

Sygn. akt IV C 884/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Marzena Wyrembak -Gastol

Protokolant : praktykant Anna Cybulska

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Miastu S. W.

o ustalenie opłaty rocznej

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (w udziale (...)) położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16 245 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na kwotę:

– 149 288,32 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt osiem złotych trzydzieści dwa grosze) za rok 2013;

– 199 525,66 zł (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) za rok 2014;

– 249 762,99 zł (dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) za rok 2015;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 21 300 zł (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2589,57 zł (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt **IV C 884/15**

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniósł o uznanie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o udziale (...), dokonane przez (...) jest nieuzasadnione i ustalenie, że obowiązuje opłata w dotychczasowej wysokości (k. 178-182).

Pozwany Miasto S. W. wniósł o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z operatu wykonanego na jego zlecenie przez A. R.,

ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i ustalenie opłaty rocznej w oparciu o opinię biegłego sądowego (k. 256-256v).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest użytkownikiem wieczystym (w udziale (...)) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16245 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Miasta S. W. (dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k. 165-171).

Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2012 roku Prezydent Miasta Stołecznego W. wypowiedział (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r. wobec wzrostu wartości gruntu będącego podstawą jej ustalenia. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 319.017,36 zł w następujących wysokościach: 149.288,32 zł za 2013 rok, 234.152,84 zł za 2014 rok oraz 319.017,36 zł za 2015 rok. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego w czerwcu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego (dowód: wypowiedzenie k. 93-93v).

Podstawę wypowiedzenia opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. w dniu 28 czerwca 2012 roku. W przedmiotowym operacie wskazano, iż oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki gruntu wynosi 50.960.565,00 zł, a także że oszacowana wartość wycenianego 1m² wycenianego działki gruntu wynosi 3.137,00 zł (dowód: operat k. 151-164).

W dniu 5 września 2012 roku, z zachowaniem terminu ustawowego, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona (dowód: wniosek k. 178-182).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 20 lutego 2014 roku (data prezentaty) Miasto S. W. wniosło o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego (dowód: pismo k. 92-92v).

W dniu 30 czerwca 2014 r. do Kolegium wpłynęło pismo użytkownika wieczystego z opinią Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji (...), w której orzeczono, że operat szacunkowy, który stanowił podstawę wypowiedzenia opłaty rocznej nie powinien być wykorzystany do celu, w jakim został sporządzony, gdyż zawiera błędy merytoryczne i rachunkowe, stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, w istotny sposób wpływające na prawidłowość dokonanej wyceny nieruchomości (pismo k. 33, opinia k. 34-58).

W dniu 29 października 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze – na podstawie art. 79 ust. 3 w zw. z art. 77 ust. 3 oraz art. 78 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uznało wypowiedzenie opłaty rocznej za bezskuteczne (dowód: orzeczenie k. 14-15).

W dniu 22 grudnia 2014 roku (data prezentaty) Miasto S. W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sygn. KOX/4751/Po/12) z dnia 29 października 2014 roku (sprzeciw k. 3-3v).

Z uwagi na fakt, iż w niniejszym postępowaniu niezbędne były wiadomości specjalne, w dniu 19 listopada 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości 1 m² gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16245 m² położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – według stanu i cen na dzień 31.12.2012 r. (dowód: postanowienie k. 271).

W dniu 29 stycznia 2016 roku zgodnie z postanowieniem Sądu biegły sądowy A. G. sporządziła opinię dotyczącą określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. W ocenie biegłego oszacowana rynkowa wartość prawa własności według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 roku dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 39.897.720,00 zł, tj. 2456,00 zł/m² powierzchni gruntu (dowód: opinia k. 283-303).

Następnie, na rozprawie w dniu 17 maja 2016 roku Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego A. G.. Biegły podtrzymał sporządzoną przez siebie opinię (dowód: protokół rozprawy k. 333).

Powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego, pism procesowych, dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy w toku procesu, jak również na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego A. G..

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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. Ustęp 3 tego artykułu stanowi zaś, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 powołanej wyżej 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 jej nowej wysokości.

W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty.

Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Po dokonaniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu wskazać należy, iż przesłanki wynikające z art. 77 ust. 1 oraz 78 ust. 1 powołanej powyżej ustawy zostały spełnione przez pozwanego.

Ponieważ Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 29 października 2014 roku ((...)) uznało wypowiedzenie opłaty rocznej za bezskuteczne, a następnie pozwany wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia w ustawowo zakreślonym terminie, Sąd Okręgowy mógł merytorycznie rozstrzygnąć powyższą kwestię.

Podkreślenia wymaga fakt, iż Sąd w niniejszej sprawie nie był władny do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. W niniejszej kwestii wymagana była wiedza specjalna, w związku

z powyższym zasadnym było posiłkowanie się dowodem z opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu biegły sądowy A. G., wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe oraz posiadane specjalistyczne wykształcenie, sporządziła opinię

w sposób rzetelny i wnikliwy. Uwzględniając treść opinii należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie istniały podstawy do zwiększenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, jednak na kwotę niższą niż kwota wskazana

w wypowiedzeniu dokonany przez właściciela nieruchomości.

Podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej była opinia biegłego sądowego

i wskazana w niej wartość 1 m² gruntu przy uwzględnieniu udziału, który przysługuje powodowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. W opinii biegłego wartość rynkową prawa własności powyższej nieruchomości jako

przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych oszacowano w wysokości wynosi 39.897.720,00 zł, tj. 2456,00 zł/m² powierzchni gruntu.

W toku postępowania strony zgłosiły zarzuty do treści przedmiotowej opinii, podnosząc przede wszystkim zarzut niespełnienia warunku podobieństwa przy doborze nieruchomości, co mogło wpłynąć na zwiększenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zarzuty pod adresem opinii biegłej sąd uznał za nieuzasadnione. Biegła wybrała bowiem nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej nie tylko pod względem położenia, ale także powierzchni i możliwości inwestycyjnych. Biegła uwzględniła co prawda nieruchomości o znacznie mniejszej powierzchni, jednak zostało to skorygowane w obliczeniach za pomocą odpowiedniej cechy (powierzchnia nieruchomości). Ponadto – jak wynika z treści opinii – w przypadku gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym nie jest cechą determinującą wartość nieruchomości.

W opinii biegła uwzględniła również cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Podkreślić przy tym należy, że Sąd nie ma obowiązku powoływania dowodu z opinii innego biegłego, gdy strona jest niezadowolona ze sporządzonej opinii, w sytuacji, w której opinia w sposób jednoznaczny oraz wystarczający wyczerpuje zakresloną tematykę, niezbędną do wydania orzeczenia.

W ocenie sądu opinia biegłego jest przekonująca i wyczerpująca. Ze względu na fakt, iż Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować przedmiotową opinię, wysokość opłaty rocznej w niniejszej sprawie została ustalona na jej podstawie. Zgodnie z treści art. 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 związku z treścią przywołanego przepisu – z uwagi na fakt, iż poprzednia wysokość opłaty rocznej wynosiła 74.644,16 zł – Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 149.288,32 zł za rok 2013, 199.525,66 zł za rok 2014 oraz 249.762,99 zł za rok 2015.

Sąd uznał, że błędne oszacowanie wartości nieruchomości w operacie stanowiącym podstawę wypowiedzenia nie stanowi o bezskuteczności tegoż wypowiedzenia.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że – wobec wadliwego oszacowania wartości nieruchomości przez pozwanego – wystąpienie z powództwem w sprawie niniejszej było w pełni uzasadnione. Z tego względu kosztami postępowania Sąd w całości obciążył pozwanego.