

## UZASADNIENIE

W dniu 05 grudnia 2012 r. Prezydent Miasta Stołecznego W., działający w imieniu (...) W., złożył Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. oświadczenie o ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...). A. B./R. w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 315 m<sup>2</sup>, od dnia 01 stycznia 2013 r. na kwotę 7.947,47 zł. W oświadczeniu tym organ uwzględnił zniżkę w wysokości 50 %, wynikającą z zawartej przez strony umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, w związku z czym opłata roczna po aktualizacji miała być płatna w następujących kwotach: w 2013 r. – 2.939 zł, w 2014 r. – 3.456,36 zł, zaś w 2015 r. i w latach następnych (do czasu kolejnej aktualizacji) – 3.973,72 zł.

Jak wskazano we wspomnianym oświadczeniu, podstawę aktualizacji wysokości opłaty rocznej stanowiła aktualna wycena nieruchomości, dokonana w październiku 2012 r. przez osobę uprawnioną, przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 1 %. Zgodnie z treścią operatu szacunkowego aktualna wówczas wartość nieruchomości wyniosła 794.745 zł (2.523 zł/m<sup>2</sup>).

(pismo Prezydenta M. S. W. zawierające w/w oświadczenie – k. 55 – 55 verte, operat szacunkowy – k. 58 – 80)

W dniu 08 stycznia 2013 r. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dokonana oświadczeniem z dnia 05 grudnia 2012 r., jest nieuzasadniona, ewentualnie – jest uzasadniona w innej wysokości, wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie użytkownika.

Uzasadniając swój wniosek powodowa Spółdzielnia argumentowała, że wartość gruntu wskazana przez organ w wypowiedzeniu jest zawyżona i nie uwzględnia spadku cen nieruchomości, które miały miejsce w latach 2010 – 2012, a nadto operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową stawkę opłaty, zawierał szereg istotnych błędów.

(wniosek – k. 82 – 85)

Orzeczeniem wydanym w dniu 22 września 2016 r. w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., działając na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2013 r. użytkownik wieczysty zobowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 7.938 zł.

Uzasadniając swoją decyzję Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że – biorąc pod uwagę operaty szacunkowe przedstawione przez obie strony postępowania – średnią wartość nieruchomości należało ustalić na sumę 793.800 zł, zaś wysokość należnej opłaty rocznej – na 7.938 zł. SKO nie uwzględniło przy tym 50 % wartości bonifikaty w należnej opłacie.

(orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego wraz z uzasadnieniem – k. 39 - 41)

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. sprzeciw złożyła Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...)” w W..

(sprzeciw – k. 2 - 4)

Wobec wniesienia sprzeciwu, działając w oparciu o treść art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało akta przedmiotowej sprawy do tut. Sądu. W związku z tym wniosek Spółdzielni o ustalenie, że dokonana oświadczeniem z dnia 05 grudnia 2012 r. aktualizacja wysokości opłaty rocznej była nieuzasadniona, został potraktowany jak pozew (art. 80 ust. 2 ugn).

(pismo SKO – k. 1, pozew – k. 82 – 85)

W odpowiedzi na pozew z dnia 02 października 2017 r. pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powodowej Spółdzielni zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana podniosła, iż aktualizacja opłaty rocznej nastąpiła w związku ze zmianą wartości gruntu, a więc zgodnie z wymogami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę. Nadto pozwany przyznał, że od ustalonej w ten sposób opłaty przysługuje powodowi bonifikata w wysokości 50 % wynikająca z umowy użytkowania wieczystego. Dodatkowo zakwestionował operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony powodowej wskazując, że ma on jedynie walor dokumentu prywatnego, i jednocześnie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na datę dokonania aktualizacji.

(odpowiedź na pozew - k. 132 - 133)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) A. B./Raławickiej w W., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 315 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest (...) W..

(okoliczność niesporna)

Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W. jako następca prawny (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., która w dniu 29 stycznia 1965 r. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanego (...) W. umowę użytkowania wieczystego opisywanej nieruchomości. Umowa ta przewidywała, że użytkownik wieczysty uiszczal będzie opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy uwzględnieniu bonifikaty wynoszącej 50 %.

