadku działki ewidencyjnej o nr (...) kwotę 245,09 zł (257 m² x o, (...) 1.766,00 zł x 1%). Stwierdzona na tej podstawie przez Sąd wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powódce w udziale wynoszącym o, (...), jest niższa aniżeli wartość ustalona przez organ na potrzeby aktualizacji rocznej, w piśmie z dnia 11 września 2012 r. Pozwany dokonując wypowiedzenia przyjął bowiem, że opłata roczna obciążająca powódkę z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 53/1 wynosi kwotę 202,96 zł a z kolei działki gruntu o nr 53/2 wynosi kwotę 492,08 zł, przy czym wartości jednostkowe tychże gruntów przyjęto na tę samą kwotę 3.545,76 zł (k. 114).

Biorąc pod uwagę wynik postępowania dowodowego w zakresie ustalonej wartości nieruchomości, przypomnieć trzeba, że w myśl art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie mógł wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Podkreślić jeszcze raz trzeba, iż powódka wyraźnie sprecyzowała swoje żądanie na rozprawie w dniu 10 listopada 2015 r., wnosząc o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości wskazanej w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (k. 154). Z kolei Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. z dnia 14 sierpnia 2014 r., w sprawie o sygn. akt KOX/5500/Po/12 orzekło, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej powódce w użytkowanie wieczyste wynosi kwotę 489,00 zł (k. 19-20). Skoro ustalona przez Sąd w niniejszym postępowaniu opłata roczna była niższa od tej, którą ustaliło w swym orzeczeniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w wyroku Sąd zobligowany był uwzględnić wartość wyższą, skoro takie było stanowisko powódki.

Zważywszy na powyższe, Sąd w punkcie 1. sentencji wyroku ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości o, (...) części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębu ewidencyjnego 1-01-19, o łącznej powierzchni 363 m², opisanej w księdze wieczystej o nr (...), związanego z lokalem nr (...) zlokalizowanym w budynku przy ulicy (...) w W., na kwotę 489,00 zł od dnia 01 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu, że będą one rozliczone na w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c., z tym ustaleniem, iż pozwany przegrał spór w całości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji uzasadnionego wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z dnia 20 grudnia 2016 r. wraz z niniejszym uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia o apelacji).