

Sygn. akt IV C 887/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Marzena Wyrembak -Gastoł

Protokolant : praktykant Anna Cybulska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 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 położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 10340 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na kwotę:

– 59 932,18 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote osiemnaście groszy) za rok 2013;

- 82 249,84 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze) za rok 2014;

- 104 567,49 zł (sto cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem złotych czterdzieści dziewięć groszy) od 1 stycznia 2015r.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9215 zł (dziewięć tysięcy dwieście piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1474,54 zł (tysiąc czterysta siedemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt **IV C 887/15**

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wnosila o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 10340 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Miasta S. W. i ustalenie opłaty na kwotę 29 966,14 zł. (k.378v.).

Pozwane Miasto S. W. wniosło o ustalenie opłaty rocznej w oparciu o opinię biegłego sądowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest użytkownikiem wieczystym (w udziale (...)) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 10340 m2, 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.161-187).

Zawiadomieniem z dnia 31 lipca 2012 roku właściciel nieruchomości wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która wynosiła 29 966,14 zł, ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r., wobec wzrostu wartości gruntu będącego podstawą jej ustalenia. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej w następujących wysokościach: 59 932,18 zł za rok 2013, 104 940,27 zł za rok 2014, 149 945,36 zł za rok 2015 i następne. (oświadczenie, k.87). Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego w czerwcu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego (dowód: wypowiedzenie k. 87-87v).

Podstawę wypowiedzenia opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. w dniu 28 czerwca 2012 roku (k.90-98). W przedmiotowym operacie wskazano, iż wartość rynkowa prawa własności działki wynosi 39 529 820 zł, a wartość 1m² wycenianej działki 3823 zł (dowód: operat k. 90).

W dniu 5 września 1912r. 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 (k.121-125.).

W dniu 30 czerwca 2014r. 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 wartość nieruchomości (pismo k.24, opinia k.25-47).

W dniu 29 października 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze – na podstawie art. 78 ust. 2, art. 79 ust. 3 oraz art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uznało wypowiedzenie opłaty rocznej za bezskuteczne (dowód: orzeczenie k. 8).

W dniu 5 stycznia 2015 roku (data prezentaty) pozwane Miasto S. W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sygn. KOX/4755/Po/12) z dnia 29 października 2014r. roku, wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (sprzeciw k.2).

Z uwagi na fakt, iż w niniejszym postępowaniu niezbędne były wiadomości specjalne, sąd w toku postępowania dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego.

Biegły sądowy R. K. oszacował, że wartość nieruchomości wynosi 27 566 440 zł, zaś 1 m2 gruntu 2 666 zł (opinia k.334)

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.

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 czym koniecznym było zasięgnięcie opinii biegłego.

W ocenie Sądu biegły R. K. wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe oraz posiadane specjalistyczne wykształcenie, sporządził 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. W opinii biegłego wartość rynkową prawa własności powyższej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych oszacowano na kwotę 27 566 440 zł, zaś 1 m² gruntu 2 666 zł.

Pełnomocnik pozwanego nie zgłosił zastrzeżeń do opinii (k.370).

Za nieuzasadniony sąd uznał zarzut pełnomocnika powoda jakoby nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównań nie były nieruchomościami podobnymi, w szczególności z uwagi na powierzchnię działek (k.353). Opinia biegłego zawiera obszernie uzasadnienie. Z opinii tej wynika, że wielkość działki jest cechą o dużym wpływie na cenę jednostkową nieruchomości (k.332). Biegły uwzględnił fakt, iż powierzchnia działek przyjętych do porównań różniła się od powierzchni nieruchomości wycenianej. Jest zrozumiałe, że z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji zawieranych na rynku nie jest możliwe odnalezienie nieruchomości podobnych idealnie odpowiadających pod względem parametrów nieruchomości wycenianej. Wpływ poszczególnych cech jest przedmiotem oceny biegłego.

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 29 966,14 zł – Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 59 932,18 zł za rok 2013, 82 249,84 za rok 2014, 104 567,49 zł od 1 stycznia 2015r. Sąd uznał, że wadliwość operatu sporządzonego na zlecenie właściciela gruntu nie stanowi o bezskuteczności wypowiedzenia.

W świetle opinii biegłego sądowego nie budzi wątpliwości fakt, że istniały podstawy do wypowiedzenia opłaty rocznej z uwagi na wzrost wartości gruntu.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając że wobec wadliwego oszacowania wartości nieruchomości przez pozwanego powództwo było w pełni uzasadnione.