

Sygn. akt II C 5040/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla W. M. w W., II W. C. w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Niewiadomski

Protokolant: Marta Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2019 roku w W. na rozprawie

sprawy z powództwa B. D. i P. D.

przeciwko Skarbowi P. P.(...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), D. U., oznaczonej numerami ewidencyjnym (...), w obrębie (...) o łącznej powierzchni 1758 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosiła od dnia 1 stycznia 2014 roku – 12 319,54 zł (dwanaście tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych i pięćdziesiąt cztery groszy);

II. zasądza od powodów B. D. i P. D. solidarnie na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – P. (...) W. kwotę 4 200 (cztery tysiące dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powodów B. D. i P. D. rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. – M. w W. kwotę 560,32 (pięćset sześćdziesiąt złotych i trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 5040/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 czerwca 2019 roku

Wnioskiem z dnia 9 grudnia 2013 roku, zastępującym pozew w niniejszej sprawie, powodowie B. D. i P. D. wnieśli o stwierdzenie, że ustalenie przez Skarb Państwa – działający przez P. (...) W. w piśmie z 23 października 2013 roku (doręczonym w dniu 7 listopada 2013 roku) stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), z obrębu (...)(...), o łącznej powierzchni 1758 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – było nieuzasadnione.

Powodowie wskazali, że są współwłaścicielami budynku mieszkalnego przy ul. (...) na zasadach małżeńskiej, ustawowej, wspólności majątkowej. Zakwestionowali oni nałożenie na nich obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu. Wynikać to miało z faktu, iż został on wydzielony z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Została ona oddana poprzednikom prawnym powodów jako działka zamienna za przejętą na rzecz Skarbu Państwa innej nieruchomości położoną przy ul. (...) w W.. W ocenie powodów zwolnienie od opłat za użytkowanie wieczyste przyznane na mocy decyzji nr (...) Prezydium Rady Narodowej z dnia 22 marca 1968 roku, odnosi się także do nich.

Podnieśli, że operat określający wartość nieruchomości, w oparciu o który dokonano aktualizacji opłaty rocznej, zawiera takie błędy, które są wystarczające do uznania aktualizacji za nieuzasadnioną (wniosek k. 137 - 140).

Orzeczeniem z dnia 19 kwietnia 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło w/w wniosek (orzeczenie SKO k. 91-93).

B. D. i P. D., wnieśli sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO. W ocenie powodów wartość przedmiotowej nieruchomości nie wzrosła, ani nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w toku trwania użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 lutego 2018 roku pozwany Skarb Państwa – P.(...) W., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, dokonana została prawidłowo w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz operat szacunkowy, stanowiący wycenę przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Rzeczoznawca majątkowy w celu ustalenia wartości wycenianego gruntu zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. W operacie szacunkowym dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź zabudowę mieszkaniowo - usługową na terenie dzielnicy U.. Pozwany podniósł, iż cena nieruchomości została ustalona na dzień 1 kwietnia 2014 roku.

Ponadto zwrócono uwagę, iż zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach osoby, którym na podstawie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94) przysługuje prawo do otrzymania działki zamiennej, otrzymując taką działkę, o ile jest ona położona w granicach administracyjnych miast i osiedli (art. 1 ust. 1 pkt 1), w użytkowanie wieczyste, z tym że nie uiszczają opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadkach jednak określonych w art. 26 ust. 2 opłacają różnicę pomiędzy stawką obowiązującą po ulepszeniu a stawką obowiązującą przed ulepszeniem. W ocenie pozwanego w/w regulacja powinna być traktowana jako przepis szczególny, zawierający zwolnienie podmiotowe dla osób spełniających zawarte w nim przesłanki. Do kręgu tych osób nie należą jednak powodowie (odpowiedź na pozew k. 154).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie (protokół rozprawy k. 166, k. 227 – 228). Powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia odpisu decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (k. 228v). W piśmie z dnia 7 lutego 2019 roku pełnomocnik pozwanego dołączył poświadczoną kopię decyzji 22 marca 1968 roku (pismo k. 229, k. 251; kopia decyzji k. 230 - 231).

