

Sygn. akt IV C 891/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 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 12 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 16 128 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na kwotę:

- 182 675,98 zł (sto osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) za rok 2013;

- 195 243,97 zł (sto dziewięćdziesiąt pięć złotych dwieście czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy) za rok 2014;

- 207 811,97 zł (dwieście siedem tysięcy osiemset jedenaście tysięcy dziewięćdziesiąt siedem groszy) za rok 2015;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 23673 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 3 303 zł (trzy tysiące trzysta trzy złote) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt **IV C 891/15**

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wnosila o uznanie , że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) , oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), dokonane przez (...) jest nieuzasadnione i ustalenie, że obowiązuje opłata w dotychczasowej wysokości (k.16, 319).

Pozwane Miasto S. W. wnosilo 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.252).

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 16128 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. 159-165).

Zawiadomieniem z dnia 6 sierpnia 2012 roku właściciel 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 374.809,32 zł w następujących wysokościach: 182.675,98 zł za 2013 rok, 278.742,65 zł za 2014 rok oraz 374.809,32 zł za 2015 rok. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego w czerwcu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego (dowód: wypowiedzenie k. 83-83v).

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 48.577.536,00 zł, a także że oszacowana wartość wycenianego 1m² wycenianego działki gruntu wynosi 3.012,00 zł (dowód: operat k. 85-93v).

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. 117-121).

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. 82-82v).

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 wartość nieruchomości (pismo k. 46, opinia k. 47-71).

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. 4-5).

W dniu 5 stycznia 2015 roku (data prezentaty) Miasto S. w W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sygn. KOX/4750/Po/12) z dnia 29 października 2014 roku, wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości i ustalenie opłaty rocznej na podstawie opinii biegłego sadowego.

Z uwagi na fakt, iż w niniejszym postępowaniu niezbędne były wiadomości specjalne, w dniu 19 listopada 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sadowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości 1 m² gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16128 m² położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – według stanu i cen na dzień 31.12.2012 r. (dowód: postanowienie k. 266).

W dniu 22 grudnia 2015 roku zgodnie z postanowieniem Sądu biegły sądowy J. B. 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 26.934.000,00 zł, tj. 1.670,00 zł/m² powierzchni gruntu (dowód: opinia k. 279-296).

Następnie, na rozprawie w dniu 12 maja 2016 roku Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego J. B.. Biegły podtrzymał sporządzoną przez siebie opinię (dowód: protokół z rozprawy k. 319).

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 J. B..

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 użytkownik wieczysty wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia w ustawowo określonym 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 J. B., 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. W opinii biegłego wartość rynkową prawa własności powyższej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych oszacowano w wysokości 26.934.000,00 zł, tj. 1.670,00 zł/m² powierzchni gruntu.

Za nieuzasadniony sąd uznał zarzut pozwanego dotyczący błędnego zastosowania metody analizy statystycznej rynku. 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 określoną 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 91.337,99 zł – Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 182.675,98 zł za rok 2013, 195.243,97 zł za rok 2014 oraz 207.811,97 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 – wniesienie sprzeciwu było w pełni uzasadnione. Z tego względu kosztami postępowania Sąd w całości obciążył pozwanego.