

UZASADNIENIE

Pismem nr (...). (...). (...).2013. (...) z dnia 3 grudnia 2013 roku Prezydent miasta stołecznego W. dokonał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. J.S. B. 26, stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...), z obrębem (...), o powierzchni (...)m², związanej z lokalem mieszkalnym nr (...), w udziale wynoszącym o, (...). Użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są W. H. i B. W. (poprzednio H.). Otrzymali oni w/w wypowiedzenie w dniu 17 grudnia 2013 roku. Nie zgodzili się oni z tym rozstrzygnięciem, dlatego w dniu 8 stycznia 2014 roku złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja jest nieuzasadniona. W jego uzasadnieniu podnieśli, że wypowiedzenia dokonał niewłaściwy organ, a nadto zakwestionowali wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego (wniosek do SKO z dnia 8 stycznia 2014 roku k. 30). Wniosek ten w niniejszym postępowaniu zastępuje pozew.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 52-53).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W. H. i B. W. są użytkownikami wieczystymi ułamkowej części nieruchomości położonej w W. przy ul. J.S. B. 26, stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...), z obrębem (...)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 17 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 360,24 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 1.141,10 zł (pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty k. 11, potwierdzenie odbioru k. 12, stanowisko (...) W. k. 9).

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 zł, a więc 2.179 zł za 1 m² (operat szacunkowy z dnia 25 listopada 2013 roku k. 13-23).

W piśmie złożonym w dniu 8 stycznia 2014 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. użytkownicy wieczystości odwołali się od doręczonego im wypowiedzenia (wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego k. 30). W dniu 25 września 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie (...)/678/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. 6).

W dniu 28 października 2015 roku W. H. wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia (sprzeciw k. 2). Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało sprzeciw wraz z aktami sprawy do tutaj 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 9.741.900 zł, czyli 1.921,10 złotych za 1 m² (opinia biegłego sądowego A. K. z załącznikami k. 70-90).

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.

Biegły w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 26 stycznia 2017 roku ustalił wartość rynkową nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 roku na kwotę 9.741.900 złotych. Żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń do opinii.

W ocenie Sądu powyższa opinia 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 sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniane „właściwy organ” powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 roku, I CSK 263/08, Legalis nr 157537). Właściwym organem w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa jest organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa (art. 4 ust. 9 ugn). W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze (...) W., które jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy, tj. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1438 ze zm.), właściwym organem, o którym mowa w art. 4 pkt. 9 ugn, jest Prezydent (...) W.. Z kolei zgodnie z art. 6 powołanej ustawy organem wykonawczym dzielnicy jest zarząd. Następnie zaś zgodnie z § 51 Statutu D. M. (...) W. (zał. nr 4 do uchwały Rady (...) W. nr (...) z 14 stycznia 2010 r.; Dz. Urz. Woj. M.. 2010.32.453), oświadczenia woli w zakresie zadań i kompetencji przekazanych dzielnicom (...) W. do wykonywania składa w imieniu (...) W. dwóch członków Zarządu D. – na podstawie pełnomocnictw Prezydenta.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż pozwany dokonując zmiany dotychczasowej wysokości stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dopełnił wymogów formalnych, wynikających z wyżej przytoczonych przepisów, składając powodowi wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty. Należy wskazać, że bezspornym w niniejszej sprawie było, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest (...) W.. To oznacza, że organ osoby prawnej (...) W. – Prezydent (...) W. jest „właściwym organem” w rozumieniu w/w przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Przy czym należy wskazać, że zgodnie z art. 96 kc umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo

ustawowe) lub na oświadczeniu reprezentowanego (pełnomocnictwo). W ocenie Sądu strona pozwana wykazała właściwymi pełnomocnictwami umocowanie do złożenia przedmiotowego oświadczenia woli w imieniu Prezydenta miasta stołecznego W.. Rada miasta miała prawo przekazać dzielnicom kompetencje do aktualizowania należności za użytkowanie wieczyste (podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 16 lipca 2014 roku, (...) SA/Wa (...), Lex nr 1483541). Co prawda pełnomocnictwa o Nr GP-IX. (...). (...).2012 i Nr GP-IX. (...). (...).2012 nie zostały złożone w niniejszej sprawie, jednakże Sąd miał dostęp do tych dokumentów znajdujących się w innych sprawach i dowód z nich przeprowadził z urzędu. Z uwagi na **tożsamość w/w pełnomocnictw złożonych w analogicznych sprawach toczących się przed tut. Sądem między tymi samymi stronami** i dotyczącymi nieruchomości przy ul. J.S. B. 26 w W. (XVI C 443/16), należało uznać, że przeprowadzenie z nich dowodu na okoliczność prawidłowego umocowania organu administracyjnego, nie narusza zasady bezpośredniości.

