

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 czerwca 2015 roku

Wnioskiem z dnia 18 czerwca 2013 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., E. Ś. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za udział (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...) lok. 54, nr działki (...) w obrębie 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, dokonana wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2012 roku, w oferowanej wysokości jest bezskuteczna, alternatywnie uznanie jej za nieuzasadnioną co do wysokości i utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej (wniosek – k. 28 – 35; pismo procesowe powoda z dnia 20 grudnia 2013 r., wypowiedzenie – k. 16).

Wnioskami z dnia 12 lipca 2012 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., P. K. (1) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za udział (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...) lok. 23, nr działki (...) w obrębie 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, dokonana wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2012 roku, w oferowanej wysokości jest bezskuteczna, alternatywnie uznanie jej za nieuzasadnioną co do wysokości i utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej (wniosek – k. 22 – 39 w II C 2590/13).

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2012 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., I. J., J. J. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za udział (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...), nr działki (...) w obrębie 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, dokonana wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2012 roku, w oferowanej wysokości jest bezskuteczna, alternatywnie uznanie jej za nieuzasadnioną co do wysokości i utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej (wniosek – 24 – 33, wypowiedzenie – k. 12 w II C 1171/14).

Wnioskiem z dnia 10 lipca 2012 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., L. i J. P. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za udział (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...) lok. 14, nr działki (...) w obrębie 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, dokonana wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2012 roku, w oferowanej wysokości jest bezskuteczna, alternatywnie uznanie jej za nieuzasadnioną co do wysokości i utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej (wniosek – k. 61 – 76, wypowiedzenie – k. 48 w II C 2591/13).

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2012 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. B. Z. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za udział (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...) lok. 15, nr działki (...) w obrębie 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, dokonana wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2012 roku, w oferowanej wysokości jest bezskuteczna, alternatywnie uznanie jej za nieuzasadnioną co do wysokości i utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej (wniosek – k. 24 – 31, wypowiedzenie – k. 12 w II C 2608/13).

W uzasadnieniach wniosków podniesiono zarzut braku umocowania podmiotu dokonującego wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania. Wskazano, iż Zarząd D. O. nie może wydawać oświadczeń o wypowiedzeniu wysokości opłaty w swoim własnym imieniu, ponieważ zgodnie z art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami) wyłącznie „właściwy organ” ma takie uprawnienia. W tym przypadku właściwym organem jest Prezydent m. st. W., który udzielił pełnomocnictw Burmistrzowi D. O. m. st. W. i jeden zastępca Burmistrza D. O. m. st. W.. W konsekwencji każde wypowiedzenie powinno zawierać wyraźne wskazanie, iż dokonywane jest z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego oraz powinno zawierać dołączone pełnomocnictwo, tak aby możliwym było przeprowadzenie weryfikacji udzielonego pełnomocnictwa. W związku z powyższym w ocenie strony powodowej bezsprzecznie należy uznać, iż aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości skarżącego jest nieuzasadniona. Skoro bowiem nie doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości rzeczowej opłaty, to w dalszym ciągu obowiązuje opłata w takiej właśnie, niezmienionej wysokości. Strona powodowa wskazała, iż brak jest podstaw merytorycznych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. Wskazano, iż operat szacunkowy

sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego W. M. stanowiący podstawę do wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest sporządzony w sposób nieprawidłowy. Strona skarżąca przedstawiła dodatkowo S. Stowarzyszenia (...) z dnia 2 lipca 2012 r. oraz powodowie L. i J. P. dołączyli operat szacunkowy z dnia 25 czerwca 2012 r. sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę M. T. (operat szacunkowy – k. 4 – 26 w sprawie II C 2591/13).

SKO wydało orzeczenie w sprawie II C 2588/13 w dniu 18 czerwca 2013 roku (k. 8 – 10), w sprawie II C 2590/13 (k. 7 – 10) w dniu 23 lipca 2013 r., w sprawie II C 1171/14 w dniu 23 lipca 2013 r. (k. 8 – 9), w sprawie II C 2591/13 w dniu 18 czerwca 2013 r. (k. 27 – 29), w sprawie II C 2608/13 w dniu 23 lipca 2013 r. (k. 7 – 8) a sprzeciwy od niego wnieśli E. Ś. sprawie II C 2588/13 (k. 3 – 4), P. K. (1) w sprawie II C 2590/13 (k. 3 – 4), L. i J. P. w II C 2591/13 (k. 3 – 4), B. Z. w II C 2608/13 (k. 3 – 6), I. J., J. J. w sprawie II C 1171/14 (k. 3 – 6)

