

Sygn. akt I C 720/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Julita Wyrębiak - Romero

Protokolant: Justyna Widalska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że od dnia 1 stycznia 2013 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. udziału wynoszącego o, (...) w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej dz. ew. nr 47 w obrębie 3-01-13, o powierzchni 1.102 m² (tysiąc sto dwa metry kwadratowe), wynosi 2.859,57 zł (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy);

II. ustala, że opłata określona w pkt I wyroku powinna być wnoszona w następujący sposób: za rok 2013 w kwocie 2.651,24 zł (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden złotych dwadzieścia cztery grosze), roku 2014 w kwocie 2.755,40 zł (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt pięć złotych czterdzieści groszy) rocznie, za rok 2015 i następne w kwocie 2.859,57 zł (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia pięćdziesiąt siedem groszy) rocznie;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. nakazać pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy P. w W. kwotę 1.486,73 zł (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem kosztów opinii biegłego, poniesionych tymczasowo przez Skarbu Państwa;

V. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta stołecznego W. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 25 sierpnia 2014 roku, ustalającego wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału o, (...) w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie 3-01-13 o powierzchni 1102 m² położonej przy ul. (...) w W.. Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) złożony wcześniej do Kolegium wniosek zastąpił pozew (sprzeciw –k. 2).

Pozwany miasto stołeczne W. wniosło w odpowiedzi na pozew z dnia 01 lipca 2015 roku o oddalenie powództwa (odpowiedź – k. 94).

Na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016 roku pozwany wniosł o ustalenie opłaty rocznej na podstawie przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego (protokół - k. 169).

Sąd ustalił, co następuje:

Miasto stołeczne W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie 3-01-13 o powierzchni 1102 m² (okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 07 września 2012 roku miasto stołeczne W. dokonało aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania o (...) części gruntu położonego w W. przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie 3-01-13 o powierzchni 1102 m², wskazując, że począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku będzie ona wynosiła dla udziału, przysługującego powódce kwotę 2.978,12 zł za rok 2013, 3.101,57 zł za rok 2014 a od roku 2015 kwotę 3.225,02 zł. Opłatę tę wyliczono w oparciu o cenę jednego metra kwadratowego gruntu, wyliczoną przez rzeczoznawcę na kwotę 1.466,25 zł, przyjmując wysokość opłaty rocznej na poziomie 1% wartości nieruchomości (zawiadomienie o zmianie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – k. 54). Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej wynosiła 1.325,62 zł (bezsporne).

Powód złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest nieuzasadniona. W odpowiedzi Miasto S. W. wniosło o oddalenie wniosku (wniosek – k. 32; odpowiedź na wniosek – k. 30).

Orzeczeniem z dnia 25 sierpnia 2014 roku w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o ustalenie, uznając, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione (orzeczenie – k. 24).

Powód złożył sprzeciw od orzeczenia Kolegium, wskazując, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione (sprzeciw – k. 2).

W toku procesu, w oparciu o dopuszczoną w sprawie opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości ustalono, że wartość spornej nieruchomości wynosi 1.432.710 zł, zaś wartość jednego metra kwadratowego gruntu – 1.300,10 zł (opinia pisemna biegłego – k. 104).

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Autentyczność dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania.

Opinie biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości Sąd uznał za w pełni wiarygodną, spójną i logiczną. Wobec zarzutów powoda co do opinii, przeprowadzono przesłuchanie biegłego na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016 roku (protokół, k. 169). Biegły ustosunkował się do zarzutów w sposób wystarczający i odpowiedział na pytania stron. Jednocześnie w ocenie Sądu sporządzona opinia jest rzetelna i zgodna z tezą dowodową i w tych okolicznościach Sąd obdarzył ją walorem wiarygodności dokonując na jej podstawie ostatecznego ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Biegły w sposób wystarczający wyjaśnił metodologię i to, że zastosował wskaźniki korygujące. Sąd nie dopatrywał się wad w metodologii przyjętej przez biegłego. W ocenie Sądu wobec ustnej uzupełniającej opinii biegłego nie było potrzeby by dopuszczać dowód z opinii kolejnego biegłego i z tego powodu wniosek strony powodowej w tym zakresie został oddalony. Na marginesie wskazać jedynie należy, że strona powodowa w tym zakresie nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne i należało je częściowo uwzględnić.

