

Sygn. akt IV C 667/16

Sygn. akt IV C 667/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Karol Smaga

Protokolant: sekretarz sądowy Marzena Grajek

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) W.

o ukształtowanie stosunku prawnego

I. ustala, że od dnia 1 stycznia 2013 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) wynosi 221.804,46 złotych (dwieście dwadzieścia jeden tysięcy osiemset cztery złote czterdzieści sześć groszy), z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2013 rok 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 tj. 2014 i 2015;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz (...) W. kwotę 2.223,96 złotych (dwa tysiące dwieście dwadzieścia trzy złote dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 sierpnia 2012 roku (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) jest nieuzasadniona.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na dzień złożenia wypowiedzenia była jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) (bezsporne, potwierdzone pełnym odpisem z księgi wieczystej – k. 82-172).

Pismem z dnia 5 lipca 2012 właściciel nieruchomości – (...) W., wypowiedział (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 292.664,19 złotych (wypowiedzenie – k. 49).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiła 7.393.482 złotych (opinia biegłego M. G. – k. 218-259).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego M. G. (k. 218-259).

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd podzielił wnioski zawarte w w/w opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu opinia ta zasługuje na uwzględnienie. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi

na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 ugn). Wskazać należy, iż do ustalenia wartości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania bierze się pod uwagę jedynie transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych (§ 28 ust. 2 powołanego wyżej rozporządzenia). W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 28 ust. 1 powołanego wyżej rozporządzenia). Zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę porównywania parami. Nadto wskazać trzeba, że przy zastosowanej przez biegłego metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4 ust. 3 powołanego rozporządzenia).

Opinia ta nie została zakwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy 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 i pouczyć użytkownika wieczystego o

sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ukształtowanie stosunku prawnego. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 kpc). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania. Powód kwestionował operat szacunkowy, który był podstawą dokonania wypowiedzenia i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej. W związku z tym pozwany zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z przeprowadzonej opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 roku (wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej) wynosi 7.393.482 złotych.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 powołanej ustawy). Opłata należna od powoda wynosi zatem 221.804,46 złotych (7.393.482 złotych x 3%).

Nowo ustalona przez pozwanego opłata roczna jest wyższa niż wynikająca z ustaleń poczynionych w toku niniejszego postępowania. Dlatego też powództwo powódki podlegało częściowemu uwzględnieniu polegającym na ustaleniu opłaty rocznej w w/w kwocie, wynikającej z wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego sądowego.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ugn 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. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, przepis art. 77 ust. 2a ten ma zastosowanie w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej. W związku z powyższym sąd ustalił opłatę roczną z uwzględnieniem tej regulacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na art. 100 kpc.

Powód domagał się ustalenia opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie. Pozwany ustalił ją na kwotę 292.664,19 złotych. Powód wygrał zatem proces w 29 %. Poniósł w sprawie koszty procesu w wysokości 13.803,33 złotych, na które składały się kwoty: 12.223 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, 1.570,33 złotych – zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego. Dlatego należy się mu zwrot kosztów procesu w kwocie 4.002,97 złotych. Pozwany natomiast wygrał proces w 71%. Poniósł koszty procesu w kwocie 8.770,33 złotych, na które składały się kwoty: 7.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego i 1.570,33 złotych – zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego. Dlatego należy się mu zwrot kosztów procesu w kwocie 6.226,93 złotych. Sąd zasądził różnicę w/w kwot.