

UZASADNIENIE

W piśmie datowanym na dzień 8 stycznia 2014 r., a złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. w dniu 9 stycznia 2014 r., A. K. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-01-12 jest nieuzasadniona, ewentualnie, jest uzasadniona w innej (tj. niższej) wysokości niż zaproponowana w wypowiedzeniu dokonanym przez (...) W..

W uzasadnieniu wniosku A. K. podniósł następujące zarzuty:

- po pierwsze wskazał, że zaproponowana opłata została obliczona w oparciu o niewłaściwą wartość udziału przysługującego mu w użytkowaniu wieczystym nieruchomości; wyjaśnił, że na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 20/N. 2 w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i użytkowaniu wieczystym gruntu od 1998 roku przysługuje mu udział wynoszący 0,017, a nie – jak przyjęło w wypowiedzeniu opłaty (...) W. – 0,048 części;
- po drugie zakwestionował wartość dowodową operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. O. w celu określenia rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości – dla potrzeb aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego .
- po trzecie wskazał, że tak znaczna podwyżka opłat może doprowadzić do zmiany struktury ludności w dzielnicy, ponieważ na miejsce dotychczasowych mieszkańców wprowadzą się banki i firmy.

(wniosek A. K. – k. 53-56v. akt I C 4260/15)

W piśmie datowanym na dzień 8 stycznia 2014 r., a złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. w dniu 9 stycznia 2014 r., H. M. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-01-12 jest nieuzasadniona, ewentualnie, jest uzasadniona w innej (tj. niższej) wysokości niż zaproponowana w wypowiedzeniu dokonanym przez (...) W..

W uzasadnieniu wniosku H. M. podniosła następujące zarzuty:

- po pierwsze wskazała, że zaproponowana opłata została obliczona w oparciu o niewłaściwą wartość udziału przysługującego jej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości; wyjaśniła, że na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 20/N. 2 w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i użytkowaniu wieczystym gruntu od 1998 roku przysługuje jej udział wynoszący 0,024, a nie – jak przyjęło w wypowiedzeniu opłaty (...) W. – 0,037 części;
- po drugie zakwestionowała wartość dowodową operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. O. w celu określenia rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości – dla potrzeb aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego .
- po trzecie wskazała, że tak znaczna podwyżka opłat może doprowadzić do zmiany struktury ludności w dzielnicy, ponieważ na miejsce dotychczasowych mieszkańców wprowadzą się banki i firmy.

(wniosek H. M. – k. 53-56v. akt I C 5459/17)

W pismach z dnia 13 kwietnia 2015 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (...) W. wniosło o oddalenie wniosków A. K. i H. M.. Uzasadniając przedmiotowe stanowisko (...) W. wskazało, że aktualizacja opłaty rocznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości i dlatego jest uzasadniona.

(pisma (...) W. – k. 30-30v. akt I C 5459/17 oraz k. 25-25v. akt I C 4260/15)

Orzeczeniem z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż za rok 2014 A. K. jest obowiązany uiścić opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym wyżej wymienionej nieruchomości w wysokości 1.118,46 zł, a nadto, że od dnia 1 stycznia 2015 r. A. K. obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości w kwocie 437,03 zł.

Jak wynika z uzasadnienia analizowanego orzeczenia, Samorządowe Kolegium Odwoławcze doszło do przekonania, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie (...) W. i stanowiący podstawę do ustalenia opłaty od użytkowania wieczystego w nowej wysokości, nie zawiera tego rodzaju uchybień, które pozbawiałyby go mocy dowodowej.

Odnosząc się do udziału w użytkowaniu wieczystym, który (...) W. przyjęło do dokonania aktualizacji opłaty, Samorządowe Kolegium Odwoławcze podzieliło pogląd wnioskodawcy. Wskazało, że z dniem 9 października 2014 roku uległ zmianie stan prawny nieruchomości w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej – prawie użytkowania wieczystego przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, w tym A. K.. W tym stanie rzeczy, od listopada 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę od użytkowania wieczystego z uwzględnieniem udziału w wysokości o, (...) oraz z uwzględnieniem wartości nieruchomości w wysokości 3.656 zł/m².

