

**Sygn. akt: I C 3061/15**

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 7 listopada 2013 r. (...) W., reprezentowane przez Prezydenta miasta stołecznego W., wypowiedziało E. R., E. i T. L. oraz R. P. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...). Niepodległości 13 w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 4832,00 m<sup>2</sup>:

- w udziale wynoszącym o, (...), a związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego własność powódki E. R.;

- w udziale wynoszącym o, (...), a związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego własność powodów E. i T. L.;

- w udziale wynoszącym o, (...), a związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego własność powódki R. P..

Stosownie do udziału w nieruchomości została ustalona wysokość opłaty rocznej od dnia 01 stycznia 2014 r. na kwotę 1755,29 zł w przypadku E. R. oraz E. i T. L., a na kwotę 2360,46 w przypadku R. P..

Na zasadzie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) W. wskazało, że E. R. oraz E. i T. L. winni wносить opłatę roczną w następujących częściach: w 2014 r. w kwocie 725,20 zł, w 2015 r. w kwocie 1240,24 zł, a w 2016 r. w kwocie 1775,29 zł.

(...) W. wskazało, że R. P. winna wносить opłatę roczną w następujących częściach: w 2014 r. w kwocie 975,20 zł, w 2015 r. w kwocie 1667,83 zł, a w 2016 r. w kwocie 2360,46 zł.

Aktualizację opłat uzasadniono podwyższeniem wartości nieruchomości do kwoty 20.410.368,00 zł.

Oświadczenia o wypowiedzeniu opłat od użytkowania wieczystego zostały doręczone E. R. oraz E. i T. L. w dniu 19 listopada 2013 r., zaś R. P. w dniu 15 listopada 2013 r.

(pismo Prezydenta (...) W. z dnia 7.11.2013 r. – k. 13-13v akt I C 3061/15; zpo tego pisma – k. 14-14v akt I C 3061/15, operat szacunkowy – k. 15-23v akt I C 3061/15, pismo Prezydenta (...) W. z dnia 7.11.2013 r. – k. 28-28v akt I C 3164/15; zpo tego pisma – k. 29-29v akt I C 3164/15, operat szacunkowy – k. 30-38v akt I C 3164/15, pismo Prezydenta (...) W. z dnia 7.11.2013 r. – k. 41-41v akt I C 3126/15; zpo tego pisma – k. 42-42v akt I C 3126/15, operat szacunkowy – k. 43-51v akt I C 3126/15 )

W dniu 2 grudnia 2013 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.”) - użytkownicy wieczystości E. R., E. i T. L. oraz R. P. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że wspomniana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...). Niepodległości 13 w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 4832,00 m<sup>2</sup>, w udziale wynoszącym o, (...) dla E. R. oraz E. i T. L., a o, (...) dla R. P. ,związanym z prawem własności lokali mieszkalnych nr (...) jest nieuzasadniona.

(wniosek – k. 56 – 57 akt I C 3061/15, wniosek – k. 42-43 akt I C 3164/15, wniosek – k. 55-56 akt I C 3126/15)

W piśmie z dnia 26 maja 2014 r. (...) W. wniosło o oddalenie wniosków użytkowników wieczystych E. R., E. i T. L. oraz R. P..

(odpowiedź Prezydenta (...) W. na wniosek E. R. – k. 11-12 akt I C 3061/15, odpowiedź Prezydenta (...) W. na wniosek E. i T. L. – k. 39-40 akt I C 3126/15, odpowiedź Prezydenta (...) W. na wniosek R. P. – k.26-27 akt I C 3164/15)

W orzeczeniu z dnia 30 marca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie o sygn. akt KOX/10083/Po/13 uznało wniosek użytkowników wieczystych za zasadny i ustaliło, że strony obowiązują opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1479,52 zł w przypadku E. R. oraz T. i E. L., zaś 1989,61 zł w przypadku R. P..

(orzeczenie SKO w W. - k. 5-5v akt I C 3061/15, orzeczenie SKO w W. - k. 5-5v akt I C 3126/15, orzeczenie SKO w W. – k. 5-5v akt. I C 3164/15 )

Od powyższych orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. E. R., E. i T. L. oraz R. P. złożyli sprzeciwy w dniu 15 maja 2015 r. (data prezentaty).