Postanowieniami z dnia 22 września 2014 r. (II C 2590/13), z dnia 29 października 2014 r. (II C 1171/14), z dnia 26 marca 2014 r. (II C 2591/13), z dnia 31 marca 2014 r. (II C 2608/13) sprawy o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Po wszczęciu postępowania sądowego powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko, domagając się ustalenia, że opłata roczna nie została skutecznie wypowiedziana świetle art. 58 kodeksu cywilnego z uwagi na przeprowadzenie w sposób nieprawidłowy procedury z art. 78 § 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, alternatywnie uznanie aktualizacji opłat za nieuzasadnione co do wysokości lub utrzymanie opłaty w dotychczasowej wysokości (pismo z dnia 20 grudnia 2013 r. – k. 45 w II C 2588/13, pismo z dnia 10 grudnia 2013r. – k. 95 w II C 2590/13, pismo z dnia 19 grudnia 2013 r. – k. 40, z dnia 11 grudnia 2013 r. – k. 39 w II C 1171/14).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany domagał się uznania za podstawę rozstrzygnięcia operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 7 listopada 2011 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. M., a w przypadku niedopuszczenia dowodu z powyższej opinii, powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości 1 m² gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 2-03-14 przy ul. (...). oraz oddalenie wniosku o ustalenie opłaty w oparciu o operat szacunkowy z dnia 25 czerwca 2012 r. sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę M. T. (odpowiedź na pozew – k. 50, 64 oraz w sprawie II C 2590/13 – k. 72).

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. Ś. oraz jego małżonka są właścicielami lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Z własnością tego lokalu jest związany udział (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu o nr działki (...) z obrębu 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr (...). W tym samym budynku właścicielami lokali są: J. J. i I. J. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – lokal nr (...), udział prawie użytkowania wieczystego (...); J. P. i L. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – lokal nr (...), udział prawie użytkowania wieczystego (...); P. K. (2) i M. K. (1) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – lokal nr (...), udział prawie użytkowania wieczystego (...); B. Z. – lokal nr (...), udział prawie użytkowania wieczystego (...).

(niesporne; odpis z księgi wieczystej – k. 222-231)

Miasto S. W. jest właścicielem gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie 2-03-14 o powierzchni 0,4052 ha. Wyżej wymieniony grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe.

(bezsporne)

Pismami z dnia 31 maja 2012 roku Miasto S. W., działające poprzez Zarząd D. O., wypowiedziało ze skutkiem prawnym na dzień 31 grudnia 2012 r. użytkownikom wieczystym E. Ś., P. K. (1), M. K. (1), L. i J. P., B. Z., I. J., J. J.

dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie 2-03-14 o powierzchni 0,4052 ha – na skutek zmiany wartości gruntu i ustalił z dniem 1 stycznia 2013 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości. Na podstawie operatu szacunkowego ustalono wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 14.964036,00 zł tj. 3.693,00 zł za metr kwadratowy. Podstawą ustalenia, iż wartość nieruchomości wzrosła do kwoty 14.964036,00 zł był operat szacunkowy z dnia 7 listopada 2011 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dr. inż. W. M.. W wypowiedzeniach nie podano pierwszej z uprzednio wymienionych kwot, tj. wartości bezwzględnej, natomiast podano wartość 1 m² oraz powierzchnię gruntu. Nową wysokość opłaty rocznej obliczono wg wzoru „wartość nieruchomości × stawka 1%. W przypadku lokalu nr (...) dotychczasowa opłata roczna wynosiła 549,73 zł, zaś wypowiedzenie określało opłatę za rok 2013 w kwocie 1099,46zł, za rok 2014 – 2033,76 zł, za rok 2015 – 2968,06 zł. W przypadku lokalu nr (...) kwoty te wynosiły odpowiednio: 445,45 zł, 890,90 zł 1647,98 zł i 2405,06 zł. W przypadku lokalu nr (...) kwoty te wynosiły odpowiednio: 641,61 zł, 1283,22 zł 2373,69 zł i 3464,16 zł. W przypadku lokalu nr (...) kwoty te wynosiły odpowiednio: 735,24 zł, 1470,48 zł 2720,08 zł i 3969,68 zł. W przypadku lokalu nr (...) kwoty te wynosiły odpowiednio: 442,13 zł, 884,26 zł 1635,68 zł i 2387,10 zł.