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem w sprawie (...) – k. 22-23 akt I C 4260/15)

Orzeczeniem z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż za rok 2014 H. M. jest obowiązana uiścić opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym wyżej wymienionej nieruchomości w wysokości 910,04 zł, a nadto, że od dnia 1 stycznia 2015 r. opłata roczna z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości wynosi 624,32 zł.

Jak wynika z uzasadnienia analizowanego orzeczenia, Samorządowe Kolegium Odwoławcze doszło do przekonania, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie (...) W. i stanowiący podstawę do ustalenia opłaty od użytkowania wieczystego w nowej wysokości, nie zawiera tego rodzaju uchybień, które pozbawiałyby go mocy dowodowej.

Odnosząc się do udziału w użytkowaniu wieczystym, który (...) W. przyjęło do dokonania aktualizacji opłaty, Samorządowe Kolegium Odwoławcze podzieliło pogląd wnioskodawcy. Wskazało, że z dniem 9 października 2014 roku uległ zmianie stan prawny nieruchomości w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej – prawie użytkowania wieczystego przysługujących poszczególnym właścicielom lokali, w tym H. M.. W tym stanie rzeczy, od listopada 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę od użytkowania wieczystego z uwzględnieniem udziału w wysokości o, (...) oraz z uwzględnieniem wartości nieruchomości w wysokości 3.656 zł/m².

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem w sprawie (...) – k. 26-27 akt I C 5459/17)

W piśmie z dnia 15 września 2015 r. (...) W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w sprawie (...) i wniosło o ustalenie od dnia 1 stycznia 2014 roku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą KW nr (...), przynależnej do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., stanowiącego własność A. K. w wysokości: w 2014 r. w kwocie 991,60 zł (od udziału o, 048), w 2015 r. w kwocie 391, 12 (od udziału o, (...)), w 2016 roku w kwocie 437, 03 zł (od udziału o, (...)).

(sprzeciw (...) W. – k. 3-3v. akt I C 4260/15)

Pismem z dnia 22 września 2015 r., wniesionym do SKO w W. w dniu 25 września 2015 r. H. M. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w sprawie (...). H. M. wniosła o uchylenie orzeczenia w całości albo o zmianę decyzji i ustalenie zobowiązania podatkowego z uwzględnieniem udziału stosowanego dotychczas od 13 lat.

(sprzeciw H. M. – k. 2-5 akt I C 5459/17).

Pismem z dnia 23 września 2015 r. (...) W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w sprawie (...) i wniosło o ustalenie od dnia 1 stycznia 2014 roku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą KW nr (...), przynależnej do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., stanowiącego własność H. M. w wysokości: w 2014 r. w kwocie 764,02 zł (od udziału 0, 037), w 2015 r. w kwocie 558, 73 (od udziału 0, (...)), w 2016 roku w kwocie 624, 31 zł (od udziału 0, (...)).

(sprzeciw (...) W. – k. 7-7v. akt I C 5459/17).

Zgodnie z art. 80 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wniosek A. K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości zastąpił pozew w sprawie I C 4260/15/15, zaś wniosek H. M. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości zastąpił pozew w sprawie I C 5459/17 tutejszego Sądu.

W odpowiedzi na pozew A. K. pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda A. K. na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, z jednej strony, że w razie zmiany stanu prawnego nieruchomości w trakcie roku kalendarzowego w wyniku zmiany wielkości udziałów, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego podlega proporcjonalnemu naliczeniu odpowiednio do wielkości udziałów w trakcie trwania roku kalendarzowego.

Jednocześnie jednak pozwany podniósł, że opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok. Opłata ma więc charakter roczny i niepodzielny.

(odpowiedź na pozew – k. 96-97 akt I C 4260/15).

W odpowiedzi na pozew H. M. pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki H. M. na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwany uzasadnił swoje stanowisko procesowe identycznie jak w sprawie z powództwa A. K..

(odpowiedź na pozew – k. 86-87 akt I C 5459/17).

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie I C 4260/15 tutejszy Sąd połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę I C 4260/15 z powództwa A. K. oraz sprawę I C 5459/17 (poprzednia sygn. akt I C 4225/15) z powództwa H. M., a nadto postanowił rozpoznać łącznie te sprawy pod sygnaturą akt I C 5459/17.