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 także 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 biegłego A. K., który ustalił wartość określonej w nim nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu jej użytkowania wieczystego na kwotę 9.741.900 zł. Biegły zastosował 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 nieruchomości 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. 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 nieruchomości na kwotę 9.741.900 złotych.

Z powyższych względów Sąd doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie, tj. że dokonana przez stronę pozwaną aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w części.

W tym miejscu należy także zaznaczyć, iż doniosły wpływ na kształt rozstrzygnięcia zawartego w pkt I sentencji miała treść art. 77 ust. 2a ugn, zgodnie z którym w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokość 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. W niniejszej sprawie zaktualizowana wysokość opłaty rocznej (1.006,01 złoty) przewyższa dwukrotnie wysokość opłaty obowiązującej do dnia 31 grudnia 2013 roku, wobec zastosowanie znalazł przepis art. 77 ust. 2a ugn.

Stosownie do powyższego w pkt I ppkt 1 Sąd orzekł, iż wysokość opłaty rocznej związanej z należącym do powodów udziałem w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), D. M., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), w obrębie 1-04-14, o powierzchni (...)m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi za 2014 rok – 720,48 zł (tj. 2 x 360,24). Dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła bowiem 360,24 złotych.

Ustalając wysokość należnej opłaty w następujących latach, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ugn Sąd przyjął, iż opłata należna z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 wynosi 863,25 zł. Wskazana kwota stanowi równowartość opłaty ustalonej za rok 2014 i 50% nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty w stosunku do opłaty ustalonej w oparciu o wartość nieruchomości ustalonej przez biegłego – czyli 863,25 zł (tj. 720,48 + 142,77). Orzekając w zakresie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od 1 stycznia 2016 roku Sąd przyjął wysokość opłaty w oparciu o wartość przedmiotowej nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego ($5.071 \times (...) \times 1.921,10 \times 1\%$) i ustalił ją na kwotę 1.006,01 złotych. Mając na względzie powyższe okoliczności oraz przeprowadzone obliczenia, Sąd orzekł jak w **punkcie I** sentencji.

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 360,24 złotych. Mając na uwadze, że opłata roczna zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokości opłaty wynosiła 1.141,10 zł, zaś Sąd ustalił ją ostatecznie na kwotę 1.006,01 zł, należy przyjąć, iż powód wygrał niniejszy proces w 17,31%, zaś pozwane (...) W. – w 82,69%. Wynik ten jest efektem poniższych wyliczeń: $100\% = 1.141,10 - 360,24 = 780,86$ (różnica między wartością zaproponowaną, a dotychczasową); $1.006,01 - 360,24 = 645,77$ (kwota, o jaką wzrosła wartość nieruchomości); $645,77 \div 780,86 \times 100\% = 82,69\%$ (stopień wygrania sprawy przez pozwanego).

Koszty w niniejszej sprawie wyniosły: 360 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej (ustalone 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 ze zm.). Ponadto strona pozwana uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 700 złotych (potwierdzenie przelewu k. 61v). Powodowie uiścili opłatę od pozwu w wysokości 40 złotych. Łącznie koszty procesu wyniosły 1.100 złotych. Koszty poniesione przez stronę pozwaną wyniosły 1.060 złotych, a powinna ona ponieść koszt w wysokości 190,41 złotych (tj. $1.100 \times 82,69\%$). Mając na uwadze wynik sprawy, Sąd w punkcie II sentencji zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 869,59 złotych (tj. $1.060 - 190,41 = 869,59$).

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 wyklada 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 kwocie 1.100 złotych zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa (postanowienie k. 93). 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 909,59 złotych (tj. $1.100 \times 82,69\% = 909,59$), a od strony pozwanej – 190,41 złotych (tj. $1.100 \times 17,31\% = 190,41$).

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

Zarządzenie: (...)