(dowód: wypowiedzenie – k. 16, akta II C 1171/14 – k. 12 (poprzednia numeracja: 21), akta II C 2608/13 – k. 12, akta II C 2591/13 – k. 48, akta II C 2590/13 – k. 14, operat szacunkowy z dnia 7 listopada 2011 r. – k. 19 - 24)

Korespondencja zawierająca wypowiedzenie została przesłana L. P. i J. P. we wspólnej przesyłce zaadresowanej do obu małżonków.

(dowód: potwierdzenie nadania – akta II C 2591/13, k. 42)

Tak samo stało się w przypadku małżonków J. J. i I. J.,

(dowód: potwierdzenie nadania – akta II C 1171/14, k. 13 (poprzednia numeracja: 20))

oraz małżonków K.

(dowód: potwierdzenie nadania – akta II C 2590/13 – k. 15)

i Ś..

(dowód: potwierdzenie nadania – k. 17)

W dniach 25-01-2011 roku i 24-02-2011 roku wystawione zostały dokumenty podpisane przez Prezydenta Miasta H. W., w obu których treści w § 1 pkt 2 lit. b udzieliła ona w imieniu Miasta S. W. M. K. (2) i P. Ż. (1) umocowania do działania w imieniu Miasta w zakresie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

(dowód: pełnomocnictwa – k. 91-100)

1 m² gruntu objętego przedmiotowym prawem użytkowania wieczystego ma wartość 2792 zł/m². Uwzględniając wielkość powierzchni gruntu oznacza to że wartość gruntu wynosi 11 313 184 zł.

(dowód: opinia biegłego A. W. - k. 114-134, opinia uzupełniająca – k. 241-243)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Żadna ze stron nie kwestionowała tych dokumentów tak, co do pochodzenia, jak i treści w nich zawartych. Nie wzbudziły one pod żadnym względem zastrzeżeń Sądu. Ich treść jest jasna i logiczna. Dokumenty te ściśle ze sobą korespondują, tworząc spójny i przekonujący obraz stanu faktycznego niniejszej sprawy w zakresie istotnym dla jej rozstrzygnięcia.

Sąd postanowieniem z dnia 17 lipca 2014 r. (k. 84) postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia na dzień 31 grudnia 2012 r. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę

wieczystą nr (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 2-03-14 o powierzchni 0,4052 ha oraz wyodrębnienia wartości 1 m² tejże nieruchomości, określenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obciążającej powodów. Biegły sporządził opinię z określenia wartości rynkowej nieruchomości w dniu 31 lipca 2013 r., zaś opinię uzupełniającą w dniu 30 listopada 2013 r.

Biegły sądowy A. W. wyceniła wartość rynkową prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości na kwotę 11.313.184 zł, tj. 2.792 zł za m² powierzchni gruntu. W związku z powyższym Sąd ustalając stan faktyczny wziął także pod uwagę treść opinii biegłego sądowego, której dał wiarę w całości. W przekonaniu Sądu niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z doświadczeniem zawodowym i życiowym oraz ze wskazaniem specjalistycznej wiedzy, nadto zawiera w sobie adekwatne i logiczne wnioski. Tym samym, zdaniem Sądu opinia ta jest trafna i stanowi obiektywny oraz pełnowartościowy dowód w sprawie, w oparciu, o który Sąd dokonał określonych ustaleń. Opinia ta jest pełna i wyczerpująca oraz kategoryczna, w sposób jednoznaczny i konsekwentny udziela odpowiedzi na zadane przez Sąd pytanie oraz ustosunkowuje się do zarzutów powoda P. K. (1), B. Z. reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika adw. S. M. oraz pełnomocnika E. Ś. – apl. adw. M. Ś.. Biegła przekonująco wyjaśniła dlaczego sąsiedztwo ruchliwej ulicy nie obniża wartości nieruchomości w takim stopniu jak chcieliby tego powodowie.

(pismo z dnia 12 listopada 2014 r. i 4 maja 2015 r. – k. 176 i k. 280 – 282, pismo z dnia 21 listopada 2014 r. i 5 maja 2015 r. – k. 202 i k. 287 – 287, opinia z określenia wartości rynkowej nieruchomości z dnia 20 października 2014 r. – k. 115 – 134, opinia uzupełniająca z dnia 27 marca 2015 r. – k. 241 – 243)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwa powodów E. Ś., J. J., I. J., J. P., L. P. i P. K. (2) zasługują na uwzględnienie w całości, choć nie z powodu wszystkich zarzutów podniesionych w pozwach. Powództwo B. Z. zasługuje na uwzględnienie tylko w części.