(sprzeciw – k. 2-4 akt I C 3126/15, sprzeciw – k. 2-4 akt I C 3164/15, sprzeciw – k. 2-4 akt I C 3061/15 ).

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

(pismo SKO w W. – k. 1 akt I C 3061/15, pismo SKO w W. – k. 1 akt I C 3164/15, pismo SKO w W. – k. 1 akt I C 3126/15).

W sprzeciwach z dnia 15 maja 2015 roku każdy z powodów wniósł o ustalenie, że podwyżka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...). Niepodległości 13 w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 4832 m<sup>2</sup>, w udziałach przypadającym powodom jest nieuzasadniona i niezgodna z przepisami prawa.

Powodowie zarzucili, że w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty od użytkowania wieczystego błędnie przyjęto, że nieruchomość przy ul. (...). Niepodległości 13 jest niezabudowana, co wpłynęło na zawyżenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

(sprzeciw - k. 2-4 akt I C 3164/15, sprzeciw - k. 2 – 4 akt I C 3126/15, sprzeciw – k. 2-4 akt. I C 3164/15)

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2015 r. Sąd postanowił połączyć do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy z powództwa E. R., E. i T. L. oraz R. P. toczące się przed tutejszym Sądem odpowiednio pod sygnaturami I C 3061/15, I C 3126/15 i I C 3164/15 oraz rozpoznać je łącznie pod sygnaturą I C 3061/15.

(postanowienie - k. 69 akt I C 3061/15)

Przed zamknięciem rozprawy w dniu 29 maja 2017 roku powodowie konsekwentnie wnosili o ustalenie opłaty od użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości, pozwany natomiast o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy – k. 228-229)

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...). Niepodległości 13 w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-24 o powierzchni łącznej 4832,00 m<sup>2</sup> jest (...) W.. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(dowód: wydruk KW – k. 124-133)

Użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) jest E. R..

Użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) są E. i T. małżonkowie L..

Użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) jest R. P..

(okoliczności bezsporne)

Do dnia 31 grudnia 2013 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) wynosiła 362,60 zł, a dla lokalu nr (...) wynosiła 487,60 zł.

(dowody: wypowiedzenie – k. 13-13v akt I C 3061/15, wypowiedzenie – k. 57-57v akt I C 3126/15, wypowiedzenie – k. 28-28v akt I C 3164/15)

W dniu 1 stycznia 2014 roku, a więc w dniu aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego wartość rynkowa nieruchomości przy Al. (...) w W. wynosiła 13.031.904 zł i taką też wartość Sąd przyjął za podstawę ustalenia opłaty od użytkowania wieczystego należnej od każdego z powodów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana, a Sąd także z urzędu nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Z kolei, ustalenia w kwestii spornej, tj. wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 r. jako dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapadły na podstawie opinii biegłego sądowego J. S., w tym także opinii uzupełniającej.

W ocenie Sądu, dowód z przedmiotowej opinii biegłego jest dowodem wiarygodnym. Biegły 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. Biegły zgromadził odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie i sposób przekonujący uzasadnił.

Na zarzuty pozwanego co do treści opinii z dnia 4 czerwca 2016 roku biegły odpowiedział w opinii uzupełniającej z dnia 31 października 2016 roku, w której ostatecznie dokonał wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Do tej opinii pozwany ponownie zgłosił zastrzeżenia. Zarzuty pozwanego do opinii uzupełniającej, nie zasługiwały na uwzględnienie z uwagi na to, iż pokrywały się treściowo z tymi, jakie strona pozwana zgłosiła do opinii pierwotnej, a dotyczyły m.in. analizy rynku lokalnego, możliwości inwestycyjnych, czynnika korekcyjnego. Nowy zarzut dotyczący tego, że w połączonych sprawach biegły wykorzystał odmienny zbiór nieruchomości podobnych, nie podważał rzetelności i wiarygodności przedmiotowej opinii, gdyż takie działanie biegłego nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami, co więcej określenie katalogu nieruchomości podobnych leży w gestii biegłego. Zdaniem Sądu, opinia uzupełniająca biegłego J. S. jest należycie uzasadniona, a wynikające z niej wnioski końcowe nie budzą wątpliwości co do swojej poprawności. Z tych wszystkich względów Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność rynkowej wartości nieruchomości przy Al. (...) na dzień 1 stycznia 2014 roku.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo E. R., E. i T. L. i R. P. okazało się zasadne w części.

