

UZASADNIENIE

Pismem nr (...). (...). (...).2013. (...) z dnia 3 grudnia 2013 roku (...) W. dokonało aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. J.S. B. 26, stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...), z obrębu (...), o powierzchni (...)m², związanej z lokalem mieszkalnym nr (...), w udziale wynoszącym o, (...). Użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są A. Ś. i K. Ś.. Otrzymali oni w/w wypowiedzenie w dniu 12 grudnia 2013 roku. Nie zgodzili się oni z tym rozstrzygnięciem, dlatego w dniu 10 stycznia 2014 roku złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja jest nieuzasadniona. W jego uzasadnieniu wskazali, że będący podstawą aktualizacji operat szacunkowy nie przedstawia co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, ponadto w części opisującej nieruchomość zawiera szereg nieścisłości (wniosek do SKO z dnia 10 stycznia 2014 roku k. 32). Wniosek ten w niniejszym postępowaniu zastępuje pozew.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości, wynosi od 1 stycznia 2014 roku 1.390,94 złotych oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że powodowie nie złożyli innego operatu szacunkowego na potwierdzenie swojego stanowiska (odpowiedź na pozew k. 48-50).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

K. Ś. i A. Ś. są użytkownikami wieczystymi ułamkowej części nieruchomości położonej w W. przy ul. J.S. B. 26, stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...), z obrębu(...), o powierzchni (...)m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziale wynoszącym (...). Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W. (okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 3 grudnia 2013 roku, doręczonym w dniu 12 grudnia 2013 roku, Prezydent (...) W., działając na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którego imieniu występowali burmistrz dzielnicy M. B. O. i zastępca burmistrza W. T., wypowiedzieli użytkownikom wieczystym ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ustalonej na kwotę 439,10 złotych – wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę do jej ustalenia, oświadczając równocześnie, że od dnia 1 stycznia 2014 roku proponuje opłatę roczną z tytułu jej użytkowania wieczystego, stanowiącą 1% ceny gruntu, w wysokości 1.390,94 złotych (pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty k. 15, potwierdzenie odbioru k. 16).

Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowił operat szacunkowy określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, sporządzony w dniu 25 listopada 2013 roku przez rzeczoznawcę majątkowego B. C., która ustaliła jej wartość na kwotę 11.049.709 złotych, a więc 2.179 złotych za 1 m² (operat szacunkowy z dnia 25 listopada 2013 roku k. 17-27).

W piśmie złożonym w dniu 10 stycznia 2014 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. użytkownicy wieczystości odwołali się od doręczonego im wypowiedzenia (wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego k. 32). W dniu 25 września 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie (...)/694/Po/14 wydało orzeczenie, w którym na podstawie art. 79 ust. 3 ugn oddaliło wniosek (orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 25 września 2015 roku k. 9).

W dniu 13 listopada 2015 roku K. Ś. i A. Ś. wnieśli sprzeciw od powyższego orzeczenia (sprzeciw k. 2-3). Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało sprzeciw wraz z aktami sprawy do tut. Sądu (pismo SKO z dnia 10 lutego 2016 roku k. 1).

Nieruchomość położona w W. przy ul. J.S. B. 26 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień 1 stycznia 2014 roku wynosiła 9.719.000 złotych, czyli za 1 m² – 1.916,50 złotych (opinia biegłego sądowego M. D. z załącznikami k. 61-91, opinia uzupełniająca k. 132).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów i ich kopii, których wiarygodność i autentyczność nie była podważana przez żadną ze stron procesu. Również Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej i dlatego uznał je za nie budzący wątpliwości, a przez to zasługujący w pełni na wiarę materiał dowodowy.

W toku procesu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego ds. (...), celem ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego powodów, dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Biegła M. D. w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 26 listopada 2016 roku ustaliła wartość rynkową nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 roku na kwotę 9.719.000 złotych. Zarzuty wobec przedmiotowej opinii zgłosiła strona powodowa podnosząc, że biegła ustaliła wartość rynkową nieruchomości w oparciu o ceny brutto, co jest niezgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ponadto, że dobrane przez biegłą nieruchomości nie spełniają warunku podobieństwa. Wskazali, że biegła nie przeanalizowała m.in. transakcji z działnicy U., w bliskiej odległości od nieruchomości wycenianej. Kolejno powodowie zarzucili, że biegła nie uwzględniła ograniczeń w zagospodarowaniu działki wynikających z przebiegu przez jej teren sieci energetycznej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej do innych nieruchomości oraz błędnie stwierdziła, że działka ma dostęp do drogi publicznej, gdyż ul. J.S. B. jest drogą wewnętrzną (odpowiedź na zobowiązanie k. 120-121).

W ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 20 marca 2017 roku biegła podtrzymała opinię. Odnosząc się do zarzutów powodów biegła wskazała natomiast, że rzeczoznawca ustala wartość rynkową nieruchomości, a nie cenę sprzedaży, kierując się transakcjami, w których cena została faktycznie zapłacona. Podkreśliła, że wykorzystwała wszystkie transakcje, które udało jej się uzyskać, a dobrane transakcje dotyczą nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, co nieruchomość wyceniana. Nadto wskazała, że sieci przebiegają wzdłuż granicy nieruchomości. Odnosząc się natomiast do zarzutu dotyczącego braku dostępu do drogi publicznej biegła wyjaśniła, że w opinii miała na myśli takie ukształtowanie działki, które umożliwia wjazd z drogi publicznej przez drogę wewnętrzną, co przyjęła jako dostęp korzystny (protokół rozprawy k. 132).

Powyższa opinia nie została zakwestionowana przez powodów. Podkreślić należy, że powodowie – prawidłowo powiadomieni o terminie rozprawy – nie stawili się na posiedzenie, w trakcie którego biegły złożył opinię uzupełniającą, mimo tego, że to oni złożyli wniosek dowodowy o jego przesłuchanie.

W ocenie Sądu powyższa opinia biegłego M. D. wraz z opinią uzupełniająca ustosunkowująca się do zarzutów powodów spełnia wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, w szczególności przewidziane w przepisach art. 154-156 i art. 175 ugn. Została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe, zaś przedstawione w tej opinii wnioski są jasne i należyście 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 2016 roku, poz. 2147 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.

W ocenie Sądu wszystkie wymienione wyżej warunki formalne zostały w niniejszej sprawie zachowane, a zatem dokonane wypowiedzenie jest ważne i prawnie skuteczne. Jak wynika z akt sprawy powodowie zachowali termin określony w art. 78 ust. 2 ugn na złożenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w niższej wysokości. Zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 ugn wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, przy czym wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Należy zwrócić uwagę, że zakres kognicji sądu powszechnego w przypadku sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego dotyczącego wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest ograniczony. 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*** (analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 maja 2014 roku, I ACa 1044/10, LEX nr 1483861; oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 marca 2013 roku, I ACa 33/13, LEX nr 1314849). Po przekazaniu sprawy o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste z postępowania administracyjnego Sąd powszechny prowadzi sprawę od początku, tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy strony są zobligowane składać stosowne wnioski dowodowe – zgodnie z art. 6 kc i art. 232 kpc.

W myśl art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy (art. 156 ust. 1 ugn). Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ugn, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny.

Podejmując rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku Sąd oparł się na treści opinii biegłej M. D. uzupełnionej opinią ustną z dnia 20 marca 2017 roku, która ustaliła wartość określonej w nim nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu jej użytkowania wieczystego na kwotę 9.719.000 złotych. Biegła zastosowała w swojej opinii podejście porównawcze, metodę porównywania parami, a więc przyjęty przez nią 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. 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). Przy tym – w myśl przepisu art. 151 ust. 1 ugn – wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. 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.