Przedmiotem rozpoznania przez sąd powszechny jest żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,4052 ha obręb 2-03-14 dokonana na mocy wypowiedzenia z dnia 31 maja 2012 r. wraz z propozycją przyjęcia od dnia 1 stycznia 2013 r. w zaktualizowanej wysokości tej opłaty jest nieuzasadniona oraz o ustalenie wysokości opłaty na dotychczasowym poziomie oraz orzeczenie w zakresie zarzutu bezskuteczności wypowiedzenia opłaty ze względów formalnych.

Istotą sporu pomiędzy stronami była nie tylko rzeczywista wartość gruntu o nr działki (...) w obrębie 2-03-14 o pow. 0,4052 ha, ale także, a nawet przede wszystkim skuteczność wypowiedzenia wysokości opłaty pismami z dnia 31 maja 2012 roku z punktu widzenia treści oświadczeń o wypowiedzeniu i umocowania osób je składających. Dlatego w pierwszej kolejności zostaną omówione zarzuty dotyczące ważności i skuteczności czynności prawnej wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

Pierwszy zarzut powodów sprowadzał się do tego, że w dokumencie wypowiedzenia nie podano wartości całej nieruchomości, lecz tylko wartość gruntu w przeliczeniu na 1 m².

Art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

W kontekście pierwszego i następnych zarzutów powodów należy zwrócić uwagę, że powyższy przepis ustanawia następujące warunki skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej:

- 1) czynności podejmuje właściwy organ,
- 2) na piśmie,
- 3) do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego,
- 4) przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości,
- 5) a w wypowiedzeniu należy:
 - a) wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty,
 - b) pouczyć o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia,
 - c) dołączyć informację o:
 - i) wartości nieruchomości,
 - ii) miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Celem regulacji z art. 78 ust. 1 Ugn dotyczących treści wypowiedzenia, w tym również treści o charakterze informacyjnym, jest zabezpieczenie i ochrona interesu użytkownika wieczystego. W przypadku obowiązku podania wartości nieruchomości, chodzi o ochronę prawa użytkownika wieczystego do terminowego złożenia wniosku o którym mowa w art. 78 ust. 2 Ugn. Użytkownik powinien mieć możliwość weryfikacji prawidłowości obliczenia opłaty, zarówno w sensie merytorycznym jak i rachunkowym. Dlatego musi dysponować wiedzą o wartości nieruchomości aby ocenić czy jest to wartość odpowiadająca cenom rynkowym, oraz by zweryfikować sposób obliczenia opłaty wg określonej stawki (szerzej na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2013 r. sygn. II CSK 90/13). Dlatego też obowiązki informacyjne właściciela należy wyklądać restrykcyjnie, ale nie formalistycznie. W wypowiedzeniu z 31-05-2012 podano wartość 1m2 gruntu, jednocześnie podając powierzchnię gruntu. Użytkownik wieczysty może więc bez trudu obliczyć wartość bezwzględną gruntu, dokonując prostego działania mnożenia. Jest to inna sytuacja niż podanie wartości 0,00 zł, czyli opisanej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r. sygn. II CSK 90/13, powoływanym przez stronę powodową. Nie można zgodzić się ze stroną powodową że wykonanie tak prostej operacji matematycznej stanowi przeszkodę do rzetelnego zweryfikowania prawidłowości aktualizacji opłaty rocznej.

W dalszej kolejności powodowie podważają wypowiedzenia z tego powodu że są one złożone w imieniu zarządu dzielnicy i nie stwierdzają czy wypowiedzenie następuje w imieniu właściciela gruntu - Miasta S. W. czy w imieniu właściciela gruntu – Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego W..

Z. Sądu Rejonowego ten zarzut powodów jest bezzasadny, ponieważ wyraźnie w wypowiedzeniach wskazano i powołano się na pełnomocnictwo do działania co do nieruchomości stanowiących własność Miasta (w dokumentach wypowiedzeń brak jakiegokolwiek wzmianki o nieruchomościach Skarbu Państwa). Z treści wypowiedzenia można w sposób niebudzący wątpliwości wywieść, że zostało ono złożone w imieniu Miasta a nie Skarbu Państwa. Tym samym wymóg wskazania osoby prawnej, w imieniu której zostaje złożone wypowiedzenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 29 maja 2014 r., sygn. I ACa 636/13), został spełniony.

