

Sygn. XXV C 357/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Błażejczyk
Protokolant:	protokolant Klaudia Kazimierczak

po rozpoznaniu 28 listopada 2017 r. w Warszawie

sprawy z powództwa

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko

(...) W.

o ustalenie

1. Ustala opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), obciążającą Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W., od 1 stycznia 2014 r. na kwotę po 222 859,22 zł (dwieście dwadzieścia dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych i dwadzieścia dwa grosze) rocznie; przy czym opłata od 1 stycznia 2014 r. wynosi 130 966,90 zł (sto trzydzieści tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy) od 1 stycznia 2015 r. 176 913,06 zł (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzynaście złotych i sześć groszy) i od 1 stycznia 2016 r. i przez lata następne kwotę ustaloną na wstępie;
2. Zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 16 662,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. Nakazuje Skarbowi Państwa- Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie wypłacenie na rzecz (...) W. kwoty 537,23 zł tytułem zwrotu niewykorzystanych zaliczek

Sygn. akt **XXV C 357/15**

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku z 5 września 2013 r. (data wpływu do SKO

w W.) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła

o ustalenie, że dokonane przez Prezydenta (...) W., pismem z 22 lipca 2013 r., wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...), ul. (...) w W., stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie ewidencyjnym (...), było niezasadne, a jeżeli nawet uzasadnione to w innej wysokości niż zaprezentowana w wypowiedzeniu (wniosek, k. 107).

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew, k. 135-136).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. (...), ul. (...) w W., na terenie dzielnicy W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 20.049 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi Księgę Wieczystą (...). Działka zabudowana jest czterema 11-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą budownictwu wielorodzinnemu w postaci utwardzonego dojścia i dojazdów do budynków, parkingów, podziemnych sieci technicznych i zieleni osiedlowej, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności (księga wieczysta (...)).

Na przedmiotowej nieruchomości ustalone jest użytkowanie wieczyste gruntu, ustanowione na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w wysokości (...) udziału oraz w pozostałym udziale na rzecz osób fizycznych (księga wieczysta (...)).

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wynosiła 65.483,45 zł, od 2000 r. (wypowiedzenie, k. 73, odpowiedź na wniosek, k.139).

Pismem z 22 lipca 2013 r. Prezydent (...) W. dokonał wypowiedzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...), ul. (...) w W., oferując z 1 stycznia 2014 r. nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu, wynoszącą 278.433,32 zł (wypowiedzenie, k. 73).

Użytkownik wieczysty złożył, 5 września 2013 r., do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że podwyższenie przez Prezydenta (...) W., pismem z 22 lipca 2013 r., wysokości dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...), ul. (...) w W. było nieuzasadnione, albo uzasadnione w mniejszej wysokości (wniosek, k. 107 - 110).

Orzeczeniem z 11 września 2014 r., w sprawie o sygn. (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., przyjmując zaktualizowaną wartość gruntu położonego w W. przy ul. (...),

tj. działki (...) z obrębu (...), na kwotę 53.364.926 zł, ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu, obowiązującą od 1 stycznia 2014 r., obciążającą Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. na 278.432,81 zł (o rzeczenie SKO, k. 50-52).

Użytkownik wieczysty wniósł, pismem z 19 listopada 2014 r., sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO w W., wnosząc o ustalenie że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie jest bezskuteczne wobec obrazy przepisu art. 77 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz o ustalenie, że wartość działki nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. nie jest wyższa niż 48.819.315 zł (sprzeciw, k. 3 - 5).

Sąd ustalił wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 20.049 m² na 31 grudnia 2013 r., na 42.713.593,00 zł, przy przyjęciu wartości 2.130,46 zł/m² (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, k. 326 - 368).

Stan faktyczny przedmiotowej sprawy został ustalony w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron i co do prawdziwości których Sąd nie miał żadnych wątpliwości.