Sąd oceniając moc dowodową sporządzonej opinii wziął pod uwagę – poza już wskazaną wyżej zgodnością formalną z właściwymi przepisami – że wycena, która stała u podstaw wydania orzeczenia, została uzasadniona w sposób nader wyczerpujący. Należy podkreślić, że argumentacja biegłego, umożliwiła Sądowi ocenę prawidłowości sformułowanych przez niego wniosków. W świetle zarzutów stawianych opinii wnioski te należało ocenić jako trafne, wobec czego

sporządzona wycena zasłużyła na uczynienie jej podstawą rozstrzygnięcia. Wszystkie wzięte pod uwagę nieruchomości stanowiły nieruchomości podobne, tj. położone są w tej samej dzielnicy co nieruchomość wyceniana i stanowią nieruchomości o podobnym przeznaczeniu (pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub na cele mieszkalne). W świetle przepisu art. 151 ust. 1 ugn nie budziły wątpliwości Sądu ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, w oparciu o które biegły ustalił wartość rynkową nieruchomości. Także i pozostałe zarzuty, po złożeniu przez biegłego wyjaśnień, okazały się nieuzasadnione. Jak już wspomniano wyżej, powyższa opinia biegłego nie została ostatecznie zakwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Okolicznością, która ponadto zdaniem Sądu potwierdza prawidłowość wniosków zawartych w opinii, jest zbieżność wyceny przeprowadzonej na potrzeby niniejszego postępowania z wyceną sporządzoną na zlecenie (...) W. w toku postępowania aktualizacyjnego, w której wyceniono nieruchomość na kwotę 11.049.709 złotych.

Z powyższych względów Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie i w sentencji wyroku ustalił, iż wysokość opłaty rocznej związanej z należącym do K. Ś. i A. Ś. udziałem w wysokości (...) w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), D. M., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), w obrębie (...), o powierzchni (...)m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą (...), od dnia 1 stycznia 2014 roku wynosi 1.223,34 zł. Kwota ta została obliczona jako 1% wartości udziału w nieruchomości, pozostającego w użytkowaniu wieczystym powodów, wskazanego w opinii biegłego sądowego (1916,5 × (...) × (...) × 1%).

Ponieważ wypowiedzenie opłaty rocznej w stosunku do powodów nastąpiło zgodnie z treścią oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości tej opłaty, z dniem 31 grudnia 2013 roku, zaktualizowana opłata obowiązuje ich od dnia 1 stycznia roku następującego po tym roku, czyli od dnia 1 stycznia 2014 roku. Zgodnie z art. 79 ust. 5 ugn ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Przepis ten stosuje się również na podstawie ust. 8 ww. artykułu w sytuacji, gdy sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Orzekając w pkt II sentencji wyroku o kosztach postępowania Sąd uznał, iż zasadnym jest ich stosunkowe rozdzielanie pomiędzy stronami na podstawie art. 100 kpc, wobec częściowego uwzględnienia żądań każdej ze stron. W piśmie zastępującym pozew powodowie wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona a zatem, że opłata ta powinna w dalszym ciągu wynosić 439,10 złotych. Mając na uwadze, że opłata roczna zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokości opłaty wynosiła 1.390,94 złotych, zaś Sąd ustalił ją ostatecznie na kwotę 1.223,34 złotych, należy przyjąć, iż powód wygrał niniejszy proces w 17,61%, zaś pozwane (...) W. – w 82,39%. Wynik ten jest efektem poniższych wyliczeń: $100\% = 1.390,94 - 439,10 = 951,84$ (różnica między wartością zaproponowaną, a dotychczasową); $1.223,34 - 439,10 = 784,24$ (kwota, o jaką wzrosła wartość nieruchomości); $784,24 \div 951,84 \times 100\% = 82,39\%$ (stopień wygrania sprawy przez pozwanego).

Koszty w niniejszej sprawie wyniosły: 48 złotych uiszczona przez powodów tytułem opłaty od pozwu, 360 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej (ustalona zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia pozwu. Ponadto strona pozwana uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 700 złotych (potwierdzenie przelewu k. 55v). Łącznie koszty wyniosły więc 1.108 złotych. Strona pozwana powinna ponieść koszt w wysokości 195,12 złotych ($1.108 \times 17,61\%$), zaś poniosła 1.060 złotych. Mając na uwadze wynik sprawy, Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 864,88 złotych.

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 623 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 łącznej kwocie 921,18 złotych zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa (postanowienie k. 96, rachunek k. 131a). Stosunek obciążenia kosztami jest proporcjonalny do stopnia uwzględnienia żądań stron. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w punkcie III i IV wyroku Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. od strony powodowej kwotę 759 złotych, a od strony pozwanej – 162,18 złotych.

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

Zarządzenie: (...).