(okoliczności niesporne; dowód: umowa użytkowania wieczystego – k. 13 – 16, uchwały – k. 17 - 19)

Wartość opisywanej nieruchomości, położonej przy ul. (...) A. B./Raławickiej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej, tj. na dzień 31 grudnia 2012 r., wynosiła 812.385 zł.

(dowód: opinia biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości – k. 155 – 173, ustna opinia uzupełniająca – k. 209 – 210)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie złożonych do akt sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i treść nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak również Sąd nie powziął wątpliwości co do ich autentyczności, dlatego mogły one stanowić podstawę ustalenia okoliczności faktycznych. Należy dodać, że okoliczności bezsporne (w tym kwestia przysługującej powodowej Spółdzielni bonifikaty) w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów zgodnie z treścią art. 229 - 230 k.p.c. albowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie przywołanych przepisów.

Podstawę dokonanych ustaleń stanowiła również opinia biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości J. S.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia została sporządzona w sposób profesjonalny, przez osobę posiadającą wiedzę zawodową z tegoż zakresu, zaś wnioski w niej postawione należało uznać za spójne i kompletne, a co za tym idzie – przydatne do rozstrzygnięcia. Należy podkreślić, że strona pozwana nie kwestionowała opinii biegłego, zaś zastrzeżenia zgłoszone w stosunku do opinii przez powoda zostały w pełni wyjaśnione przez biegłego w ustnej opinii

uzupełniającej, złożonej na rozprawie w dniu 23 stycznia 2019 r. Na rozprawie biegły odpowiedział na wszystkie pytania kierowane do niego przez pełnomocnika Spółdzielni i logicznie argumentując odniósł się do podnoszonych zarzutów, w konsekwencji – biorąc pod uwagę treść opinii pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej – brak jest podstaw do przyjęcia, aby opinie te zostały sporządzone sprzecznie z dyspozycją § 28 i nast. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Na tejże rozprawie w dniu 23 stycznia 2019 r. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości – uznając, że wniosek ten jest zbędny do wydania rozstrzygnięcia, opinia biegłego J. S. została sporządzona w sposób fachowy i stanowi wiarygodny materiał dowodowy, a samo niezadowolenie strony z wniosków płynących z opinii biegłego nie może być podstawą do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego (m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie I ACa 119/15).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z dyspozycją art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej powoływana również jako „ustawa” lub „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste użytkownik obowiązany jest uiszczać opłatę roczną. Wysokość tejże opłaty rocznej uzależniona jest od dwóch przesłanek: wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej, której wysokość zależy z kolei od tego na jaki cel nieruchomość ta jest wykorzystywana (art. 72 u.g.n.). Ustalona w ten sposób wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 ustawy). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy).

W niniejszej sprawie stawka procentowa, w oparciu o którą została ustalona sporna opłata roczna, wynosiła 1 %, co pozostawało pomiędzy stronami niesporne. Sporna natomiast pomiędzy stronami niniejszego procesu i istotna dla ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) A. B./R. w W. pozostawała kwestia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji. Wartość tą na dzień 31 grudnia 2012 r. Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości J. S. (opinia pisemna wraz z ustną opinią uzupełniającą). Dokonując oceny tego dowodu Sąd uznał, iż została ona sporządzona w sposób fachowy i rzetelny, prawidłowy zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym. Tak więc uwzględniając powierzchnię przedmiotowej nieruchomości (315 m<sup>2</sup>), jej lokalizację, kształt, przeznaczenie, dostępność komunikacyjną, itd., biegły wyliczył wartość nieruchomości na kwotę 812.385 zł.

