

**Sygn. akt: I C 3159/15**

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17 września 2012 roku (znak: (...) (...) - (...) - 2012 - (...)) Skarb Państwa - Prezydent miasta stołecznego W. wypowiedział R. K. (1) dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. w udziale przynależnym do lokalu mieszkalnego nr (...) i ustalił od dnia 1 stycznia 2013 r. nową stawkę opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym wskazanej nieruchomości w wysokości 1.141,23 zł.

(wypowiedzenie – k. 16)

Przedmiotowe pismo zostało doręczone R. K. (1) w dniu 1 października 2012 roku.

(potwierdzenie odbioru – k. 15)

Pismem datowanym na dzień 10 października 2012 r., a wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (dalej także: SKO w W.) w dniu 16 października 2012 r. R. K. (1) wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) jest nieuzasadnione.

(wniosek - k. 38-39)

Pismem datowanym na dzień 09 kwietnia 2014 r., a wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 16 kwietnia 2014 roku, Skarb Państwa - Prezydent Miasta stołecznego W. wniósł o oddalenie wskazanego wyżej wniosku i ustalenie opłaty od użytkowania wieczystego w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

(pismo - k. 14)

Orzeczeniem z dnia 13 lutego 2015 roku w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek R. K. (1).

W uzasadnieniu SKO w W. wskazało, że operat szacunkowy z dnia 29 listopada 2011 r., który stanowił podstawę do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (...). Z kolei użytkowniczka wieczysta nie przedstawiła żadnych dowodów mogących prowadzić do zakwestionowania sporządzonego operatu szacunkowego, a w konsekwencji jej jedynie subiektywne przekonanie o zawyżeniu wartości nieruchomości nie może świadczyć o wadliwości przedmiotowego operatu.

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem, k. 8-9v)

Wskazane wyżej orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. zostało doręczone R. K. (1) 18 marca 2015 roku.

(potwierdzenie odbioru – k. 7)

Pismem z dnia 30 marca 2015 r. R. K. (1) złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

(sprzeciw - k. 2)

W dniu 2 września 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało akta sprawy wraz z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W..

Zgodnie z art. 80 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie jest uzasadniona zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

W piśmie uzupełniającym braki pozwu powódka podała, iż wartość przedmiotu sporu stanowi kwota 529,99 zł, stanowiąca różnicę pomiędzy opłatą z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości ustalonej w kwestionowanym wypowiedzeniu a opłatą dotychczasową.

(pismo uzupełniające braki, k. 42).

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. (...) W. podniosło zarzut braku legitymacji biernej procesowej i wskazało, że nie jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w W..

(odpowiedź na pozew (...) W., k. 51-51v.)

Postanowieniem z dnia 25 maja 2016 r. Sąd na podstawie art. 194 § 1 kpc, wezwał do wzięcia udziału w sprawie Skarb Państwa – Prezydenta miasta stołecznego W. w charakterze pozwanego.

(postanowienie - k. 60)

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent miasta stołecznego W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynika z wzrostu rynkowej wartości nieruchomości, co potwierdził operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

(odpowiedź na pozew Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. - k. 63-64)

Postanowieniem z dnia 21 września 2016 r. Sąd zwolnił od udziału w sprawie (...) W..

(protokół rozprawy – k. 69-69v.)

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

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) stanowi działkę ewidencyjną nr (...) z obrębów 1- 01- 20 o powierzchni 690 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się m.in. wyodrębniony lokal mieszkalny o numerze (...), którego właścicielem jest R. K. (1).

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest własnością Skarbu Państwa. R. K. (1) przysługuje o, 084 udział w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości związany z własnością lokalu mieszkalnego nr (...).

(dowód: informacja z KW nr (...), k. 53, informacja z ewidencji gruntów, k. 54-55, bezsporne)

Pismem z dnia 17 września 2012 roku (znak: (...) (...) - (...) - 2012 - (...)) Skarb Państwa - Prezydent miasta stołecznego W. wypowiedział R. K. (1) dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przy ul. (...) przynależnego do lokalu nr (...) i ustalił od dnia 1 stycznia 2013 r. nową wysokość opłaty na kwotę 1.141,23 zł. Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena rynkowej wartości nieruchomości sporządzona w 2011 roku przez rzeczoznawcę majątkowego, z której wynika, że nieruchomość przy ul. (...) w W. ma wartość 1.358.610 zł.

Przedmiotowe pismo zostało doręczone R. K. (1) w dniu 1 października 2012 roku.

(wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru doręczenia - k. 15 -16v)

Pismem datowanym na dzień 10 października 2012 r., a wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 16 października 2012 r., R. K. (1) wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. jest nieuzasadniona.

(wniosek - k. 38-39)

Orzeczeniem z dnia 13 lutego 2015 roku zapadłym w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami oddaliło wniosek R. K. (1) o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości jest nieuzasadnione.

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem - k. 8-9v)

Pismem z dnia 30 marca 2015 r. R. K. (1) złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

(sprzeciw - k. 2)

W dniu 1 stycznia 2013 r. wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wynosiła 3.204.000 zł.

(dowody: opinia biegłego R. K., k. 77-92, ustna opinia uzupełniająca – k. 150-150v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony procesu, a ich wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Podstawą ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2013 r., jako dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, była opinia biegłego sądowego R. K. (3) oraz ustna opinia uzupełniająca.

W ocenie Sądu, dowód z przedmiotowych 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, co wynika wprost z treści opinii. Biegły zgromadził odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie i w sposób wyczerpujący uzasadnił. Warto dodać, że w ustanej opinii uzupełniającej biegły w sposób przekonujący odniósł się do zastrzeżeń do opinii pisemnej zgłaszanych przez powódkę.

Z tych wszystkich względów opinia biegłego R. K. (3) została oceniona jako dowód wiarygodny, a rezultatem dokonanej przez biegłego analizy jest stwierdzenie, że wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w W. w dniu 1 stycznia 2013 roku wynosiła 3.204.000 zł.

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

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z dyspozycją art. 238 kc 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.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste użytkownik wieczysty 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, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste uzależniona jest od wartości nieruchomości gruntowej i stawki procentowej.

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.

Wartość 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 niniejszej sprawie Sąd na wniosek pozwanego 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.

Jak wskazano już wyżej, w ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego R. K. (3) została sporządzona w sposób rzetelny, zgodny z regułami wiedzy specjalistycznej. Opinia jest jasna, logiczna i stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy. Najistotniejsze jest jednak to, że z opinii wynika jednoznacznie, iż nastąpiła zmiana wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Z kolei wzrost wartości nieruchomości prowadzi do wzrostu opłaty, która jest pochodną wartości gruntu.

Zgodnie z opinią wydaną przez biegłego, Sąd ustalił, że wartość nieruchomości wynosi 3.204.000 zł, a więc jest wartością wyższą od wartości przyjętej przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Stołecznego W. na podstawie operatu szacunkowego, który legł u podstaw wypowiedzenia. Wówczas nieruchomość oddana powódce w użytkowanie wieczyste została wyceniona na kwotę 1.350.610 zł.

Uwzględniając powyższe, Sąd oddalił powództwo R. K. (1), ponieważ podniesienie wysokości opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości okazało się zasadne.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, jeżeli Sąd w toku postępowania o ustalenie wysokości opłaty rocznej uzna, że wysokość opłaty rocznej określona w wypowiedzeniu jest uzasadniona, to powództwo oddała. Sąd nie jest natomiast uprawniony, by ustalić opłatę roczną na poziomie wyższym, niż zaproponowana w wypowiedzeniu. Nie należy bowiem zapominać, iż strony łączy umowa użytkowania wieczystego. Jeżeli zatem właściwy organ dokonuje wypowiedzenia opłaty rocznej i proponuje inną jej wysokość, to Sąd może ingerować w to wypowiedzenie tylko poprzez ustalenie opłaty niższej, nie może natomiast ustalać opłaty wyższej, od tej, która została zaproponowana przez właściciela nieruchomości (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18.09.2003 r. w sprawie I CK 66/02, OSNC 2004/11/177).

Wobec powyższego, od 1 stycznia 2013 roku, powódka obowiązana jest płacić opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W., związanego ze stanowiącym jej własność lokalem mieszkalnym nr (...) – w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 17 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt 2 sentencji wyroku znajduje swoje podstawy w art. 108 § 1 kpc, zgodnie z którym Sąd rozstrzyga o kosztach procesu w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów procesu obciążających strony.

Ze względu na to, że powództwo zostało oddalone w całości, rozstrzygając o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc Sąd obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.

# ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...) R. K. o(...)