

**Sygn. akt: I C 728/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Ksenia Cieklińska

po rozpoznaniu w dniu 06 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. K.**

przeciwko **Miastu S. W.**

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z własnością lokalu

nr (...)położonego w W.przy ulicy (...), stanowiącej udział 0,025 w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...), o powierzchni 656,00 m<sup>2</sup>, od dnia 01 stycznia 2011 r. jest zasadna w wysokości **791,25 zł** /siedmiuset dziewięćdziesięciu jeden złotych dwudziestu pięciu groszy/ – z uwzględnieniem, że użytkownicy wieczystości za 2011 r. wnoszą opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, zaś 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.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda D. K. na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 359,40 zł /trzystu pięćdziesięciu dziewięciu złotych czterdziestu groszy/ tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie kwotę 1.167,52 zł /jednego tysiąca stu sześćdziesięciu siedmiu złotych pięćdziesięciu dwóch groszy/ tytułem nieuiszczonej części wydatków związanych z wydaniem opinii biegłego w sprawie;

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie kwotę 601,45 zł /sześciuset jeden złotych czterdziestu pięciu groszy/ tytułem pozostałej nieuiszczonej części wydatków związanych z wydaniem opinii biegłego w sprawie.

**Sygn. akt: I C 728/13**

## UZASADNIENIE

Powód D. K. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania lokalu mieszkalnego jest uzasadniona w innej wysokości niż przyjął to pozwany – Miasto S. W..

Orzeczeniem z dnia 10 października 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek D. K. o ustalenie innej wysokości opłaty od użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...)

Sprzeciw od tego orzeczenia wniósł D. K..

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

D. K. jest wieczystym użytkownikiem w części 0,025 nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) (bezsporne).

Pismem z dnia 17 listopada 2010 roku właściciel nieruchomości Miasto S. W. wypowiedział D. K., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 908,56 złotych (bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem – k. 10).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. w dniu 31 grudnia 2010 roku wynosiła 3.165.000,00 złotych (opinia biegłego S. K. – k. 97 i nast.).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy, w tym opinii biegłego S. K..

Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie za wartościowy materiał dowodowy, gdyż ich autentyczność nie budziła wątpliwości i nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. Sąd zważył, że opinia biegłego S. K. również nie była kwestionowana przez strony procesu.

Sąd podzielił wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego. W ocenie Sądu, opinia ta zasługiwała na uwzględnienie w całości. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie, udzielała wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania i była nadto logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości; została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodziły przy tym żadne powody podważające kompetencje czy też bezstronność opiniującego.

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 u.g.n. 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 u.g.n.). W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (por. przepis § 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 (t.j. z 2014 roku poz. 518).

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, 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 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 (por. w tym zakresie m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należało stwierdzić, że wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania i nie było nadto kwestionowane w toku procesu. Kwestionowana była jedynie przyjęta przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustalona wysokość opłaty rocznej. W tym celu pozwany zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z przeprowadzonej opinii wynikało zaś, że wartość przedmiotowej nieruchomości, w dniu 31 grudnia 2010 roku (wartości nieruchomości w dniu aktualizacji opłaty rocznej) wynosiła 3.165.000,00 złotych.

Nowo ustalona przez pozwanego opłata roczna wynosiła 908,56 złotych. Wartość przedmiotu sporu wskazana przez powoda w niniejszej sprawie to 341,81 zł (różnica między nowo ustaloną opłatą 908,56 zł a wysokością opłaty uznanej przez powoda – 566,75 zł). W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosiła 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Opłata należna od powodów wynosiła zatem 791,25 złotych (3.165.000,00 zł x 1% x 0,025). W ramach niniejszego procesu powodowie uzyskali obniżenie opłaty ustalonej przez pozwanego o 117,31 zł (908,56 zł – 791,25 zł). Oznaczało to, że powodowie wygrali sprawę w 34% (stosunek uzyskanego obniżenia opłaty do wartości przedmiotu sporu), zaś pozwany w 66%. W pozostałej zaś części powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując, że powód był obowiązany zwrócić pozwanemu, jako stronie częściowo wygrywającej proces 66% równowartości kosztów procesu w sprawie (60,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego + 500,00 zł tytułem zaliczki na koszty związane z opinią biegłego), tj. 369,60 zł. Powodom należał się zaś zwrot kwoty 34% z 30,00 zł (opłata od pozwu), tj. 10,20 zł. Na rzecz pozwanego Sąd zasądził zatem różnicę tych kwot, tj. 359,40 zł.

W punkcie IV i V Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa poniesione przez niego tymczasowo wydatki, stosownie do stopnia, w jakim strony przegrały proces (od powoda kwotę stanowiącą 66% kwoty 1.768,97 zł (część kosztu opinii biegłego, niepokryta przez pozwanego – k. 174), czyli 1.167,52 zł, zaś od pozwanego 34% tej sumy, tj. 601,45 zł).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.