Na gruncie niniejszej sprawy powodowie domagali się ustalenia, iż opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy Al. (...) w W., stosownie do posiadanych przez nią udziałów w tym prawie, są nieuzasadnione, a w konsekwencji powinny pozostać na poziomie sprzed wypowiedzenia dokonanego w 2013 roku.

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 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 określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 u.g.n i art. 77 ust. 3 u.g.n.).

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 2014 r., tj. na dzień dokonania aktualizacji zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 1 u.g.n.

W ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego J. S. została sporządzona w sposób rzetelny, zgodny z regułami wiedzy specjalistycznej. Opinia jest jasna, logiczna i stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy.

Biegły wyliczył wartość nieruchomości przy ul. (...). Niepodległości 13 o powierzchni łącznej 4832 m<sup>2</sup> na kwotę 13.031.904 zł.

Biorąc to pod uwagę, opłata roczna należna od E. R. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-24 o powierzchni 4832 m<sup>2</sup>, w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) winna wynieść ostatecznie kwotę 1120,74 zł, co wynika z następującego wyliczenia  $4832 \text{ m}^2 \times 0, (...) \times 2.697 \text{ zł} \times 1\% = 1120,74 \text{ zł}$ .

Opłata roczna należna od E. i T. L. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-24 o powierzchni 4832 m<sup>2</sup>, w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) winna wynieść ostatecznie kwotę 1120,74 zł, co wynika z następującego wyliczenia  $4832 \text{ m}^2 \times 0, (...) \times 2.697 \text{ zł} \times 1\% = 1120,74 \text{ zł}$ .

Z kolei opłata roczna należna od R. P. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-24 o powierzchni 4832 m<sup>2</sup>, w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) winna wynieść ostatecznie kwotę 1507,13 zł, co wynika z następującego wyliczenia  $4832 \text{ m}^2 \times 0, (...) \times 2.697 \text{ zł} \times 1\% = 1507,13 \text{ zł}$ .

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi jednak, że 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.

Stosując się do dyspozycji powyższego przepisu:

- w punkcie pierwszym wyroku Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste należną od E. R. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., w udziale wynoszącym 0, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), na kwotę 725,20 zł za 2014 rok, na kwotę 922, 97 zł za 2015 i 2016 rok oraz na kwotę 1120,74 zł od 1 stycznia 2017 roku.

- w punkcie drugim wyroku Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste należną od E. i T. L. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., w udziale wynoszącym 0, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) na kwotę 725,20 zł za 2014 rok, na kwotę 922, 97 zł za 2015 i 2016 rok oraz na kwotę 1120,74 zł od 1 stycznia 2017 roku.

- w punkcie trzecim wyroku Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste należną R. P. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) w W., w udziale wynoszącym 0, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) na kwotę 975,20 zł za 2014 rok, na kwotę 1241,17 zł za 2015 i 2016 rok oraz na kwotę 1507,13 zł od 1 stycznia 2017 roku.

Ustalając opłatę od użytkowania wieczystego we wskazanej wyżej wysokości, Sąd oddalił powództwa powodów w pozostałej części jako bezzasadne.

Szczegółowe rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu, że będą one rozliczone w myśl zasady wyrażonej w art. 100 k.p.c., gdyż to powodowie przegrali proces w większej części, tj. w 68 %. W tym zakresie Sąd nakazał rozdzielić przedmiotowe koszty po równo pomiędzy powodów, gdyż byli oni w równym stopniu zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy, przy uwzględnieniu solidarności w zakresie zobowiązania małżonków E. i T. L..

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

**Zarządzenie:** Odpis wyroku wraz z niniejszym uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia o apelacji).