

Sygn. akt I C 2963/13

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2014 roku w Warszawie

z powództwa K. C. i A. C.

przeciwko Miastu (...)

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy Al. (...) stanowiącej udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1014 m⁽²⁾ od dnia 1 stycznia 2012 r. jest zasadna w wysokości (...) – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2012 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. 2013 r. i 2014 r.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od solidarnie od powodów K. C. i A. C. na rzecz pozwanego Miasta (...) kwotę 906,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2963/13

UZASADNIENIE

Wnioskami odpowiednio z dnia 5 grudnia 2011 roku i z dnia 9 grudnia 2011 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (stanowiącymi pozew w niniejszej sprawie) K. C. i A. C. wnieśli o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest uzasadniona w niższej wysokości, która powinna zostać ustalona na podstawie prawidłowo sporządzonej wyceny przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego /k. 74-75v., 50-53/.

Orzeczeniem z dnia 17 czerwca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż powyższy wniosek należy oddalić / k. 8-9/.

Sprzeciw od tego orzeczenia wnieśli K. C. i A. C., zarzucając iż zostało ono oparte na zdezaktualizowanym operacie szacunkowym oraz że operat ten został sporządzony bardzo niestarannie i obarczony jest licznymi wadami. Skarżący podnieśli, iż przede wszystkim zastosowano wadliwy wybór transakcji porównawczych, jak i błędnie je przywołano, w szczególności poprzez wskazania zbyt małej liczby transakcji, co uniemożliwia przyjęcie, iż określono rzeczywistą cenę

rynkową nieruchomości. W szczególności jednak nie zastosowano przepisów właściwych dla określenia rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości stanowiącej zabytek / k. 2-4/.

W piśmie z dnia 30 grudnia 2013 roku powodowie sprecyzowali, że wnoszą o ustalenie, że aktualizacja stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w wysokości 1.551,42 zł. / k. 98/.

W piśmie z dnia 20 października 2014 roku powodowie wnieśli o ustalenie, iż opłata za użytkowanie wieczyste powinna wynieść 1.244 zł. z uwagi na konieczność uwzględnienia 50% bonifikaty, o której stanowi przepis art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / k. 227-228/.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

K. C. i A. C. są wieczystym użytkownikiem udziału wynoszącego (...) części nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr(...) o pow. 1014 m⁽²⁾ z obręb(...)położonej w W., związanego z własnością lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...). U. (...), znajdującym się na tym gruncie (bezsporne).

Pismami z dnia 26 października 2011 roku właściciel nieruchomości – miasto (...)wypowiedziało A. C. i K. C. ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 3.189,75 złotych (bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniami – k. 19-22).

Wartość nieruchomości, którą stanowi działka ewidencyjna nr (...) o pow. 1014 m² z obręb(...)dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego położonej przy ulicy (...). U. 22 w W. na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła kwotę 4.879.000 złotych (operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego S. K. – k. 124-203).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz operatu szacunkowego sporządzonego przez S. K. (k. 124-203).

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 wnioski zawarte w w/w 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 nieściśłości, 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). 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). Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej. Istotą zastosowanej metody jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do cen nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną

i ceną maksymalną nieruchomości podobnych. Dobrze skoncentrowany model statystyczny jest kompromisem pomiędzy dwoma skrajnościami: nadmiernym uproszczeniem, a nadmiernym nagromadzeniem szczegółów. Jak wyjaśnił w opinii biegły sądowy do wyceny w podejściu porównawczym zastosowano metodę korygowania ceny średniej, w której do porównań przyjęto z rynku lokalnego nieruchomości możliwie najbardziej podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są zarówno ceny transakcyjne oraz warunki zawarcia transakcji jak i cechy tych nieruchomości. Oszacowana wartość składnika gruntowego przedmiotowej nieruchomości nie obejmowała partycypacji w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwych do uzyskania bonifikat. Jednocześnie w sporządzonym operacie szacunkowym biegły sądowy zaznaczył, iż wydana została decyzja wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynku typu kamienica położonego w W. przy ulicy (...). U. (...). Zabytkowa kamienica została wpisana do Rejestru (...) w dniu 1 lipca 1965 roku.

Sąd Rejonowy 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 kpc. 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 oddała 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).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania. Tym samym należało uznać, że wypowiedzenie zostało dokonane w sposób prawidłowy i skuteczny.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Wartość jednego m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej wyniosła kwotę 4.811,63 złotych (4.879.000 złotych : 1014 m²). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustaloną na kwotę 2.488,29 złotych obliczono według następującego wzoru: 1014 m² (powierzchnia całkowita) x 4.811,63 złotych (cena za 1 m²) x 0,051 (udział w gruncie) x 1%.

W świetle przepisu art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy w brzemieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 28 lipca 2011 roku odnośnie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – wobec tego, iż przekracza ona dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – w wyroku ustalono, iż w 2012 roku powód jako użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, natomiast pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozłożono na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w latach 2013 i 2014.

Z uwagi na powyższe na mocy art. 189 k.p.c. orzeczono jak w pkt. 1 i 2 wyroku.

Na marginesie rozważań dodać należy, iż Sąd nie uwzględnił wniosku powodów o uwzględnienie 50% bonifikaty przy ustalaniu właściwej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Jak wynika bowiem z przepisu art. 73 ugn ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę (ust. 4). Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie (ust. 5). Udzielenie bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu należy do organu będącego stroną umowy o użytkowanie wieczyste, a wszelkie spory wynikłe na tym tle podlegają jurysdykcji sądów powszechnych (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 17 listopada 2004 roku, sygn. akt II SA/Gd 4327/01). Sąd doszedł zatem do przekonania, iż powodowie powinni zwrócić się do pozwanego z wnioskiem o udzielenie bonifikaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielając, przyjmując, iż powodowie wygrali sprawę w 62%. Na koszty procesu poniesione przez strony złożyły się: wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 600 zł. ustalone w oparciu o § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348), opłaty od pełnomocnictw oraz koszt opinii biegłego i wpis sądowy. Mając na względzie powyższe Sąd orzekła jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)