(postanowienie – k. 100 akt I C 4260/15)

Postanowieniem z dnia 18 września 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 4225/15 tutejszy Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z powództwa H. M. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc.

(postanowienie – k. 138 akt I C 5459/17)

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2017 r. tutejszy Sąd podjął zawieszony postępowanie w sprawie z udziałem następcy prawnego zmarłej H. Z. M..

(postanowienie – k. 154 akt I C 5459/17)

Do zamknięcia rozprawy każda ze stron podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...)/N. 2, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-01-12 o powierzchni 715,00 m², stanowi własność pozwanego (...) W.. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne)

Do dnia 9 października 2014 roku A. K. przysługiwał udział w prawie użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości w udziale o, (...) części, natomiast od dnia 10 października 2014 roku udział ten wynosił 4.690/280.529 (o, (...)) części. Przedmiotowy udział jest związany z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Do dnia 9 października 2014 roku H. M. przysługiwał udział w prawie użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości w udziale o,037

części, a od dnia 10 października 2014 roku udział ten wynosił (...) (o, (...)) części. Przedmiotowy udział jest związany z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

(bezsporne co do wysokości udziałów do dnia 9 października 2014 roku, w pozostałym zakresie dowód: poświadczona za zgodność kserokopia wypisu z aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 47-50 akt I C 5459/17)

Pismem z dnia 25 listopada 2013 r. (znak: (...). (...). (...).2013. (...)) (...) W. wypowiedziało A. K. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), związanej z lokalem mieszkalnym nr (...), i ustaliło od dnia 1 stycznia 2014 r. aktualną stawkę opłaty rocznej z tytułu udziału o, (...) części użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1.254,74 zł, która miała być uiszczana w następujący sposób: w 2014 r. – w kwocie 991,16 zł, w 2015 r. – w kwocie 1.122,95 zł, zaś od 2016 r. – w kwocie 1.254,74 zł.

Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena rynkowej wartości nieruchomości sporządzona w 2013 r., z której wynikało, że nieruchomość przy ul. (...)/N. 2 ma wartość 2.614.040,00 zł.

A. K. odebrał wypowiedzenie w dniu 10 grudnia 2013 r.

(dowód: wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 26-27v. akt I C 4260/15)

Pismem z dnia 25 listopada 2013 r. (znak: (...). (...).E G 5090.2013. (...)) (...) W. wypowiedziało H. M. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), związanej z lokalem mieszkalnym nr (...) i ustaliło od dnia 1 stycznia 2014 r. aktualną stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 967,19 zł, która miała być uiszczana w następujący sposób: w 2014 r. – w kwocie 764,02 zł, w 2015 r. – w kwocie 865,60 zł, zaś od 2016 r. – w kwocie 967,19 zł.

Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena rynkowej wartości nieruchomości sporządzona w 2013 roku, z której wynika, że nieruchomość przy ul. (...)/N. 2 ma wartość 2.614.040,00 zł.

H. M. odebrała wypowiedzenie w dniu 16 grudnia 2013 r.

(dowód: wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 31-32v. akt I C 5459/17)

W piśmie wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 9 stycznia 2014 r. A. K. złożył wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-01-12 jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w innej (tj. niższej) wysokości niż zaproponowana w wypowiedzeniu dokonanym przez (...) W..

(dowód: wniosek A. K. – k. 53-56v. akt I C 4260/15)

W piśmie wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 9 stycznia 2014 r. H. M. złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-01-12 jest nieuzasadniona, ewentualnie, jest uzasadniona w innej (tj. niższej) wysokości niż zaproponowana w wypowiedzeniu dokonany przez (...) W..

(dowód: wniosek H. M. – k. 53-56v. akt I C 5459/17).

Orzeczeniem z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż za rok 2014 A. K. jest obowiązany uiścić opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym wyżej wymienionej nieruchomości w wysokości 1.118,46 zł, a nadto, że od dnia 1 stycznia 2015 r. A. K. obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości w kwocie 437,03 zł.

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem w sprawie (...) – k. 22-23 akt I C 4260/15)

Orzeczeniem z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż za rok 2014 H. M. jest obowiązana uiścić opłatę roczną z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym wyżej wymienionej nieruchomości w wysokości 910,04 zł, a nadto, że od dnia 1 stycznia 2015 r. opłata roczna z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości wynosi 624,32 zł.

(dowód: orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem w sprawie (...) – k. 26-27 akt I C 5459/17).

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-01-12, położonej w W., posiadającej adres administracyjny ul. (...)/N. 2 według stanu na dzień aktualizacji opłaty wynosiła 2.228.151,00 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego K. T. – k. 100-119 akt I C 5459/17)

Dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należna od A. K. wynosiła 495, 58 zł, natomiast dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należna od H. M. wynosiła 382,01 zł.

(dowód: oświadczenia o wypowiedzeniu)

Trzeba tu wskazać, że w piśmie uzupełniającym braki pozwu w sprawie I C 4260/15 A. K. podał, iż dotychczasowa opłata wynosi 175,50 zł. (pismo uzupełniające braki pozwu – k. 89 akt I C 4260/15). Z kolei H. M. podała, że opłata dotychczasowa wynosi 247,80 zł. (pisma uzupełniające braki pozwu – k. 59-60 oraz k. 73 akt I C 5459/17).

Wobec sprzeczności tych informacji z treścią wypowiedzeń, z których pośrednio wynika wartość dotychczasowej opłaty, Sąd uznał informacje podane przez użytkowników wieczystych za niewiarygodne.

H. M. zmarła w dniu 6 października 2016 roku w W.. Spadek po niej odziedziczył syn Z. M..

(dowód: postanowienie z dnia 11 sierpnia 2017 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 85/17 – odpis prawomocnego postanowienia k. 147 akt I C 5459/17).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, jak i Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wiarygodności, aczkolwiek wskazać należy, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie (...) W. miał wyłącznie charakter dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 kpc, a więc stanowiącego dowód tego, że osoba, która go podpisała – czyli rzeczoznawca – złożyła oświadczenie w nim zawarte, nie mógł więc stanowić podstawy do ustalenia rynkowej wartości nieruchomości (por. T. Ereciński i inni "Komentarz do Kodeksu Postępowania Cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie Rozpoznawcze, tom I", Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002 r., str. 517 teza 15 i str. 557 teza 17, orzeczenie SN z 29 września 1956 r. sygn. akt 3 Cr 121/50 publ. w OSN z 1958 r. nr 1 poz. 16, orzeczenie SN z 11 czerwca 1974 r. sygn. akt II CR 260/04).

Podstawę ustalenia przez Sąd wysokości należnej pozwanemu rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiła pisemna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego K. T. (2).

W ocenie Sądu, dowód z przedmiotowej opinii biegłej 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 więc odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, a z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie i przekonująco uzasadnił. Co warto podkreślić, do treści opinii strony nie zgłaszały żadnych zastrzeżeń. Należy zatem stwierdzić, iż ostatecznie wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była między stronami bezsporna.

Z uwagi na powyższe Sąd uznał powyższą opinię za miarodajną, a wnioski w niej zawarte za uprawnione i w oparciu o tę opinię dokonał w sprawie ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) / N. 2 jako okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części.

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., dalej powoływana również jako „ustawa” lub „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste użytkownik wieczysty obowiązany jest uiszczać opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej uzależniona jest od trzech przesłanek: wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stawki procentowej, której wysokość zależy od tego na jaki cel nieruchomość ta jest wykorzystywana (art. 72 u.g.n.) oraz od wysokości udziału przysługującego użytkownikowi wieczystemu w tym prawie.

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. Jak wskazano już wyżej, w dacie zamknięcia rozprawy przedmiotem sporu między stronami nie była również wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z dyspozycją art. 67 ust. 1 u.g.n i art. 77 ust. 3 u.g.n.

Stosownie do treści art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2 a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Co do zasady zaś zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zasadniczą więc przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana rynkowej wartości nieruchomości, przy czym w piśmiennictwie przyjmuje się, że wszczynanie procedury aktualizacyjnej powinno dotyczyć przypadków, w których zmiana ma charakter istotny.

