

Sygn. akt IX C 539/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Monika Skibińska**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P. i J. P. (1)**

przeciwko **Skarbowi Państwa-Prezydentowi W.**

o ustalenie

I. oddała powództwo w zakresie żądania ustalenia, że objęta wypowiedzeniem z dnia 09.09.2008 r. aktualizacja opłaty za udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczysta nr (...), jest w całości nieuzasadniona;

II. ustala, iż opłata roczna obciążająca powodów A. P. i J. P. (1) za udział wynoszący (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wskazanej w punkcie I wyroku wynosi:

- w 2009 r. kwotę 1932,76 zł (tysiąc dziewięćset trzydzieści dwa złote siedemdziesiąt sześć groszy),
- w 2010 r. kwotę 2212,93 zł (dwa tysiące dwieście dwanaście złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze),
- od dnia 01.01.2011 r. kwotę 2493,11 zł (dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote jedenaście groszy);

III. zasądza od powodów A. P. i J. P. (1) na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa-Prezydenta W. kwotę 2117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z zastrzeżeniem, że zapłata przez jednego z powodów zwalnia z obowiązku zapłaty drugiego powoda.

Sygn. akt. IX C 539/09

UZASADNIENIE

W dniu 13 października 2008 r. A. P. i J. P. (2) złożyli w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. (dalej jako SKO) wniosek o ustalenie, że podwyższenie w dniu 09.09.2008 r. opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), jest nieuzasadnione.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż wypowiedzenie dokonane przez Prezydenta W. dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należy uznać za nieuzasadnione i ustalone na podstawie niewłaściwie dokonanej przez

rzeczoznawcę wyceny nieruchomości. Powodowie zakwestionowali zastosowaną metodę porównawczą i określenie cech nieruchomości jako bardzo dobry, w tym kształtu i otoczenie działki, na której jest posadowiona, wskazali na brak sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, oraz dojazd do posesji przez wąską ulicę w okolicy (...).

W dniu 23 czerwca 2009 r. SKO we W. orzekło, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Odpis orzeczenia został doręczony Urzędowi Miejskiemu W. w dniu 28 sierpnia 2009r.

Sprzeciw od tego orzeczenia Skarb Państwa –Prezydent W. złożył w dniu 2 września 2009 r.

Powodowie reprezentowani przez pełnomocnika, w piśmie z dnia 24.08.2010r. podtrzymali stanowisko wyrażone we wniosku do SKO, kwestionując prawidłowość zastosowania metody porównawczej przy ustalaniu wartości nieruchomości oraz niekorzystną charakterystykę nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. P. i J. P. (1) są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), z którym wiąże się udział w 1119/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki, na której budynek został wzniesiony, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Skarb Państwa.

(okoliczności bezsporne)

Nieruchomość usytuowana jest w centralnej części W., obręb S., w pobliżu (...). Najbliższy rejon usytuowania zawiera pełną infrastrukturę śródmiejską z dużą ilością palcówek finansowych, oświatowych, kulturalnych, handlowo – usługowych oraz z pełnym i dogodnym dostępem do rozbudowanej w tym rejonie komunikacji miejskiej, tramwajowej i autobusowej.

Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd jest możliwy od strony ul. (...), poprzez służebność gruntową - wąski przejazd bramowy pod budynkiem zlokalizowanym bezpośrednio przy ul. (...), a także od strony ul. (...), przez wąski przejazd bramowy pod budynkiem przy tej ulicy.

Działka gruntu wyposażona jest w instalację elektryczną - oświetleniową i siłową, instalację wodno - kanalizacyjną, instalację deszczową oraz instalację centralnego ogrzewania. Brak jest instalacji gazowej oraz własnego przyłącza wodnego. Właściciele lokali przedmiotowej nieruchomości korzystają z przyłącza wodnego usytuowanego w budynku mieszczącym się na sąsiedniej działce gruntu. Kanalizacja deszczowa jest w złym stanie technicznym, instalacja elektryczna i siłowa nie w pełni zabezpiecza potrzeby użytkowników nieruchomości.

