

Sygn. akt I C 2272/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w W. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Słobodzian

Protokolant: Rafał Wojno

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 17 lipca 2013 r.

w W.

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko Skarbowi Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziałowi Regionalnemu w W.

o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

I. Ustala, że od 1 stycznia 2009 roku opłata roczna za udział o, (...) części prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu 3-06-04, o powierzchni 8239m² położonej w W. przy ulicy (...), związanego z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., wynosi 452,67 (czterysta pięćdziesiąt dwa 67/100) złotych.

II. Znosi między stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 2272/12

UZASADNIENIE

W dniu 29 września 2008 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek A. C. o ustalenie, że dokonana przez Wojskową Agencję Mieszkaniową - Oddział (...) w W. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. jest niezasadna (wniosek k. 26).

W odpowiedzi na wyżej wymienione wnioski Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wskazała, iż brak jest podstaw do uznania, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została zawyżona i jest uzasadniona w innej wysokości (odpowiedź k. 10).

Orzeczeniem z dnia 15 lutego 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 78 ust. 1 oraz art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustaliło wysokość opłaty jaką użytkownik wieczysty A. C. jest obowiązany wnosić od dnia 1 stycznia 2009 roku z tytułu użytkowania wieczystego – na kwotę 801,49 złotych (orzeczenie k. 7).

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. wniosła sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (sprzeciw, k.2-2v).

W związku ze sprzeciwem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazało tutejszemu Sądowi sprzeciw w trybie art. 80 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami celem jego rozpoznania (pismo SKO k.1).

W odpowiedzi na pozew (wniosek o ustalenie) Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Jednocześnie wniesiono o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości sporządzonej do sprawy II C 758/10 (II C 797/12) celem określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (odpowiedź, k.53-54).

Do wniosku dotyczącego zastosowania w niniejszej sprawie opinii sporządzonej przez biegłego sądowego w sprawie II C 758/10 (II C 797/12) przychylił się powód A. C., który do zamknięcia rozprawy podtrzymywał swoje powództwo w całości (protokół rozprawy k. 82-83).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową z siedzibą w W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnicy P., przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) z obrębu numer 3-06-04 o łącznej powierzchni 8.239 m² (okoliczność bezsporna).

Użytkownikami wieczystymi gruntu są w częściach ułamkowych właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych (okoliczność bezsporna).

Powodowi A. C. wespół z żoną H. C. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu numer (...), zlokalizowanego w W. w budynku przy ulicy (...) oraz związany z tym prawem udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w o, (...) części (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 26 sierpnia 2008 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wypowiedziała powodowi ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ulicy (...), stanowiącego działkę o numerze (...) z obrębu numer 3-06-04 o łącznej powierzchni 8.239 m² – wobec zmiany wartości gruntu stanowiącego podstawę jej ustalania. Na podstawie operatu szacunkowego ustalono wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 25 046 560,00 złotych. Ustalając opłatę roczną wskazano w wypowiedzeniu sposób jej wyliczenia: powierzchnia gruntu x cena 1m² x udział w prawie użytkowania wieczystego x stawka procentowa = opłata roczna wyrażona w złotych. Podając taki sposób wyliczenia wskazano jako nową wysokość opłaty rocznej począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku kwotę 801,49 złotych. (wypowiedzenie, k. 24).

Podstawą ustalenia, iż wartość gruntu wzrosła do kwoty 25 046 560 złotych był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. Z. (operat szacunkowy wraz z załącznikiem, k.11-19, aneks do operatu szacunkowego wraz z załącznikiem, k. 20-23).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze (...) z obrębu numer 3-06-04 o łącznej powierzchni 8.239 m² wynosiła w dacie dokonywania przez właściciela dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 14 146 000 złotych (opinia biegłego sądowego, k. 85-98).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy. Powołane w uzasadnieniu dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu i stanowią w jego ocenie pełnowartościowy materiał dowodowy. Ich wiarygodność nie była podważana przez strony, zaś ich przedmiotem są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd w pełni podziela utrwalony w orzecznictwie, w tym Sądu Najwyższego (vide wyrok z 23.9.2009r. w sprawie I CSK 45/09, LEX nr 530615), pogląd, że przepis art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na

właściwy organ (tzn. właściciela nieruchomości) ciężar dowodu w zakresie wykazania wartości nieruchomości. W sytuacji gdy obie strony uznawały w sprawie niniejszej za właściwą wycenę nieruchomości sporządzoną w sprawie II C 758/10 przez biegłego J. S. co do działki nr (...), okoliczność ta pozostawała bezsporna, a zatem zgodnie z art. 229 kpc nie wymagała w istocie dowodu. Ani powód, ani pełnomocnik pozwanego nie wnosili zastrzeżeń do w/w opinii biegłego. Podkreślić przy tym należy, iż w ocenie Sądu takie stanowisko stron w żadnej mierze nie jest obejściem prawa, lecz wyrazem rozsądnej ekonomiki procesowej. Sporządzenie w innej sprawie operatu szacunkowego przez biegłego sądowego, w którym nie sposób dopatrzeć się nieścisłości, powoduje, że ponawianie takiego dowodu w sprawie niniejszej oznaczałoby jedynie obciążanie stron zbędnymi wydatkami, których wysokość znacznie przewyższałaby wartość przedmiotu sporu.

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do treści art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami strona niezadowolona z orzeczenia wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, może wnieść od niego sprzeciw w terminie czternastu dni od dnia doręczenia. Wniesienie sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sprzeciw ten powoduje, że orzeczenie traci moc, nawet w okolicznościach gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia, a wniosek o ustalenie niezasadności opłaty zastępuje pozew.

Ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oparto na przepisie art. 72 i następnych ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym opłata wynika z następujących działań: przemnożenia wartości gruntu przez udział strony w użytkowaniu wieczystym i następnie przemnożenie jeszcze przez stawkę procentową wynikającą z powyższej ustawy. Podstawiając ustalone w sprawie czynniki pod powyższe działania mnożenia otrzymamy wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W sprawie niniejszej bezspornym pozostawało również, że powodów obowiązuje 1% stawka opłaty rocznej wynikająca z art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji stosownie do treści art. 72 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami mając na uwadze powyższą opinię biegłego należało uznać, iż opłata roczna, zgodnie z iloczynem: wartość nieruchomości x udział w prawie użytkowania wieczystego x stawka procentowa, w zakresie powództwa A. C. jest zasadna w kwocie 452,67 złotych,

Wymieniona w sentencji kwota jest kwotą netto – ewentualny obowiązek doliczenia podatku VAT wynika w tym przypadku wprost z ustawy o podatku od towarów i usług, a zatem kwota tego podatku nie podlega wpisaniu w sentencji orzeczenia, ponieważ sądy powszechne nie są władne dokonywać ustalenia wysokości tegoż podatku.

Mając na uwadze powyższe, mając na uwadze przytoczone powyżej przepisy orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. W ocenie Sądu obie strony w zbliżonym stopniu uległy stronie przeciwnej, w związku z czym koszty podlegały wzajemnemu zniesieniu, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

Zarządzenie: Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.