

Sygn. akt I C 545/14

## WYROK

*W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 06 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 roku w Warszawie

z powództwa J. G. i M. G.

przeciwko miastu (...)

o ustalenie

1. ustala, że od dnia 1 stycznia 2012 r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego (...) nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...)/Inflanckiej stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 6615 m<sup>2</sup> i nr 19/1 o powierzchni 119 m<sup>2</sup> z obrębu 5-01-03 jest zasadna w wysokości 564,32 zł (pięćset sześćdziesiąt cztery złote i trzydzieści dwa grosze), 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.;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od powodów J. G. i M. G. solidarnie na rzecz pozwanego miasta (...) kwotę 163,80 zł. (sto sześćdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 545/14

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 21 listopada 2011 r. członkowie zarządu D. Ś. Miasta S. W. wypowiedzieli J. G. i M. G. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego ze współwłasnością lokalu nr (...) będącego wielostanowiskową halą garażową (stanowisko garażowe nr (...)) położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego udział wynoszący (...) w działce ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 6615 m<sup>2</sup> i nr 19/1 o powierzchni 119 m<sup>2</sup> z obrębu 5-01-03, określając jej wysokość na kwotę 635,86 zł (**k. 22 i k. 20**).

Wnioskiem z dnia 19 grudnia 2011 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) J. G. i M. G. wnieśli o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lub ewentualnie o ustalenie, że opłata jest uzasadniona w niższej wysokości. (**k. 54-56**).

Orzeczeniem z dnia 17 października 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało zasadność wniosku i ustaliło, że użytkowników wieczystych obowiązuje od 1 stycznia 2012 r. opłata roczna w wysokości 540,31 zł. (**k. 17**).

Sprzeciw od tego orzeczenia wniosło Miasto (...)( **k. 2-5**).

Pozwany – Miasto (...)- pismem z dnia 15 lipca 2014 r. złożył odpowiedź na pozew w którym wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu ( **k. 77-79**).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

J. G. i M. G. są użytkownikami wieczystymi udziału wynoszącego (...) nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...)/Inflanckiej stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 6615 m2 i nr 19/1 o powierzchni 119 m2 z obrębem 5-01-03 (**bezsporne**).

Pismem z dnia 21 listopada 2011 roku właściciel nieruchomości – miasto (...) wypowiedział J. G. i M. G. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 635,86 zł. ( **bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem – k. 22** ).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działki ewidencyjne (...) o powierzchni 6615 m2 i nr 19/1 o powierzchni 119 m2 z obrębem 5-01-03 na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 26.370.000,00 złotych (**opinia biegłego sądowego – k. 87-103, niekwestionowane przez strony**).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego sądowego M. J..

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd podzielił wnioski zawarte w ww. 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). Wskazać należy, że do ustalenia wartości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania bierze się pod uwagę jedynie transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych (§ 28 powołanego wyżej rozporządzenia).

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 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 (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 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 skonstruowany jako spór o ukształtowanie stosunku prawnego. 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Powód kwestionował przyjętą przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustaloną wysokość opłaty rocznej. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na tę okoliczność. Z opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 26.370.000 złotych.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). W celu obliczenia należnej opłaty należy zatem pomnożyć stawkę opłaty przez przysługujący powodowi udział w nieruchomości (...). Opłata należna od powoda wynosi zatem 564,32 złotych (26.370.000 złotych x 0,01 x (...)).

Nowo ustalona przez pozwanego Miasto (...)opłata roczna (635,86 zł) jest wyższa niż wynikająca z ustaleń poczynionych w toku niniejszego postępowania (564,32 zł). Dlatego też powództwo powoda podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Na marginesie należy zauważyć, że zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Obliczenie wysokości opłaty rocznej po wypowiedzeniu:

- za 2012 r.: 2 x 267,50 zł. wynosi 535,00 zł.;

- za rok 2013 r.:  $535,00 \text{ zł.} + (564,32 \text{ zł} - 535,00 \text{ zł.}) / 2 = 549,66 \text{ zł.}$ ;

- za rok 2014 r.:  $549,66 \text{ zł.} + (564,32 \text{ zł} - 535,00 \text{ zł.}) / 2 = 564,32 \text{ zł.}$

Reasumując opłata roczna za użytkowanie wieczyste za 2014 rok i lata następne wskazanej nieruchomości jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji, tj. 564,32 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Pozwany ustalił opłatę roczną na kwotę 635,86 zł. Powódka w istocie domagała się ustalenia opłaty na poziomie sprzed dokonanej aktualizacji. Wartość przedmiotu sporu stanowiła zatem kwota 503,00 zł (635,86 – 133,75) – następnie zaokrąglone w górę do pełnych złotych) Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 564,32 zł. zgodnie z wyliczeniami co do wartości gruntu znajdującymi się w opinii biegłego. Różnica między ustaloną przez Sąd wysokością opłaty rocznej a wysokością dochodzoną przez powódkę wynosi 430,57 zł. (564,32 zł. - 133,75 zł.) i stanowi realną podwyżkę opłaty.

Pozwany wygrał zatem proces w 91%. Wobec tego należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 163,80 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego. (punkt 3 wyroku).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.

Dnia 23.03.2015 r.