W przedmiotowej sprawie sporządzone zostały dwie opinie biegłych ds. wyceny nieruchomości. Pierwsza opinia sporządzona przez mgr. inż. K. D., w której wartość działki ewidencyjnej nr (...) przy ul. (...), ul. (...)

w W. oszacowano na 41.060.352 zł, przy przyjęciu wartości 2.048 zł/m² (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr. inż. K. D., k. 185 - 229, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr. inż. K. D., k. 303 - 306). Ze względu na zastrzeżenia zgłoszone przez stronę pozwaną, dotyczące między innymi przyjętych do porównania transakcji nieruchomościami

o przeznaczeniu mieszanym, a więc różnym od przeznaczenia nieruchomości wycenianej, Sąd nie uwzględnił powyższej opinii. Sąd podzielił w tym zakresie zastrzeżenia pozwanego, skutkiem czego opinia powyższa nie mogła stanowić dowodu w niniejszej sprawie.

Sąd swoje ustalenia oparł w konsekwencji na drugiej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, tj. opinii sporządzonej przez mgr M. G. (1) (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, k. 326 – 368, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, k. 401 – 406, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego, protokół rozprawy z 28 listopada 2017 r., k. 424). W ocenie Sądu wydana przez biegłą opinia główna została sporządzona w oparciu o wiedzę fachową, w sposób rzeczowy, logiczny oraz przekonywujący. Powołana biegła to kompetentna osoba, posiadająca odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Z jej treści wynika, że przedmiotem analizy sporządzającej opinię były wszystkie czynniki, od których zależy prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości. Sposób badań zaprezentowany przez biegłą wskazuje na prawidłowy tok podejmowania przez nią kolejnych czynności analitycznych. Sąd nie podzielił natomiast zastrzeżeń strony pozwanej do opinii biegłej i ocenił je jedynie jako niczym nieuzasadnioną polemikę wynikającą z niezadowolenia strony z treści opinii.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (por.: uchwała Sądu Najwyższego z 07 lutego 2014 r., sygn. akt III CZP 111/13, LEX nr 1433730). Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 1044/10). Ponieważ niniejsza sprawa dotyczy ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, w trybie art. 189 k.p.c., sąd nie może oddalić wniosku (o co wносиła strona pozwana). Sąd ma obowiązek wskazać stronom w jakiej wysokości jest należna opłata za użytkowanie wieczyste w od daty określonej w wypowiedzeniu wysokości opłaty dotychczasowej.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...),

ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 20.049 m² dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi Księgę Wieczystą (...) na 31 grudnia 2013 r. wynosiła 42.713.593,00 zł, (opinia biegłej M. G.). Wskazana wartość gruntu stanowi podstawę do dokonania rozliczeń w niniejszej sprawie, przy czym udział powoda w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi (...), w związku z czym, przy stawce procentowej 1% wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 222.859,22 zł.

Zgodnie z art. 77 ust. 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 (nadwyżkę) 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. Wprawdzie ustawodawca w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do pojęcia „ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste”, ale powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie tego przepisu ma wszelkie cechy powództwa o ukształtowanie treści stosunku

prawnego, gdyż sąd przy rozstrzyganiu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności i wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień i w sposób wiążący dla stron tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielanej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na podstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku

prawnego, lecz do jego ukształtowania. Tym samym sąd z urzędu, pomimo braku stosownego wniosku, miał obowiązek ukształtować stosunek prawny łączący strony zgodnie z art.77 ust2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości gruntowej, wynosiła kwotę 65.483,45 zł, natomiast zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste powinna wynieść kwotę 222.859,22 zł. Do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej doszło w 2013 r. W tym stanie rzeczy poczynając od 1 stycznia 2014 r. w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości: opłata roczna za 2014 rok wynosi kwotę 130.966,90 zł (65.483,45 zł x 2), opłata roczna za 2015 rok wynosi kwotę 176.913,06 zł, natomiast opłata roczna za 2016 rok i lata następne wynosi 222.859,22 zł.

Z uwagi na powyższe sąd orzekł jak w pkt. 1.

Konsekwencją rozstrzygnięcia żądania pozwu było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zważywszy na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, uznać należało że stroną w całości przegraną jest strona powodowa. Na zasądzoną w punkcie 2. sentencji wyroku kwotę 16.662,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanego, składały się: koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 7.200 zł, ustalone zgodnie z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu oraz zsumowane koszty zaliczek na poczet opinii biegłych do wpłacenia których w toku procesu zobowiązany był pozwany w łącznej kwocie 9462,77 zł. Pozostałą kwotę z zaliczek, które nie zostały wykorzystane, Sąd nakazał wypłacić w punkcie 3. sentencji wyroku na podstawie art. 80 ust1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. .