Sygn. akt I C 1882/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: apl. radc. Iwona Szendel

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 maja 2014 r. w W.

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko W. (...)w W.

o ustalenie

orzeka:

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...)położonego w W.przy ulicy (...)stanowiącej udział 0,(...)w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...)od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 917,90 (dziewięćset siedemnaście 90/100) złotych – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2010 r. wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach tj. 2011 r. i 2012 r.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda A. G. na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 83,10 (osiemdziesiąt trzy 10/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. Nakazuje pobrać od powoda A. G. na rzecz Skarbu Państwa kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia kwotę 2.104,30 (dwa tysiące sto cztery 30/100) złotych tytułem wydatków związanych z opinią biegłego.

V. Nakazuje pobrać od pozwanej W. (...)Oddział (...)w W.na rzecz Skarbu Państwa kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia kwotę 859,51 (osiemset pięćdziesiąt dziewięć 51/100) złotych tytułem wydatków związanych z opinią biegłego.

Sygn. akt I C 1882/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30 grudnia 2009 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.(stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) A. G.wniósł o: ustalenie, że zwiększenie opłaty rocznej na rok 2010 roku z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu dokonane przez W. (...)zawiadomieniem nr (...)z dnia 28 listopada 2009 roku jest nieuzasadnione. A. G.nie kwestionował konieczności dokonania urealnienia opłaty rocznej, jednakże jego zdaniem podwyżka dotycząca opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu,

położonego w W.przy ul. (...)na działce ewidencyjnej nr (...)w obrębie (...)powinna wynosić nie więcej niż 100-120%. / k. 36/.

Orzeczeniem z dnia 28 grudnia 2012 roku S. (...)w W.oddaliło złożony wniosek / k. 7-7v./.

Sprzeciw od tego orzeczenia wniósł A. G. wskazując, że zwiększenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu o ponad 400% jest rażąco zawyżoną oraz nieadekwatną do realiów rynkowych obowiązujących na przedmiotowym terenie, a także przekraczające możliwości finansowe indywidualnych właścicieli lokali mieszkalnych / k. 2-3/.

Po przekazaniu sprawy do Sądu powód poparł powództwo i wniósł o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości uwzględniającej podwyżkę maksymalnie o 120%, tj. w kwocie 476,36 zł. / k. 39/

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów postępowania / k. 48/.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 5-05-06, związanego z odrębną własnością lokalu nr (...) /bezsporne/.

Zawiadomieniem z dnia 28 listopada 2009 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa poinformowała A. G. o aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zgodnie z tym pismem opłata z użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...), obręb 5-05-06, pow. 17,17 m^2, udział 0, (...) od dnia 1 stycznia 2010 roku wynieść miała 967,85 zł. / k. 14/.

Zgodnie z operatem szacunkowym dotyczącym obliczenia wartości rynkowej składnika gruntowego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielorodzinnym położonej w W. przy ul. (...), sporządzonym przez biegłego sądowego - rzeczoznawcę majątkowego A. R., szacunkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu, działki ewidencyjnej z obrębu 5-05-06, oznaczonej nr 6 o pow. 0, (...) wynosi 5.597.000 zł. / k. 65-87; 112/.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów.

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 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). 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 w/w wytycznymi - biegły sądowy A. R. zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę porównywania parami. Wartość określona zodstała poprzez korygowanie cen transakcyjnych za względu na różnice cen, w obrębie określonych dla danego rynku atrybutów cenotwórczych, pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

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 (teks 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 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 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 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 wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2010 roku (wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej) wynosi 5.597.000 złotych.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Wartość jednego m^2 przedmiotowej nieruchomości gruntowej wyniosła kwotę 5.345,74 złotych (5.597.000 złotych : 1047 m^2). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustaloną na kwotę 917,90

złotych od dnia 1 stycznia 2010 roku obliczono według następującego wzoru: 1047 m^2 (powierzchnia całkowita) x 5.345,74 złotych (cena za 1 m^2) x 0, (...) (udział w gruncie) x 1%.

Mając na względzie powyższe Sąd w oparciu o przepis art. 189 kpc orzekł jak w pkt I wyroku.

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, którą uiszczał powód wynosiła kwotę 223,39 zł. 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 2010 roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, natomiast pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w latach 2011 i 2012.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc. Powód domagał się ustalenia opłaty rocznej w wysokości 491,46 złotych. Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 917,90 zł. Różnicę między kwotą ustaloną przez Sąd a kwotą dotychczas uiszczaną stanowiła kwota 694,51 zł. Powód wygrał zatem proces w 29 %. Poniósł w sprawie koszty procesu w wysokości 30 złotych z tytułu opłaty sądowej od pozwu. Z kolei pozwany poniósł koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenia adwokata (§ 2 w zw. z § 4 w zw. z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. z 2013, poz. 461) w kwocie 60 zł. oraz koszty wynagrodzenia biegłego w kwocie 300 zł. (zaliczka). Należało więc zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 83,10 zł. Koszt opinii biegłego wyniósł kwotę 3.263,81 zł. Uwzględniając stosunek wygranej oraz kwotę uiszczonej zaliczki przez pozwanego należało – na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – nakazać pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieście w Warszawie kwotę 2.104,30 zł. oraz od pozwanego kwotę 859,51 zł. tytułem wydatków ponoszonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

z./(...).