

Sygn. akt I C 2832/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Zalewska

Protokolant : Artur Koczyk

po rozpoznaniu w dniu 05 sierpnia 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ł.

przeciwko m. st. W.

o ustalenie

orzeka

1. **powództwo oddala,**
2. **odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.**

Sygn. akt I C 2832/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 4 stycznia 2011 roku (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) M. Ł.wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w W.przy Al. (...)stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...)z obrębu (...)jest nieuzasadniona w całości (k. 13).

W odpowiedzi na pozew pozwany miasto s. W.wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 53-55).

Powód ostatecznie uznał wartość nieruchomości wskazanej w wypowiedzeniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym uznał wysokość nowej opłaty. Wnosił jedynie o nieobciążanie powoda kosztami procesu (k. 185, 244-245, 266).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. Ł.jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części gruntu ((...)) związanej z lokalem mieszkalnym nr (...), położonego przy Al. (...)w W., stanowiącego działkę ewidencyjną numer (...), z obrębu (...)o powierzchni 397 m² (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 17 listopada 2010 roku (doręczonym użytkownikowi wieczystemu w dniu 7 grudnia 2010 roku) miasto (...)W.– właściciel nieruchomości - wypowiedziało M. Ł.ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu związanej z lokalem

mieszkalnym nr (...), położonego przy Al. (...)w W., stanowiącego działkę ewidencyjną numer (...), z obrębem (...). Jednocześnie od dnia 1 stycznia 2011 roku m.st. W. zaproponowało nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 384,89 zł. W uzasadnieniu wypowiedzenia m.st. W. wskazało, że podstawę do obliczenia nowej opłaty rocznej stanowiła wycena gruntu sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 2.199.380,00 zł (wypowiedzenie z potwierdzeniem odbioru – k. 33-34).

Orzeczeniem z dnia 16 maja 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało powyższe wypowiedzenie opłaty za bezskuteczne wobec użycia do wyceny wartości nieruchomości operatu szacunkowego sporządzonego na inne cele i ustaliło, że użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w dotychczasowej wysokości (orzeczenie SKO – k. 29-30).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...)w W., stanowiącego działkę ewidencyjną numer (...), z obrębem (...)o powierzchni 397 m² na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 1.694.800,00 złotych (opinia biegłego sądowego M. J.– k. 130-145).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy i akt spraw dołączonych dokumentów. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd uznał za wiarygodną opinię biegłego sądowego z zakresu (...), jednakże ostatecznie Sąd nie wziął jej pod uwagę przy rozstrzygnięciu sprawy, wobec stanowiska strony powodowej odnośnie uznania wartości nieruchomości w kwocie 2.199.380,00 zł, wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 17 listopada 2010 roku.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

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 art. 80 ust. 3 ugn w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 oddał 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 (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało większość wyżej przywołanych wymagań, z wyjątkiem okoliczności, że opierało się na operacie szacunkowym sporządzonym na inny cel niż wynikający z przepisu. Operat szacunkowy bowiem sporządzony był w celu ustalenia wartości prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym zabudowanych budynkami, w których nie będzie prowadzona sprzedaż lokali. W myśl art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Uznać należy, że operat szacunkowy użyty przez m.st. W. został sporządzony w innym celu niż aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Sąd miał jednak na uwadze, że w toku postępowania strona powodowa uznała wartość nieruchomości wskazaną w powyższym wypowiedzeniu, kwestionując jednocześnie zasadność dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego na tę okoliczność w niniejszej sprawie. Skoro więc wypowiedzenie było dotknięte jedynie wadą w postaci oparcia się na operacie sporządzonym w innym celu, a jednocześnie wartość nieruchomości w nim wskazana nie była kwestionowana, a nawet została wprost uznana za prawidłową przez użytkownika wieczystego, to wskazać należy, że wypowiedzenie z dnia 17 listopada 2010 roku stało się skuteczne w wysokości w nim wskazanej, tj. 384,89 zł. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że orzeczenie SKO z dnia 16 maja 2012 roku, uznające powyższe wypowiedzenie za bezskuteczne, wobec wniesienia sprzeciwu utraciło moc.

W przedmiotowej sprawie stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1 % (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Wartość nieruchomości wynosiła 2.199.380,00 zł. Wobec powyższego prawidłowe było ustalenie pozwanego, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z lokalem nr (...)położonego w W.przy Al. (...)stanowiącej udział (...)w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...)od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 384,89 zł (2.199.380,00 zł (cena nieruchomości) x (...)udział w gruncie) x 1%).

Sąd zważył, że wobec powyższego pozew o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowego gruntu jest nieuzasadniona, był bezprzedmiotowy w związku z uznaniem wartości nieruchomości wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 17 listopada 2010 roku, a tym samym wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. oddalono powództwo w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do Art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Zgodnie zaś z przepisem art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Odstąpienie od obciążania strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, tj. wówczas, gdy z uwagi na okoliczności faktyczne konkretnej sprawy zastosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności za wynik procesu byłoby sprzeczne z zasadą słuszności. Podstawą do takiej oceny może być zachowanie się strony w procesie w połączeniu z jej sytuacją pozaprosesową, np. złą sytuacją finansową. O tym, czy w konkretnej sprawie zachodzi tzw. „szczególnie uzasadniony wypadek” decyduje między

innymi sposób prowadzenia postępowania przez stronę. Jeżeli prowadzi ona sprawę sądową w sposób nielojalny, np. przez usiłowanie wprowadzenia Sądu w błąd albo celowo dąży do przewleczenia postępowania lub zwiększenia jego kosztów, to taka strona nie zasługuje na potraktowanie jej w uprzywilejowany sposób i na zwolnienie od zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 roku, II CZ 210/73, niepublikowany).

W ocenie Sądu taki „szczególnie uzasadniony przypadek” zachodzi zdaniem Sądu w niniejszej sprawie z uwagi na skomplikowane przepisy w zakresie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz oczywistego błędu pozwanego przy dokonywaniu wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, który oparł się na błędnym operacie szacunkowym. Wskazać należy, że błąd w operacie szacunkowym obciążał pozwanego. Powód na tamtym etapie postępowania zasadnie wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Dopiero w toku procesu powód zajął stanowisko, że nie kwestionuje jednak wartości nieruchomości wskazanej w wypowiedzeniu stawki opłaty za użytkowanie wieczyste. Powództwo niniejsze zasługiwałoby na uwzględnienie w części, gdyby powód nie uznał wartości nieruchomości, wskazanej w wypowiedzeniu, o czym świadczy opinia biegłego sądowego sporządzona w niniejszym postępowaniu, przedstawiająca niższą wartość nieruchomości aniżeli wskazywana przez pozwanego w wypowiedzeniu.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)