

Sygn. akt **IC 756/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska-Głowacka

Protokolant Agata Koczorowska

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa K. K., A. K.

przeciwko Miasto (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-02-05 od dnia 1 stycznia 2011 r. jest zasadna w wysokości 1.362,38 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt dwa złote trzydzieści osiem groszy) - z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 r. 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 tj. 2012 r. i 2013 r.;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powodów K. K. i A. K. solidarnie na rzecz pozwanego Miasta (...) kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nie obciąża powodów pozostałymi kosztami procesu.

Sygn. akt **IC 756/13**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27 grudnia 2010 roku (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) K. K. i T. K. wnieśli o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział (...) w działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu 5-06-13 jest nieuzasadniona w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

W toku sprawy powód T. K. zmarł a do sprawy wstąpił jego spadkobierca A. K., który wnosząc podtrzymał żądania dotychczasowego powoda.

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

K. K. i T. K. są użytkownikami wieczystymi ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział (...) w działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu 5-06-13 (bezsporne).

Pismem z dnia 17 listopada 2010 roku właściciel nieruchomości – miasto stołeczne W. wypowiedziało ww. osobom ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 1.710,31 zł (bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem – k. 77).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 7.072.165,00 złotych (opinia biegłego E. W. – k. 114 - 130).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego R. S..

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd podzielił wnioski zawarte w ww. opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu opinia ta zasługuje na uwzględnienie. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi

na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 ugn). Wskazać należy, iż do ustalenia wartości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania bierze się pod uwagę jedynie transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych (§ 28 powołanego wyżej rozporządzenia). W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z ww. wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2010 roku, nr 102, poz. 651).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej 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. 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. 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 (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ukształtowanie stosunku prawnego. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddał powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 kpc.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Powodowie kwestionowali przyjętą przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustaloną wysokość opłaty rocznej. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na tę okoliczność. Z opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 7.072.165,00 złotych.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). W celu obliczenia należnej opłaty należy zatem pomnożyć stawkę opłaty przez przysługujący powodowi udział w nieruchomości ( (...)). Opłata należna od powodów wynosi zatem 1.362,38 złotych ( $7.072.165 \times 0,1\% \times (...)$ ).

Powodowie podnosili również, że przy ustalaniu opłaty rocznej nie zastosowano do nich 50% bonifikaty wynikającej z zapisu w akcie notarialnym z dnia 7 marca 1973 r. Powodowie w żaden sposób nie wykazali by przysługiwała im tak udzielona podwyżka. Zgodnie z uchwałą nr 111/450 Prezydium Rady Narodowej m.st. W.z dnia 21 maja 1963 r. w sprawie wprowadzenia obniżek opłaty rocznej za użytkowanie i wieczyste użytkowanie terenów na obszarze (...)wprowadzona została obniżka opłaty za tereny oddane w wieczyste użytkowanie spółdzielniom mieszkaniowym lokatorskim w wysokości 50%. Z tego wynika, że obniżka związana jest z podmiotem będącym użytkownikiem wieczystym – którym są spółdzielnie, a nie z samym gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste. Dlatego też, powodowi, jako użytkownikom wieczystym obniżka opłaty może przysługiwać jedynie na podstawie art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat, zgodnie z art. 73 ust. 5 ugn ustala się w umowie. Powodowie nie wykazali by zniżka taka im przysługiwała.

Nowo ustalona przez pozwanego opłata roczna jest wyższa niż wynikająca z ustaleń poczynionych w toku niniejszego postępowania. Dlatego też powództwo powoda podlegało częściowemu uwzględnieniu polegającym na ustaleniu opłaty rocznej w ww. kwocie, wynikającej z wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego sądowego.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

W punkcie 3 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 98 § 1 i § 3 kpc o obowiązku zwrotu kosztów procesu przez powodów na rzecz powoda w kwocie 680 zł. Sąd uznał bowiem, że powodowie przegrali sprawę w przeważającej części. Na kwotę 680 zł należną pozwanemu od powodów złożyła się kwota 500 zł uiszczonej przez powoda zaliczki na biegłego oraz kwota 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W punkcie 4 wyroku Sąd na podstawie art. 102 kpc postanowił nie obciążać powodów pozostałymi kosztami procesu. Ocena, czy szczególnie uzasadnione wypadki przewidziane w art. 102 kpc wystąpiły należy do władzy dyskrecjonalnej sędziego i wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności rozpoznawanej sprawy.

Powodowie działali w niniejszej sprawie bez udziału profesjonalnego pełnomocnika. Nie posiadając specjalistycznej wiedzy prawniczej byli subiektywnie przekonani o słuszności swojego roszczenia. Dlatego też Sąd uznał, że obciążanie powodów kosztami ponad koszty określone w punkcie 3 wyroku byłoby niecelowe.