Następnie powodowie wywodzą, że wypowiedzenie i aktualizacja to dwie różne czynności prawne, a osoby podpisane pod wypowiedzeniami (m. K. i P. Ź.) mają upoważnienie tylko do jednej z tych czynności – do aktualizacji, nie mają zaś pełnomocnictwa do wypowiedzania dotychczasowej opłaty.

W § 1 pkt 2 lit. b obu pełnomocnictw jest mowa o aktualizacji opłaty rocznej. Z art. 77–78 Ugn bynajmniej nie wynika – jak chcieliby tego powodowie – że wypowiedzenie i aktualizacja to dwie odrębne i rodzajowo różne czynności prawne. Są to owszem dwa pojęcia ustawowe, ale ich wzajemny stosunek przedstawia się następująco: Aktualizacja to ogół

czynności składających się na proces zmiany wysokości opłaty rocznej (por. np. art. 77 ust. 3 Ugn). W przypadku braku wniosku złożonego do SKO w trybie art. 78 ust. 2 Ugn w procesie aktualizacji można wyróżnić 2 fazy o charakterze nie tyle chronologicznym co logicznym: wypowiedzenie i ofertę nowej opłaty. W przypadku złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego w trybie art. 78 ust. 2 ugn – dochodzą do tego jeszcze etapy postępowania przed SKO oraz – ewentualnie (niekoniecznie) – sądem. Zatem wypowiedzenie jest jedną z części składowych procesu aktualizacji. Skoro zatem M. K. i P. Ż. byli umocowani do dokonywania aktualizacji, to tym samym, na podstawie art. 56 i 65 Kc, byli umocowani do wszystkich czynności składających się na proces aktualizacji, w tym do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości.

Następnie powodowie podnoszą nieprawidłowości w zakresie doręczeń: właściciele lokali nr (...) nie otrzymali wypowiedzenia w trybie art. 40 Kpc, do którego odsyła ostatnie zdanie ustępu 1 art. 78 Ugn. Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych, pisma kierowane do strony powinny być adresowane do niej imiennie, czyli adresując przesyłkę organ musi wymienić stronę jako indywidualnie określonego adresata, wobec którego - jako podmiotu - dokonywana jest czynność doręczenia. Co za tym idzie, doręczanie pism oraz decyzji łącznie współmałżonkom uznać należy za nieprawidłowe (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. II SA/Gd 711/13). Art. 29 Kro stanowi, że w razie przemijającej przeszkody, która dotyczy jednego z małżonków pozostających we wspólnym pożyciu, drugi małżonek może za niego działać w sprawach zwykłego zarządu, w szczególności może bez pełnomocnictwa pobierać przypadające należności, chyba że sprzeciwia się temu małżonek, którego przeszkoda dotyczy. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej nie zachodzi przemijająca przeszkoda, więc wypowiedzenie i oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty winny być skierowane do obu małżonków zgodnie z art. 40 Kpa, rozumianym w sposób zgodny z cytowanym orzeczeniem WSA.

Ten zarzut jest więc zasadny i należy uznać, że uchybienie popełniono wobec wszystkich powodów oprócz B. Z., która jest wyłącznym właścicielem swojego lokalu.

W ostatniej kolejności należy omówić zarzuty do opinii biegłego.

Opinia biegłego jest dowodem, który ma służyć ocenie okoliczności faktycznych pod kątem posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych. Biegła sądowa zgodnie ze zobowiązaniem Sądu obliczyła wartość 1 m² gruntu. Zdaniem Sądu Rejonowego, biegła rzetelnie odparła zarzuty skierowane przeciwko jej operatowi szacunkowemu. W szczególności biegła przekonująco wyjaśniła dlaczego sąsiedztwo ruchliwej ulicy nie ma wpływu na obniżenie wartości gruntu w stosunku do wartości stwierdzonej operatem.

Z przepisów art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może podlegać aktualizacji, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

Zgodnie z art. 78 – 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami osoba uprawniona – strona powodowa w niniejszej sprawie – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana przez właściwy organ, zgodnie z art. 78 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 72 i następne ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują, iż wysokość opłaty wynika z następujących działań: przemnożenia wartości gruntu przez udział strony w użytkowaniu wieczystym i następnie przemnożenia jeszcze przez stawkę procentową wynikająca z art. 72 tejże ustawy. Metodologię szacowania wartości nieruchomości oparto o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Art. 77 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3

lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W odniesieniu do powódki B. Z., nie dopatrzwszy się w jej przypadku uchybień co do formy i treści wypowiedzenia, Sąd Rejonowy ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą sądową A. W..