W piśmie z dnia 25 lutego 2019 roku pełnomocnik powodów wskazał, iż w/w decyzja z 22 marca 1968 roku zmienia jedynie decyzję z 26 marca 1963 roku dotyczącą ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (pismo przygotowawcze k. 236).

W piśmie z dnia 13 maja 2019 roku pełnomocnik pozwanego wskazał, iż mimo intensywnych czynności - nie był w stanie odnaleźć decyzji z dnia 26 marca 1963 roku (pismo przygotowawcze k. 245 - 247).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa był właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębem (...) (...) położonej w W. przy ul. (...) o pow. 1758 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (okoliczność bezsporna).

Prawo użytkowania wieczystego w/w gruntu zostało ustanowione na podstawie decyzji Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej (...) W. 26 marca 1963 roku nr GT-V-III/22/63. Była to nieruchomość zamienna za grunt przy ul. (...) w W. i została przyznana następcom prawnym M. W. G. oraz Z. K..

Została ona zmieniona decyzją nr (...) z dnia 22 marca 1968 roku w ten sposób, że prawo to przyznano Z. K. (decyzja k. 230 – 231).

Działki o nr (...) powstały z podziału byłej działki nr (...), odpowiadającej dawnej działce o dawnym numerze 1/2, objętej księgą wieczystą o dawnym numerze nr (...). Księga wieczysta o obecnym numerze (...) została założona w dniu 25 maja 1995 roku.

Prawo użytkowanie wieczystego w/w nieruchomości zostało zbyte na podstawie umowy z dnia 12 października 1994 roku przez A. M. na rzecz C. P. i A. P. (umowa sprzedaży k. 1 – 2 akt księgi wieczystej (...)). Następnie na podstawie umowy z dnia 1 kwietnia 2005 roku prawo użytkowanie wieczystego w/w nieruchomości zostało zbyte przez C. P. i A. P. na rzecz B. D. i P. D. (umowa sprzedaży k. 68 – 75 akt księgi wieczystej (...))

Pismem z dnia 23 października 2013 roku Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta miasta stołecznego W. określił, iż B. D. i P. D. mają obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości. Wskazano, iż wysokość opłaty rocznej wynosić miała od 1 stycznia 2014 roku kwotę 12 353,47 złotych (oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia z 23 października 2013 roku k. 140).

Właściciel dokonał ustalenia powyższej wysokości opłaty rocznej na podstawie operatu szacunkowego z dnia 2 sierpnia 2013 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. J.. Zgodnie z tym operatem wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki o nr ewidencyjnych(...), z obrębu (...)(...) wyniosła 1 235 347 złotych. Przyjmując zatem za podstawę tę kwotę, wartość 1 m⁽²⁾ przedmiotowej nieruchomości wynosi 702,70 złotych.

Jednocześnie dokonano wyliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, którą uzyskano w wyniku iloczynu powierzchni działki, wysokości udziału B. D. i P. D. w prawie użytkowania wieczystego, wartości nieruchomości w przeliczeniu na m⁽²⁾ oraz stawki procentowej. Stawka procentowa opłaty dla w/w nieruchomości wynosi 1% (operat szacunkowy wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...)) stanowiącej działkę ew. nr (...)z obrębu (...)(...)- k. 109-134, oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia z 23 października 2013 roku k. 140).

Pismo z dnia 23 października 2013 roku o ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zostało doręczone B. D. i P. D. w dniu 7 listopada 2013 roku.

B. D. i P. D. odwołali się od powyższego wypowiedzenia o ustaleniu wysokości opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.. Następnie wnieśli sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 26 czerwca 2017 roku i sprawa została skierowana do tut. Sądu (okoliczności bezsporne).

Wartość nieruchomości gruntowej usytuowanej przy ul. (...) w W., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), z obrębu (...).1-09-74, według stanu na dzień 1 kwietnia 2014 roku wynosi 1 231 954 złotych, tj.– 700,77 złotych za 1 m² jej powierzchni (opinia biegłego sądowego M. B. z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 31 lipca 2018 roku k. 172-203).