Stosownie zaś do treści art. 7 i 77 ust. 3 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Organ zamierzający dokonać aktualizacji opłaty rocznej zobowiązany jest wypowiedzieć na piśmie użytkownikowi wieczystemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Wypowiedzenie to, jako w istocie wypowiedzenie zmieniające umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, dla swej skuteczności musi być dokonane na piśmie w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, musi zawierać ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości oraz wskazanie sposobu wyliczenia nowej wysokości opłat. Użytkownik wieczysty musi również zostać poinformowany o możliwości

kwestionowania zasadności aktualizacji bądź wysokości opłaty rocznej przed samorządowym kolegium odwoławczym (art. 78 ww. ustawy).

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 2 powołanej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Wszystkie te warunki zostały spełnione w niniejszej sprawie.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd ustalił w oparciu o przepis art. 72 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. T. (2), z której wynika, iż wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/N. 2 na dzień aktualizacji opłaty wynosiła 2.228.151,00 zł (3.116,30 zł/m² x 715,00 m²).

Sporny między stronami pozostawał natomiast udział użytkowników wieczystych w prawie użytkowania wieczystego. Istotę przedmiotowego sporu stanowiło to, jaki udział uwzględnić przy obliczaniu należnej opłaty od użytkowania wieczystego – według (...) W. należy uwzględnić wyłącznie udział obowiązujący w dacie aktualizacji, tj. w przypadku A. K. udział 0, (...) części prawa użytkowania wieczystego, a w przypadku H. M. udział 0,037 części prawa użytkowania wieczystego. Z kolei według użytkowników wieczystych, skoro wysokość udziału w prawie użytkowania wieczystego zmieniła się w dniu 9 października 2014 roku, to obliczając wartość opłaty od użytkowania wieczystego po dokonaniu przedmiotowej zmiany należy uwzględnić zmienioną wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego, tj. w przypadku A. K. udział 0, (...) części prawa użytkowania wieczystego, a w przypadku H. M. udział 0, (...) części tego prawa.

Odnosząc się do stanowiska pozwanego nie można nie zauważyć, że jest ono wewnętrznie sprzeczne, ponieważ w odpowiedzi na pozew pozwany z jednej strony wskazał, że w razie zmiany stanu prawnego nieruchomości w trakcie roku kalendarzowego w wyniku zmiany wielkości udziałów, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego podlega proporcjonalnemu naliczeniu odpowiednio do wielkości udziałów w trakcie trwania roku kalendarzowego. Z drugiej strony podniósł, że opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wnosi się do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok, a więc ma ona charakter roczny i jest niepodzielna.

W ocenie Sądu, od listopada 2014 roku wysokość opłaty należy obliczyć z uwzględnieniem zmiany stanu prawnego nieruchomości w zakresie udziałów przysługujących użytkownikom wieczystym. Ma rację pozwany, o ile twierdzi, że w dacie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty A. K. przysługiwał udział 0, (...) części prawa użytkowania wieczystego, a H. M. udział 0,037 części prawa użytkowania wieczystego i taki udział pozwany przyjął w swoim wypowiedzeniu. Jednak zgodnie z dyspozycją art. 316 kpc, wydając wyrok Sąd obowiązany jest uwzględnić stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy. Jak wskazano już wyżej, od dnia 10 października 2014 roku udziały przysługujące A. K. i H. M. w części wspólnej nieruchomości, w tym w prawie użytkowania wieczystego, uległy zmianie i Sąd uznał, że to właśnie te nowe udziały należy uwzględnić przy ustaleniu opłaty od użytkowania wieczystego w 2014 roku. Zdaniem Sądu nic nie stoi na przeszkodzie, żeby od listopada 2014 roku, a więc od pierwszego miesiąca po zmianie wysokości udziałów, ustalić wysokość opłaty proporcjonalnie do wielkości udziałów w trakcie trwania roku kalendarzowego.

Ostatecznie więc w przypadku Z. M. Sąd obliczył opłatę za 2014 rok w następujący sposób:

$$715 \text{ m}^2 \times 0,037 \times 1 \times 3.116,30 \text{ zł/m}^2 \times 1 \% = 824,417.$$

Następnie, w celu uzyskania wartości odpowiadającej opłacie należnej za 10 miesięcy, tj. od stycznia do października 2014 roku, Sąd podzielił kwotę 824,417 przez 12 miesięcy i uzyskał wartość 68,70 zł, która z kolei przemnożył przez 10 miesięcy użytkowania wieczystego udziału w wysokości 0,037 części. W ten sposób Sąd uzyskał kwotę 687,01.

