Sygn. akt I C 724/13

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 roku w Warszawie

z powództwa J. C.

przeciwko Miastu S. W.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...)położonego w W.przy ulicy (...)stanowiącej udział (...)w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...)od dnia 1 stycznia 2011 r. jest zasadna w wysokości 1629,36 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia dziewięć 36/100) – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 r. 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 tj. 2012 r. i 2013 r.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki J. C. na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 3505,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 724/13

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17 listopada 2010 roku Miasto S.W.wypowiedziało J. C.wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...)części gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...)w obrębie (...), położoną przy ul. (...)w W.. Jednocześnie nowa opłata roczna została ustalona na kwotę 2.027,04 zł.

Wnioskiem z dnia 26 stycznia 2011 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) J. C. wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest nieuzasadniona oraz o jej utrzymanie w wysokości dotychczasowej lub ustalenie opłaty na podstawie znacznie obniżonej wyceny nieruchomości przy uwzględnieniu 50 % bonifikaty w opłacie za użytkowanie wieczyste gruntu (k. 61).

Orzeczeniem z dnia 3 października 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że użytkownik wieczysty jest obowiązany wnosić od dnia 1 stycznia 2011r. opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 1690,00 zł rocznie (k. 6).

W dniu 18 listopada 2012 r. J. C. wniosła sprzeciw od w/w orzeczenia (k. 2).

Po przekazaniu sprawy do Sądu powód poparł powództwo.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów postępowania (k. 79).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. C.jest wieczystym użytkownikiem (...)części gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...), o powierzchni 1.881, 00 m^2, położoną w W.przy ul. (...)(bezsporne).

Pismem z dnia 17 listopada 2010 roku (...)wypowiedziało J. C.wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 2.027,04 zł. Podstawą do wypowiedzenia dotychczasowej stawki użytkowania wieczystego była sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena gruntu (k. 9-34). W operacie szacunkowym rzeczoznawca ustalił wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...), działki ew. nr (...), obręb (...)na kwotę 5.939.032,00 zł.

Jako, że kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie rzeczywistej wartości nieruchomości, postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...), znajdującej się na działce nr (...), obręb(...)wpisanej do księgi wieczystej nr (...)na dzień 31 grudnia 2010 r. (k. 81). Przedmiotowa opinia została sporządzona przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości A. P.. Biegły wycenił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na dzień 31.12.2010 r. na kwotę 7.136.514,00 zł (k. 86).

W dniu 4.06.2013 r. powódka zajęła stanowisko w przedmiocie opinii sporządzonej przez biegłego, nie kwestionując operatu szacunkowego biegłego. Wniosła o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste zgodnie z opinia biegłego. Wniosła, aby Sąd rozważył, że nadal jest członkiem spółdzielni (...) i w jej ocenie należy jej się 50% bonifikata.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego A. P..

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd nie wziął pod uwagę operatu szacunkowego dotyczącego przedmiotowej nieruchomości (k. 9-34), przedłożonego przez miasto stołeczne W., ponieważ miał on charakter opinii prywatnej, pozbawionej waloru dowodu z opinii biegłego sądowego.

Sąd podzielił wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego A. P..
W ocenie Sądu opinia ta zasługuje na uwzględnienie. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ugn 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 ugn). W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego

rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenionej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Oceniając wyżej wymieniony materiał dowodowy Sąd uznał, że jest on wystarczający do tego, ażeby rozstrzygnąć niniejszą sprawę.

Sąd zważył, co następuje:

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (teks jednolity Dz.U z 2010 roku, nr 102, poz. 651).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 (ust. 2a).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą Sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, Sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to traci moc na skutek złożenia sprzeciwu (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż w toku procesu kwestionowana była przyjęta przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustalona wysokość opłaty rocznej. W tym celu pozwany zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z przeprowadzonej opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen rynkowych na dzień 31.12.2010 roku (wartości

nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej) wynosiła 7.136.514,00 złotych (tj. 3.794,00 zł za m^2). W niniejszej sprawie stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustaloną na kwotę 1629, 36 złotych obliczono więc według następującego wzoru: 1881, 00 m^2 (powierzchnia całkowita) x 3.794, 00 złotych (cena za 1 m^2) x (...) (udział w gruncie) x 1%. Wysokość opłaty rocznej należało zatem ustalić na kwotę 1.629,36 zł.

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, którą uiszczała powódka wynosiła kwotę 305,77 zł. W świetle przepisu art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy odnośnie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – wobec tego, iż przekracza ona dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – w wyroku ustalono, iż w 2011 roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, natomiast pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w latach 2012 i 2013.

Powód w swoich pismach procesowych podnosił, iż przysługuje mu prawo 50 % bonifikaty, z której korzysta Spółdzielnia, a której jest on członkiem.

Wskazać trzeba że przedmiotem niniejszego postępowania jest tylko ustalenie wysokości opłaty od użytkowania wieczystego, w niniejszym postępowaniu Sąd nie ustala prawa do bonifikaty. Na marginesie zauważyć można, iż użytkownicy wieczyści mogą dochodzić 50 % bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej po spełnieniu określonych przesłanek wskazanych w art. 74 u.g.n.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. Powódka domagała się ustalenia opłaty rocznej w wysokości 305,77zł. Pozwany ustalił ją na kwotę 2.027,04 złotych. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 1.721,27 zł (2.027,04 zł – 305,77 zł). Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 1.629,36 zł. Różnicę między kwotą zaproponowaną w wypowiedzeniu a ustaloną przez Sąd stanowiła kwota 397, 68 zł.

Powódka przegrała zatem proces w 96,6 %. Powód poniósł w sprawie koszty procesu w wysokości 87, 00 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu. Z kolei pozwany poniósł koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenia radcy prawnego (§ 2 w zw. z § 4 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) w kwocie 600 zł oraz koszty wynagrodzenia biegłego w kwocie 2.939,09 zł. Należało więc zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.505,00 zł – pkt III wyroku.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.