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz aktach księgi wieczystej WA2M/00153361/6. Dotyczyło to dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, jak również opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. B. z dnia 13 lipca 2018 roku.

Powodowie zakwestionowali opinię biegłego wnosząc o jej ustne uzupełnienie na rozprawie. Sąd uwzględnił ten wniosek i na rozprawie w dniu 17 stycznia 2019 roku został przeprowadzony dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego. Powodowie pismem z dnia 11 marca 2019 roku (k. 238) cofnęli wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu powyższa opinia spełnia wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, w szczególności przewidziane w przepisach art. 154-156 i art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe, zaś przedstawione w tej opinii wnioski są jasne i należycie uzasadnione. Opinia biegłego jest w pełni prawidłowa, rzetelna, wyczerpująca, bezstronna i może stanowić pełnowartościowy dowód w sprawie. W sposób kompleksowy i przekonujący odnosi się także ona do wszelkich zarzutów podnoszonych w toku postępowania przez stronę powodową.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako ugn) 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 ugn, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Zgodnie z art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Każdoczesny użytkownik wieczysty jest więc obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać okresowo, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ugn za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie do treści ust. 4 tego przepisu opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Stosownie do art. 78 ust 1 tej 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. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, 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. Przepis art. 78 ust. 3 ustawy stanowi zaś, iż wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie bezspornie wynika, że powodowie byli w przeszłości użytkownikami wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), z obrębu (...)(...), o powierzchni 1758 m². Kwestia ta nie budzi żadnych wątpliwości, a przemawia za tym w oczywisty sposób treść księgi wieczystej (...). Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916 ze zm.) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Sposób ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości określa art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Przepis art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi zaś, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż powodowie byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe. Zatem stawka procentowa dla tego rodzaju nieruchomości wynosi **1%** wartości.

Okoliczności te były kwestionowane w toku postępowania sprawy przez powodów którzy argumentowali, że nie obowiązuje ich opłata roczna od użytkowania wieczystego, gdyż przysługuje im nabyte po poprzednikach prawnych zwolnienie z obowiązku uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wynikać ono miało z tego, iż przedmiotową działkę oddano poprzednikom prawnym powodów w użytkowanie wieczyste jako działkę zamienną za wywłaszczenie innej nieruchomości.

Sąd ustalił, że zwolnienie takie teoretycznie mogło przysługiwać na mocy art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tj. Dz. U. z 1969 roku, poz. 159 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, osoby, którym na podstawie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 roku, Nr 18, poz. 94) przysługiwało prawo do otrzymania działki zamiennej, otrzymywali taką działkę, o ile była ona położona w granicach administracyjnych miast i osiedli, w wieczyste użytkowanie, z tym że nie mieli obowiązku uiszczania opłat z tytułu wieczystego użytkowania. Uprawnienie takie przysługiwało osobom uwłaszczonym przez Skarb Państwa i ich ściśle określonym następcom prawnym.

Uprawnionymi następcami prawnymi, zgodnie z § 3 uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 roku w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze (...) W. (Monitor Polski z dnia 1 lutego 1965 roku, Nr 6, poz. 18), mogli być jedynie małżonek, zstępni lub wstępni spadkodawcy. Ponieważ użytkowanie wieczyste gruntu zamiennego można było ustanowić tylko na rzecz małżonka, zstępnych lub wstępnych spadkodawcy (Helena Ciepła, R.M. Skarbiński, K. Sobczyk-Skarbińska: „Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich”, Warszawa 2013), wobec tego zwolnienie od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego mogłoby objąć właśnie jedynie w/w grupę uprawnionych osób. Wobec zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powodowie nie spełniają w/w przesłanek podmiotowych gdyż nie są zstępnymi Z. K.. Nie było zatem żadnych podstaw do zastosowania wobec powodów zwolnienia ich od uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd miał także na względzie, iż zgodnie z art. 76 ust 2 ugn opłat rocznych nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Tym niemniej powodowie nie uiszcili nigdy takiej opłaty na podstawie w/w przepisów, a zatem nie dotyczyło ich zwolnienie określone w art. 76 ust. 2 ugn.