Z kolei, aby obliczyć wartość opłaty należnej za październik i listopad 2014 roku, Sąd przeprowadził następujący rachunek:

$$715 \text{ m}^2 \times 0, (...) 3.116, 30 \text{ zł/m}^2 \times 1 \% = 532, 15$$

Następnie Sąd podzielił wartość 532, 15 przez 12 miesięcy i uzyskał wartość 44, 3458 zł, która z kolei przemnożył przez 2 miesiące użytkowania wieczystego udziału w wysokości 0, (...) części. W ten sposób Sąd uzyskał kwotę 88, 69 zł, którą zsumował z kwotą 687, 01 uzyskując w ten sposób w przybliżeniu wartość 775, 70 zł, stanowiącą wartość opłaty od użytkowania wieczystego należnego od Z. M. za 2014 rok.

W związku z tym, że opłata ustalona za 2014 rok przekraczała dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej w wysokości 382,01 zł, zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd ustalił, że opłata w wysokości 775, 70 zł podlega zapłacie w następujący sposób: w 2014 roku w wysokości 764, 02, a w 2015 i 2016 roku w wysokości po 5, 84 zł.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a cyt. 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.

Z kolei wartość opłaty rocznej należnej od Z. M. od 2015 roku Sąd uzyskał na podstawie następującego wyliczenia:

$$715 \text{ m}^2 \times 0, (...) 3.116, 30 \text{ zł/m}^2 \times 1 \% = 532, 15$$

Wartość opłaty należnej od A. K. za 2014 rok Sąd obliczył w następujący sposób:

$$715 \text{ m}^2 \times 0,048 \times 1 \times 3.116, 30 \text{ zł/m}^2 \times 1 \% = (...),51$$

Następnie, w celu uzyskania wartości odpowiadającej opłacie należnej za 10 miesięcy Sąd podzielił kwotę (...),51 przez 12 miesięcy i uzyskał wartość 89, 13 zł, która z kolei przemnożył przez 10 miesięcy użytkowania wieczystego udziału w wysokości 0,048 części. Uzyskana w ten sposób kwota 891, 26 zł odpowiada wartości opłaty od użytkowania wieczystego za okres od stycznia do października 2014 roku łącznie.

Analogicznie Sąd wyliczył wartość użytkowania wieczystego za listopad i grudzień 2014 roku:

$$715 \text{ m}^2 \times 0, (...) .116, 30 \times 1 \% = 372, 51$$

Następnie wartość 372, 51 zł Sąd podzielił przez 12 miesięcy i uzyskał wartość 31, 04 zł, która z kolei przemnożył przez 2 miesiące użytkowania wieczystego udziału w wysokości 0, (...) części. Uzyskana w ten sposób kwota 62, 08 zł odpowiada wartości opłaty od użytkowania wieczystego za okres od listopada do grudnia 2014 roku łącznie. Kwotę 62, 08 zł Sąd zsumował z kwotą 891, 26 zł uzyskując w ten sposób w przybliżeniu wartość 953, 33 zł, stanowiącą wartość opłaty od użytkowania wieczystego należnego od A. K. za 2014 rok.

Przedmiotowej kwoty Sąd nie rozkładał na części, bo nie przekraczała ona dwukrotności dotychczasowej opłaty od użytkowania wieczystego.

Z kolei wartość opłaty od użytkowania wieczystego, należnej od A. K. za okres od 2015 roku Sąd ustalił zgodnie z powołanym wyżej rachunkiem:

$$715 \text{ m}^2 \times 0, (...) .116, 30 \times 1 \% = 372, 51$$

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie piątym wyroku, na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i określił, że powodowie ponoszą koszty procesu w 75%, zaś pozwany w 25% stosownie do wyniku sprawy. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu zgodnie z dyspozycją art. 108 k.p.c., przy czym ustalił, że powodowie A. K. i Z. M. winni są ponieść koszty procesu i wydatek w postaci wynagrodzenia biegłego w częściach równych.

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

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia).