

**Sygn. akt I C 1483/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Anna Ogińska-Łagiewka**

**Protokolant: Alicja Kicka**

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 roku w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) S.A.

przeciwko Miastu (...)

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział 1/1 w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-06-13 od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 85.920,00 (osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia) złotych – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2010 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 i 2013.

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego Miasta (...) na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 3.108,80 zł (trzy tysiące sto osiem 80/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powoda (...) S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia) kwotę 30,31 złotych tytułem zwrotu wydatków.

V. nakazuje pobrać od pozwanego m.(...) na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia) kwotę 42,73 złotych tytułem zwrotu wydatków.

**Sygn. akt I C 1483/13**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 21 grudnia 2010 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) (...) S.A. w W. wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 5-06-13 o łącznej powierzchni 1038 m<sup>2</sup> ustalona na kwotę 146.990, 43 zł jest w całości nieuzasadniona (k. 88-90).

Orzeczeniem z dnia 16 października 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło ww. wniosek (k. 10-11).

Sprzeciw od tego orzeczenia wniosło (...) S.A. w W., wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla działki nr (...) jest uzasadniona w innej wysokości, tj. w wysokości 68.880 zł (k. 4-5).

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

(...) S.A. w W. jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 5-06-13 (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 17 listopada 2010 roku właściciel nieruchomości – miasto (...) wypowiedziało (...) S.A. w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 114.129,60 złotych (wypowiedzenie – k. 28).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W., tj. działki gruntu o nr ewid. 24/3 z obrębem ewid. 5-06-13 na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła kwotę 2.864.000 zł złotych (opinia biegłego sądowego M. J. – k. 163-180).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego sądowego M. J.. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd podzielił również wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu opinia ta została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela ona wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości. 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). Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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. Natomiast przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W myśl ust. 3 jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Natomiast zgodnie z ust. 4 przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, 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 ustawy (ust. 5). Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (ust. 6). Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy (ust. 7). 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 w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej. Nadto biegła sądowa sporządziła pisemną opinię uzupełniającą ( k. 208-209) oraz na rozprawie w dniu 27.10.2014 r. biegła złożyła ustne wyjaśnienia do złożonej przez nią opinii ( k. 229-230).

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego bowiem biegła M. J. wyjaśniła ustnie, iż wybrała metodę korygowania ceny średniej z uwagi na to, że uważała ją za bardziej adekwatną w sytuacji gdy jest wiele nieruchomości, które można przyjąć do wyceny. Z kolei metodę porównywania parami stosuje się kiedy nieruchomości są podobne bądź jest ich niewiele. Dodała, że nie wzięła pod uwagę nakładów, ponieważ nakłady na rzecz infrastruktury technicznej może odliczyć miasto (...), przy czym wyjaśniła także, iż poczynione nakłady nie były nakładami na infrastrukturę techniczną w rozumieniu art. 143 u.g.n..

### **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 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r., Nr 187, poz. 1110), obowiązującym od dnia 9 października 2011 roku, 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. 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 (ust. 2a).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala 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 k.p.c.). 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).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania, a zatem zostało dokonane w sposób prawidłowy i skuteczny.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3 % (art. 72 ust. 3 pkt 5 powołanej ustawy). Wartość jednego m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości gruntowej wyniosła kwotę 3.553,34 złotych. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono zatem na kwotę 85.920 złotych, którą obliczono według następującego wzoru: 806 m<sup>2</sup> (powierzchnia całkowita) x 3.553,34 złotych (cena za 1 m<sup>2</sup>) x 1 (udział w gruncie) x 3%.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I i II wyroku. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Pozwany ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 114.129,60 zł. Powód zaś domagał się ustalenia, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona powyżej kwoty 68.880 zł. Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 85.920 zł. Różnicę między kwotą wskazaną w wypowiedzeniu, a zaproponowaną przez powoda stanowiła kwota 45.250 zł. Powód wygrał zatem proces w 58,5 %. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 2.263 zł., koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600, 00 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17, 00 zł oraz kwota uiszczona tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.000 zł. Pozwany poniósł zaś koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617, 00 zł. W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.108,80 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie III wyroku.

W przedmiotowej sprawie koszt opinii sporządzonej przez biegłą wyniósł kwotę 2.073,04 zł. (k. 187; k. 216), przy czym kwota 73,04 zł została wypłacona tymczasowo z rachunku Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. W związku z tym, Sąd nakazał pobrać od powoda kwotę 30,31 zł., zaś od pozwanego kwotę 42,73 zł, zgodnie ze wskazaną wyżej zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie IV i V wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.