Powyższe rozważania przemawiały za tym, iż powodowie mają obowiązek uiszczać opłatę za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości. Tym samym należało dokonać ustalenia jej wartości. W tym zakresie Sąd oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. B. z dnia 13 lipca 2018 roku. Wynika z niej, iż wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 231 954 złotych, tj. cena za 1 m² tej nieruchomości wynosi 700,77 złotych.

Strona powodowa pismem przygotowawczym z dnia 20 sierpnia 2018 roku (k. 213) zakwestionowała w/w opinię biegłego podnosząc, że transakcje brane pod uwagę przy sporządzaniu opinii miały miejsce 5-6 lat wcześniej, w związku z czym nie są adekwatne do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Wniosła również o wezwanie biegłego na rozprawę, celem złożenia ustnej opinii uzupełniającej i wyjaśnień dotyczących złożonej opinii.

W związku z tym w na rozprawie w dniu 17 stycznia 2019 roku biegły M. B. wydał uzupełniająca ustną opinię. W związku z cofnięciem przez powodów w dniu 11 marca 2019 roku (k. 238) wniosku o przeprowadzenie opinii innego biegłego Sąd postanowił pominąć ten dowód, jako niewpływający na rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie.

W ocenie Sądu opinia biegłego z dnia 13 lipca 2018 roku była fachowa i rzetelna. Biegły zastosował w swojej opinii podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a więc przyjęty przez niego sposób ustalenia wartości nieruchomości był zgodny z przepisami § 4 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Zgodnie z dalszymi przepisami w/w rozporządzenia, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 28 ust. 1). Wartość tę określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ugn (§ 28 ust. 5). W ocenie Sądu opinia biegłego spełnia wszystkie wymienione przesłanki i wymagania. Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszelkich zastrzeżeń pod adresem sporządzonej opinii pisemnej, co ostatecznie znalazło odzwierciedlenie w przyjętej przez nią w opinii końcowej wartości nieruchomości. Wobec powyższego, uznając opinię biegłego M. B. za w pełni rzetelną i nie budzącą wątpliwości co do jej prawidłowości, Sąd przyjął ją za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Właściwa wysokość opłaty rocznej natomiast ustalana jest w oparciu o iloczyn powierzchni nieruchomości, wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego, aktualnej ceny nieruchomości w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy oraz stawki procentowej. Dokonując tego wyliczenia wskazać należy, iż właściwą opłatę roczną ustalić należy na kwotę 12 319,54 zł (tj. $1758 \text{ m}^{(2)} \times 700,77 \text{ zł} \times 1\% \approx 12 319,54 \text{ złote}$). Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd w punkcie I sentencji ustalił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., przy ul.

(...), D. U., oznaczonej numerami ewidencyjnym (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni 1758 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosiła od dnia 1 stycznia 2014 roku – 12 319,54 złotych.

Orzekając w pkt II sentencji wyroku o kosztach postępowania Sąd uznał, iż zasadnym jest obciążenie kosztami powodów na podstawie art. 98 kpc. W zasadzie Sąd całkowicie podzielił stanowisko strony pozwanej, gdyż ustalona opłata jest nieznacznie inna niż ustalona przez pozwanego w piśmie z dnia 23 października 2013 roku (k. 140).

Koszty pozwanego w niniejszej sprawie wyniosły 4 200 złotych. Złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w wysokości 3600 złotych (ustalone w oparciu § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 265 ze zm.) oraz uiszczona zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 800 złotych (potwierdzenie wpłaty k. 168).

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 785 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

W niniejszej sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłego, którego wynagrodzenie w części wynoszącej 560,32 złotych zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa (postanowienia k. 204 – 205; polecenie wypłaty k. 217). Powodowie przegrali proces w całości. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w punkcie III wyroku Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M. w W. solidarnie od powodów kwotę 560,32 złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów.