

Sygn. akt I C 3030/13

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO w SR Iwona Kizerwetter- Kramarz

Protokolant: Anna Marzec

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa P. J.

przeciwko miastu s. W.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

1. ustala, że od dnia 1 stycznia 2012 r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego (...)nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...)stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...)o powierzchni 6615 m² i działkę ewidencyjną nr (...)o powierzchni 119 m² z obrębu (...)jest zasadna w wysokości 577,02 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych i dwa grosze), z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2012 r. wnosi 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. 2013 r. i 2014 r.;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanego miasta s.W.na rzecz powoda P. J.kwotę 20,07 zł (dwadzieścia złotych i siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 16,20 zł (szesnaście złotych i dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4. zasądza od powoda P. J.na rzecz pozwanego miasta s. W.kwotę 527,80 zł (pięćset dwadzieścia siedem złotych i osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 163,80 zł (sto sześćdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

5. nakazuje pobrać od pozwanego miasta s.W.na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie) kwotę 99,23 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i dwadzieścia trzy grosze) tytułem zwrotu części kosztów opinii biegłego, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

6. nakazuje pobrać od powoda P. J. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie) kwotę 1.003,36 zł (tysiąc trzy złote i trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu części kosztów opinii biegłego, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

7. nakazuje zwrócić powodowi P. J. ze Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie) kwotę 201,00 zł (dwieście jeden złotych) tytułem zwrotu nadpłaconej części opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 3030/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29 grudnia 2011 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.(stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) P. J.wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...), w obrębie (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...)położonej przy ul. (...)oraz działki nr (...)położonej przy ul. (...)jest nieuzasadniona oraz w razie stwierdzenia niezasadności aktualizacji wniósł o ustalenie, że jest ona uzasadniona w niższej wysokości / k. 55-57 – wniosek z dnia 29 grudnia 2011 roku/.

Orzeczeniem z dnia 25 czerwca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.na podstawie art. 79 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) uznało zasadność wniosku i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2012 roku użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...)części nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...)stanowiącej działki ewidencyjne nr (...)o pow. 6615 m² i nr 19/1 o pow. 119 m² z obrębu(...)w wysokości 540,31 zł. / 7-9 – orzeczenie SKO z dnia 25 czerwca 2013 roku/.

Sprzeciw od tego orzeczenia wniosło miast.os.W./ k. 2 -3 sprzeciw/.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

P. J. jest wieczystym użytkownikiem w części 223015/104261498 nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), położonej w W. przy ulicy (...), jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...) (bezsporne).

Pismem z dnia 28 listopada 2011 roku właściciel nieruchomości – miasto s. W.wypowiedziało P. J.ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 635,86 złotych (bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem – k. 27-28).

Wartość nieruchomości, którą stanowią działki ewidencyjne nr (...) o łącznej pow. 6734 m² z obrębu 5-01-03, położonej przy ulicy (...) w W. dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 1 stycznia 2012 roku wynosiła 26 976 141 złotych (operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę z zakresu (...) – k. 99-107; uzupełniająca opinia ustna biegłego sądowego J. R. – k. 152-153).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz operatu szacunkowego sporządzonego przez J. R. (k. 99-107), potwierdzonego uzupełniająca opinią ustną (k. 152-153).

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 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 m.in. metodę korygowania ceny średniej. Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej.

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 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 wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania. Tym samym należało uznać, że wypowiedzenie zostało dokonane w sposób prawidłowy i skuteczny.

Mając na względzie powyższe, uznając skuteczność wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

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 4 006 złotych (26 976 141 złotych : 6734 m²). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustaloną na kwotę 577,02 złotych obliczono według następującego wzoru: 26.976.141 (wartość gruntu) x (...) (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. I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielając. Powód wniósł o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste na poziomie dotychczasowej kwoty, tj. 133,75 zł. Pozwany ustalił ją na kwotę 635,86 złotych. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 502,11 złotych (635,86 – 133,75 zł.). Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 577,02 zł. Różnicę między kwotą zaproponowaną w wypowiedzeniu a ustaloną w wyroku stanowiła kwota 58,84 zł. Powód wygrał zatem proces w 9%. Powód poniósł koszt opłaty od pozwu w niniejszej sprawie w kwocie 26 zł., koszt wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 180 zł. wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł., tj. łącznie 223 zł, zaś na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyły się: wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 180 zł. ustalone w oparciu o § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349) oraz koszt opinii biegłego w kwocie 400 zł., tj. łącznie 580 zł. Ponieważ powód przegrał sprawę w 91%, toteż należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 20,07 zł., zaś od powoda na rzecz pozwanego kwotę 527,80 zł. (pkt III i IV wyroku).

Uwzględniając stosunek wygranej oraz kwotę uiszczonej zaliczki przez pozwanego należało – na zasadzie art. 87 ust. 2 w zw. z art. 113 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 1.003,36 zł. oraz od pozwanego kwotę 99,23 zł. tytułem wydatków ponoszonych tymczasowo przez Skarb Państwa zwianych z opiniami biegłego sądowego / k. 129; k. 151/ (pkt V i VI wyroku).

W pkt VII wyroku Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 80 u.k.s.c.

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