Dowód:

- opinia biegłego sądowego R. P. z dnia 07.01.2012r., k .139

Pismem z dnia 9 września 2008 r., doręczonym 17 września 2008r. Prezydent W. wypowiedział powodom wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynoszącą dotychczas 966,38 zł, oferując nową opłatę roczną w wysokości 2.493,11 zł (po zastosowaniu 50 % ulgi z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków). Nowa opłata roczna miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2009 r.

Podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty była wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego (przy zastosowaniu metody porównawczej), wartość nieruchomości w wysokości 1.485.319 zł, przy wartości 1m2 gruntu w wysokości 2.043,08 zł. Nową opłatę ustalono przy zachowaniu dotychczasowej 3 % stawki.

Wypowiedzenie podpisał z upoważnienia Prezydenta W. T. Z. Dyrektora Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa.

Wypowiedzenie to zostało doręczone powodom w dniu 17 września 2008r.

Dowód:

- wypowiedzenie z dnia 09.09.2008 r. k. 14-15 wraz z dowodem doręczenia w aktach lokalu nr (...);
- operat szacunkowy z dnia 28 lipca 2008 r. w ww. aktach lokalowych.

W dniu 13 października 2008 r. A. P. i J. P. (1) złożyli w SKO wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione.

W dniu 23 czerwca 2009 r. SKO we W. orzekło, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Odpis orzeczenia został doręczony Urzędowi Miejskiemu W. w dniu 28 sierpnia 2009r.

Sprzeciw od tego orzeczenia Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta W. złożył w dniu 2 września 2009 r.

(okoliczności bezsporne)

Wartości rynkowa ww. nieruchomości według stanu i cen z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej (09.09.2008r.) to **1.527.405. zł.**

Wartość udziału we współwłasności gruntu odpowiadającego udziałowi powodów w prawie jego wieczystego użytkowania to 170.916,70 zł. (1.527.405zł x 1119 / 10.000). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciążająca powodów po zastosowaniu ulgi w wysokości 50% z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków wynosi zatem **2.563,80 zł** [(170.916,70 zł x 3 %) x 50 %].

Dowód:

- opinia biegłego sądowego R. P. z dnia 07.01.2012r., k. 139
- klauzula aktualizacji ważności operatu szacunkowego z 05.01.2013r. k. 183-185
- ustna opinia uzupełniająca biegłego R. P. z 27.02.2013r. k. 190-192

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie pozostawało, że powodowie są współużytkownikami wieczystymi części ułamkowej nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 727 m² oraz, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest strona pozwana.

Spór dotyczył tego, czy dokonane pismem z dnia 09.09.2008 r. wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było skuteczne i uzasadnione.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściciel nieruchomości gruntowej jest uprawniony do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – nie częściej jednakże niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Art. 78 ust. 1 cytowanej ustawy stanowi, iż 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 nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania, o którym mowa w art. 77 ust. 3 powołanej ustawy oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Stosownie do treści art. 78 ust. 2 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. W przypadku zaskarżenia orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od jego doręczenia, przez którąkolwiek ze stron, ww. wniosek zastępuje pozew, a sprawa toczy się przed sądem od początku (zob. art. 80 ust. 1 i 2 powołanej wyżej ustawy).

W istocie przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie było zbadanie zasadności dokonanego wypowiedzenia ze względu na kwestionowanie przez powodów ustalonej operacie szacunkowym wartości nieruchomości.

Rzeczą Sądu było ustalenie wysokości należnej opłaty rocznej. W takiej sytuacji orzeczenie sądu ma charakter konstytutywny – określa jaka wysokość opłaty ma obowiązywać. Źródłem prawa do podwyższonej opłaty nie jest bowiem dokonane wypowiedzenie, lecz przyjęcie przez użytkownika wieczystego oferty nowej wysokości opłaty, stanowiącej jego element, a w razie jej nie przyjęcia, prawomocne orzeczenie SKO lub wyrok sądu. Należało zatem zbadać, czy zaszły przesłanki aktualizacji opłaty, w tym zasadnicza, tj. wzrost wartości nieruchomości w dacie wypowiedzenia. Podstawą ustalenia w tym zakresie była opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. P., gdyż ustalenie tej okoliczności niewątpliwie wymagało wiadomości specjalnych. Sporządzona pierwotnie opinia przez biegłego W. W. zawierała szereg sprzeczności z ustną opinią uzupełniającą, budziła wątpliwości zarówno Sądu jak i stron, stąd wynikła potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu, dopuszczona na wniosek powodów opinia biegłego R. P. została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a przy tym zawierała logiczne i spójne wnioski. Nie budzi wątpliwości fachowość i bezstronność biegłego. Wycena nieruchomości poprzedzona została opisem stanu nieruchomości oraz analizą lokalnego rynku nieruchomości, która była niezbędna dla ustalenia wartości nieruchomości i polegała na zaznajomieniu się z transakcjami na rynku obejmującymi nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Porównywane nieruchomości były nieruchomościami podobnymi, nie zaś identycznymi, zaś wskazane wagi cech rynkowych pozwalały skorygować cenę celem ustalenia ceny średniej. Zgodnie z § 28 ust. 5 cytowanego rozporządzenia wartość nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zatem wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona na dzień 27 listopada 2007 r., to jest dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W związku z upływem okresu 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu przez tego biegłego, zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997r., zlecono sporządzenie klauzuli aktualizacyjnej, która potwierdziła ważność operatu sporządzonego w styczniu 2012r.

Art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje następujące sposoby wyceny nieruchomości: porównawczy, dochodowy, kosztowy lub mieszany. Zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu jej wartości stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Dokonana przez biegłego wycena, spełnia warunki określone w ww. rozporządzeniu.

Powodowie zarzucili, że przyjęte przez biegłego R. P. nieruchomości nie spełniają zasadniczych cech podobieństwa potrzebnych do porównań, głównie z uwagi na ich regularny kształt, dostęp do wszystkich mediów oraz drogi publicznej. Powyższe zarzuty powodów do przedmiotowej opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Biegły szczegółowo odniósł się do nich w ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 27.02.2013r., w której podtrzymał i ponownie uzasadnił tezy i wycenę zawarte w opinii pisemnej, co przesądza o uznaniu jej za rzetelną, spójną i logiczną. Powyższe skutkowało oddaleniem wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na tę okoliczność.

W ocenie Sądu przyjęta przez biegłego sądowego metoda i dokonana wycena, spełniają warunki określone w ww. rozporządzeniu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu udziału powodów w użytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości i ustalenie jej na kwestionowanym przez nich poziomie było uzasadnione, co z kolei skutkowało oddaleniem powództwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji.

Niekwestionowanym w sprawie jest, że ustalona w wyniku aktualizacji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej przez powodów dotychczasowej opłaty rocznej. Powyższe wskazuje zatem na konieczność zastosowania w sprawie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), a dodanego przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz.U.2011.187.1110) zmieniającej nin. ustawę z dniem 9 października 2011 r.

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

Orzeczenie o obowiązku zapłaty kwoty zaktualizowanej w ratach powinien Sąd zamieścić z urzędu.

Wątpliwości nie budziło, że jeśli wysokość opłaty po aktualizacji przekroczy dwukrotność opłaty w wysokości przed aktualizacją, to użytkownik wieczysty wnosi opłatę w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty. Zgodnie jednak z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. (III CZP 110/12) rozwiewającą pojawiające się w orzecznictwie rozbieżności interpretacyjne na tle przepisu art. 77 ust. 2a ugn, należało przyjąć, że **w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Powyższa zasada znalazła odzwierciedlenie w pkt. II. sentencji wyroku.**

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie III. wyroku, zostało oparte na przepisie art. 98 k.p.c.