W niniejszej sprawie ustalenie opłaty za lata 2013, 2014, 2015 winno nastąpić z zastosowaniem przepisu art. 77 ustęp 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż 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. Zgodnie bowiem z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r. w sprawie V CSK 5/13 W myśl art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę 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.

Ponieważ powódka składając wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego kwestionowała rzetelność operatu szacunkowego, którego ustalenia stanowiły podstawę dokonania aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia na dzień 31 grudnia 2012 r. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 2-03-14 o powierzchni 0,4052 ha.

Z treści tejże opinii, wynikało, że rynkowa wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 r. roku wynosiła 11.313.184,00 zł, tj. 2.792,00 zł za metr kwadratowy.

Wskazać jednak należy, iż w myśl wyżej powołanych przepisów z uwagi, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa, co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (dotychczasowa opłata – 442,13 zł x 2 = 884,26 zł, przy czym nowa opłata wynikająca z aktualizacji to 1.804,71 zł) użytkownik wieczysty winien wnieść 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. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r. w sprawie V CSK 5/13 W myśl art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę 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.

Biorąc pod uwagę powyższe dane i zasady obliczeń wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku B. Z. przedstawia się następująco:

poprzednia wartość 1 m² = 684,00 zł

ustalona wartość 1m² = 2 792,00 zł

całkowita powierzchnia gruntu = 4052 m²

stawka = 1%

nr lokalu udział opłata roczna w 1 roku w 2 roku w 3 roku

15 0, (...) 1 804,71 zł 884,26 zł 1 344,48 zł 1 804,71 zł

Opłaty roczne w przypadku pozostałych powodów (gdyby ich zarzuty co do skuteczności wypowiedzenia nie okazały się częściowo słuszne) kształtowałyby się następująco:

poprzednia wartość 1 m² = 684,00 zł

ustalona wartość 1m² = 2 792,00 zł

całkowita powierzchnia gruntu = 4052 m²

stawka = 1%

nr lokalu udział opłata roczna w 1 roku w 2 roku 11 0, (...) 3 001,17 zł 1 470,49 zł 2 235,83 zł 23 0, (...) 1 818,29 zł 890,91 zł 1 354,60 zł 54 0, (...) 2 243,92 zł 1 099,46 zł 1 671,69 zł 14 0, (...) 2 618,98 zł 1 283,23 zł 1 951,10 zł

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z powołaną argumentacją prawną Sąd orzekł jak w punktach 1, 3, 5, 7 i 9 wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł w pkt 2, 4, 6 i 8 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., który formułuje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych, a także art. 109 Kpc, który nakazuje co do zasady zasądzać koszty procesu wyłącznie na wniosek strony. Zgodnie z art. 98 Kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu. W przedmiotowej sprawie w zakresie żądań powodów E. Ś., J. J., I. J., J. P., L. P. i P. K. (2) stroną przegrywającą jest strona pozwana, a Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od tej zasady. Wobec powyższego, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwoty 121,00 zł w pkt 2 wyroku, 98,00 zł w pkt 4 wyroku, 142,00 zł w pkt 6 wyroku oraz 162,00 zł w pkt 8 wyroku tytułem uiszczonych opłat od pozwu oraz na rzecz P. K. (2) kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego obliczoną w oparciu o § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461 j.t.) w pkt 8 wyroku. W związku z niewykorzystaniem części zaliczki na wydatki uiszczonych przez pozwanego Sąd nakazał zwrócić pozwanemu 513,09 zł na podstawie art. 82 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach procesu należnych pozwanemu od powódki B. Z. (jako przegrywającej w większej części) nie orzeczono, albowiem pozwany nie zgłosił żądania zasądzenia kosztów procesu co do tej powódki (brak odpowiedzi na pozew co do tej powódki, pozwany nieobecny na rozprawie, roszczenie wygasło - art. 109 § 1 Kpc).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi powódki B. Z. adw. S. M.
2. Podłożyć do akt wniosek pełnomocnika pozwanego o doręczenie uzasadnienia, w razie stwierdzenia, że wniosek został złożony w terminie do 17-06-2015 włącznie (liczy się data stempla pocztowego – Poczty Polskiej) – odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć także pełnomocnikowi pozwanego; w przeciwnym razie przedstawić akta referentowi do decyzji jako pilne.