Trzeba zwrócić uwagę, że wartość nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji, wyliczona przez biegłego w powyższej opinii, jest wyższa od wartości wskazanej w operacie szacunkowym, stanowiącym podstawę do dokonania przez pozwane (...) W. aktualizacji opłaty w dniu 05 grudnia 2012 r. A zatem opłata roczna, wyliczona w oparciu o opinię sporządzoną w niniejszej sprawie i stawkę procentową wynoszącą 1 %, byłaby wyższa niż zaproponowana w aktualizacji. Sąd jest jednak związany stanowiskiem (...) W. zawartym w piśmie z dnia 05 grudnia 2012 r., pismo to zawiera bowiem oświadczenia woli właściciela nieruchomości co do mających obowiązywać w przyszłości opłat rocznych, i wiązą składającego to oświadczenie, jak również Sąd orzekający w sprawie, który nie może wyrokować co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). A zatem opłata roczna z tytułu przysługującego powodowej Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego opisywanej nieruchomości, którą corocznie winna ona uiszczać, została wyliczona w oparciu o wartość nieruchomości określoną w aktualizacji, tj. w następujący sposób:  $315 \text{ m}^2 \times 2.523 \text{ zł/m}^2 \times 1 \% = 7.947,45 \text{ zł}$ , a więc jak w oświadczeniu (...) W. o dokonaniu aktualizacji opłaty. Niekwestionowanym było również, że ustalona w wyniku aktualizacji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej przez powódkę dotychczasowej opłaty rocznej (k. 116). Powyższe wskazuje zatem na konieczność zastosowania art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem 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. Tak więc w pierwszym roku aktualizacji użytkownik ponosi opłatę roczną w wysokości dwukrotności opłaty dotychczasowej, w drugim roku od aktualizacji - w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, a więc opłatę w pełnej wysokości wynikającej z aktualizacji. Mając na uwadze, iż przed dokonaniem aktualizacji z dnia 05 grudnia 2013 r. strona powodowa uiszczała opłatę roczną w wysokości 2.939 zł (vide k. 116, gdzie powód wskazał wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z 50 % bonifikatą), Sąd ustalił, że po dokonaniu aktualizacji opłata roczna winna wynieść: za 2013 r. – 5.878 zł (2.939 zł x 2). Pozostała nadwyżka ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 2.069,45 podlega rozłożeniu na dwie równe części po 1.034,72 zł i o taką kwotę powiększona została opłata roczna za 2014 r., która wyniosła 6.912,72 zł (5.878 zł + 1.034,72 zł). Z kolei w kolejnym roku, tj. od 01 stycznia 2015 r. i w latach kolejnych obowiązuje opłata roczna w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, tj. w kwocie docelowej 7.947,45 zł. Wszystkie ustalone w ten sposób opłaty roczne zostały pomniejszone o 50 % bonifikatą, która – co przyznała sama strona pozwana – przysługuje powodowej Spółdzielni na podstawie umowy użytkowania wieczystego.

Na marginesie należy jeszcze dodać, że nie znajdują uzasadnienia twierdzenia strony powodowej zawarte w piśmie procesowym z dnia 07 czerwca 2018 r. (k. 187 – 189), gdzie wskazano, iż opinia biegłego sądowego na okoliczność wartości nieruchomości była zbędna – skoro w pozwie (czyli, zgodnie z art. 80 ust. 2 ugn, we wniosku Spółdzielni inicjującym to postępowanie) powódka podniosła zarzuty dotyczące wartości nieruchomości właśnie, i w toku postępowania nie zmodyfikowała swojego stanowiska. Treść sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie ma przy tym znaczenia. Biorąc zatem pod uwagę dyspozycję art. 78 ust. 3 ugn, zgodnie z którym to przepisem ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie, to przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na datę dokonania aktualizacji opłaty było niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, przewidzianą w treści art. 98 § 1 k.p.c. Ponieważ Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w wysokości tożsamej z tą, jaką wskazało pozwane (...) W. w wypowiedzeniu z dnia 05 grudnia 2012 r., to powodową Spółdzielnię należało uznać za stronę w całości przegrywającą niniejszą sprawę. Stąd w pkt. 2 wyroku Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego sumę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych na podstawie § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.