Zgodnie z brzmieniem art. 71 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Przepis art. 77 ust. 1 tego aktu stanowi, iż 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty”. W myśl art. 78 ust. 2 wieczysty użytkownik ma w takim wypadku prawo złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacji opłaty jest nieuzasadniona, albo też uzasadniona w innej wysokości. Od orzeczenia kolegium przysługuje sprzeciw. W razie jego wniesienia orzeczenie traci moc, zaś sprawa zostaje przekazana do sądu powszechnego właściwego z uwagi na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1). W tym wypadku wniosek do kolegium zastępuje pozew.

W niniejszej sprawie we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest w całości nieuzasadniona.

Posługując się wartością nieruchomości ustaloną w toku procesu w oparciu o opinię biegłego wyliczono wartość opłaty rocznej. Stanowiła ona iloczyn wartości całej nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie 3-01-13 o powierzchni 1102 m² położonej przy ul. (...) w W. (tj. kwoty 1.432.710 zł), wysokości udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu (0, (...) części) oraz 1% (wysokość opłaty wynikająca z art. 72 ust. 3 punkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Ostatecznie zatem wartość opłaty rocznej winna wynieść 2.859,57 zł. Taką też wysokość opłaty uznał ostatecznie w niniejszym postępowaniu pozwany.

W pozostałym zakresie opłata roczna została zakwestionowana niezasadnie. Powód nie udowodnił, aby podwyższenie opłaty o kwotę wyliczoną na podstawie opinii biegłego było niezasadne, albowiem doszło do rzeczywistego wzrostu wartości gruntu, a tym samym zaistniały podstawy do zmiany wysokości opłaty rocznej.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a 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. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W niniejszej sprawie nowa wysokość opłaty rocznej (2.859,57 zł) przewyższa dwukrotność poprzedniej opłaty (1.325,62 zł). W związku z powyższym, Sąd zobowiązany był ustalić sposób zapłaty zgodnie ze wskazaniem cytowanego wyżej przepisu ustawy. I tak, ustalono, iż opłata za pierwszy rok obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej winna wynieść 2.651,24 zł (to jest za rok 2013), a zatem jest to dwukrotność dotychczasowej opłaty (2x1.325,62zł), za rok 2014 powinna wynieść 2.755,40 zł (opłata z 2013 roku + połowa różnicy pomiędzy opłatą ostateczną a opłatą z 2013 roku, która to stanowi kwotę 104,16 złotych tj. 2.651,24 zł+ 104,16 zł), zaś za rok 2015 i następne 2.859,57 zł, a zatem w kwocie ustalonej ostatecznie przez Sąd jako wysokość obowiązującej opłaty rocznej.

W punkcie IV wyroku Sąd postanowił nakazać pobrać od powoda 1.486,73 złote tytułem części kosztów przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego. Kwota ta została wypłacona biegłemu tymczasowo ze środków Skarbu Państwa i winna być przez powoda zwrócona.

Zgodnie z treścią art. 100 kpc, w przypadku częściowego uwzględnienia żądań stron, sąd w oparciu o względy słuszności może dokonać bądź wzajemnego zniesienia kosztów, bądź stosunkowego rozdzielenia kosztów, które polega na wyważonym rozłożeniu kosztów pomiędzy stronami, odpowiednio do wysokości, w jakiej zostały poniesione oraz stosownie do wyniku postępowania (stopnia uwzględnienia i nieuwzględnienia żądań). Ponadto sąd może obciążyć jedną stronę całością kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

W niniejszej sprawie powód zakwestionował całą wysokość podwyżki opłaty rocznej z 1.325,62 złotych do 3.225,02 zł. Tymczasem podwyżka okazała się w znacznej mierze zasadna, bowiem uznano, że opłata roczna winna wynieść 2.859,57 zł. Zatem Sąd uznał, iż pozwany uległ powodowi tylko w nieznacznej części i postanowił obciążyć powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 600 zł (na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 490 j.t. 2013 r.) oraz koszty opłaty od pełnomocnictwa (17 zł).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przywołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.