

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 lutego 2014 roku

M. st. W. pismem datowanym na 18 listopada 2010 r. wypowiedziało J. W. właścicielowi lokalu nr (...) w budynku przy u. N.(...) w W. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, ustalając, że począwszy od dnia 01 stycznia 2011 r. opłata roczna będzie wynosić 541,65 zł (k. 13-13v – wypowiedzenie, k. 14 – potwierdzenie odbioru).

W dniu 15 grudnia 2010 roku (data wpływu do SKO w W.) J. W. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. pismo, w którym zakwestionował wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), wskazując, że nie może przyjąć tak drastycznej i nieuzasadnionej podwyżki. Wskazał, że na przedmiotowej nieruchomości stoi 60 – letni zaniedbany i nieremontowany budynek. W jego przekonaniu maksymalna wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powinna wynosić od 90 do 100 zł (wniosek k.35)

Orzeczeniem z dnia 19 kwietnia 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uznało, że wypowiedzenie z dnia 18 listopada 2010 r. dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest bezskuteczne (orzeczenie, k.11-11v).

W dniu 14 maja 2012 roku (data wpływu do SKO w W.) m. st. W. wniosło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sprzeciw, k.2-4).

W związku z wniesionym sprzeciwem Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazało wniosek tutejszemu Sądowi w trybie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami celem jego rozpoznania (pismo SKO z dnia 6 grudnia 2012 r., k. 1).

Powód J. W. w piśmie z 17 grudnia 2012 r. wskazał, że jego propozycja wysokości stawki z tytułu użytkowania wieczystego to 100 zł (k. 37). Na rozprawie w dniu 17 lipca 2013 roku powód J. W. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Wskazał, że przed wypowiedzeniem uiszczał stawkę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 40 zł. Zakwestionował wysokość podwyżki. Zaznaczył, że większość lokali w budynku jest wynajmowana, a ceny mieszkań i gruntów spadły od 2010 r. Wniósł o nieobciążanie go kosztami procesu (protokół z rozprawy k. 50).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto S.W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W., w dzielnicy Ś., przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o powierzchni 1359 m² (okoliczności bezsporne, nadto wynikające z pisemnej opinii biegłego k.61-77). J. W. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu numer (...), zlokalizowanego w budynku przy ulicy (...) oraz związany z tym prawem udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w o,(...) części (okoliczność bezsporna).

Wypowiedzeniem z dnia 18 listopada 2010 roku m. st. W. dokonało wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obciążającej J. W. i ustaliło, począwszy od dnia 01 stycznia 2011 r., nową stawkę opłaty w kwocie 541.65 złotych. Powołano się na operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. S., w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 6.525.918 złotych, a wartość 1 m kw gruntu na 4.802 zł. Ustalając opłatę roczną wskazano w wypowiedzeniu sposób jej wyliczenia: wartość gruntu x udział x stawka % + kwota VAT = opłata roczna wyrażona w złotych (wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, k.13 – 13v; operat szacunkowy k.25-31v).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), w postaci działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), o powierzchni (...) kw, według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku, wynosiła 4.717.089 złotych, a wartość 1 m kw gruntu - 3.471 zł (opinia biegłego, k.61-76 i k. 99-100).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o przyznane i niezaprzeczone twierdzenia stron (art. 229 i 230 k.p.c.), a także na podstawie wyżej powołanych dowodów, w tym dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy. Powołane w uzasadnieniu dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu i stanowią pełnowartościowy materiał dowodowy. Nie były kwestionowane przez strony (art. 244, 245 k.p.c.). Podstawą do poczynienia ustaleń co do wartości gruntu (dzięki czemu możliwe były wyliczenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego) był dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. K.. O dopuszczenie tego dowodu wniósł pozwany w sprzeciwie (art. 278 i nast. k.p.c.). W toku postępowania biegły złożył opinię pisemną, później zaś, w związku podniesionym do opinii zastrzeżeniami, także ustne wyjaśnienia, w których w ustosunkował się do wszystkich wątpliwości strony pozwanej. Pozwany w piśmie z 10 grudnia 2013 r. zarzucił bowiem m. in., że biegła nie przedstawiła wszystkich transakcji sprzedaży z badanego rynku i nie dokonała analizy tych transakcji, w konsekwencji czego - zdaniem pozwanego - przedstawiona analiza i charakterystyka rynku nie daje wiarygodnego wykazu poziomu uzyskiwanych cen. W badanym zaś okresie, tj. w latach 2009 i 2010 r. na rynku wystąpiły również inne nieuwzględnione transakcje, których pominięcie miało istotny wpływ na wynik wyceny (w piśmie wymieniono 5 takich transakcji). Ponadto pozwany zarzucił, że biegła w sposób nieuprawniony uwzględniła transakcję nieruchomości przy ul. (...)dz 46/1. dz. 46/6, i 46/8, w której doszło do spłaty ceny w dwóch ratach. Fakt wystąpienia szczególnych warunków zawarcia tej transakcji, tj. sprzedaży z odroczonym terminem płatności, wykluczał możliwość uwzględnienia tej konkretnej transakcji przy wyliczeniach biegłej (k. 89-89v – zarzuty). Zgodnie z wnioskiem pozwanego biegły został wezwany na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień opinii złożonej na piśmie (art. 286 k.p.c.). Na rozprawie w dniu 14 lutego 2014 r. biegły A. K. złożyła wyczerpującą opinię uzupełniającą, odnosząc się do wszystkich twierdzeń i zarzutów pozwanego zawartych w piśmie z 10 grudnia 2013 r. (k. 99-100). Opinia uzupełniająca pozostawała w zgodności z wcześniej złożoną opinią pisemną, a biegła podtrzymała opinię pierwotną. Odnosząc się do zarzutów pozwanego, biegła przekonująco wskazała, dlaczego nie zostały wykorzystane przy opinii wymienione przez pozwanego transakcje. Biegła wyjaśniła, że nieruchomość, która była przedmiotem wyceny, jest przeznaczona pod niską zabudowę wielorodzinną, natomiast wymienione przez pozwanego transakcje już nie. Dwie pierwsze z nich są przeznaczone pod zabudowę pawilonem wystawowym, zaś trzecia transakcja wskazana przez pozwanego pochodzi z rynku pierwotnego, co oznacza, że jej cena jest uzyskana w wyniku przetargu. W przetargach zaś nieruchomości uzyskują wyższe ceny i rzeczoznawca nie ma obowiązku ich uwzględniania. Co do dwóch ostatnich transakcji biegła podniosła, że dotyczą działek w rejonie wysokiej zabudowy usługowo, biurowo, mieszkaniowej, w rejonie zabudowy komercyjnej, co miało wpływ na przyjęcie przez strony (tych transakcji) wysokiej ceny za metr (okolice pl. (...)i d. Ronda (...)). Racjonalne też było wyjaśnienie przyczyn przyjęcia do porównań transakcji działki przy ul. (...)– przeznaczenie gruntu pod zabudowę niską, jak przy przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie nic nie wskazuje na to, aby doszło do ustalenia ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (par. 5 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego; Dz. U. z 2004, nr 207, poz. 2109). Biegła wyjaśniła też, dlaczego do porównań przyjmowała transakcje z dzielnic sąsiednich, tj. O. i W.. Decydowały o tym: duży poziom urbanizacji Ś. skutkujący tym, że rzadkością są transakcje w centralnych rejonach miasta, podobieństwo wartości prawa użytkowania wieczystego z prawem własności /1:1/ z uwagi na zbliżoną atrakcyjność działek. Biegła wyjaśniła także, jakimi cechami porównawczymi się kierowała, skąd czerpała informacje o transakcjach, jaką metodę porównawczą zastosowała (metoda porównywania parami). Złożone wyjaśnienia i przytoczona wyżej argumentacja biegłego były logiczne, zrozumiałe, pozbawione sprzeczności. Przyjęte zaś do porównania nieruchomości były „nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”, czego wymaga par. 4 ww. Rozporządzenia. Mając na uwadze całokształt poglądów wyrażonych w obu wypowiedziach biegłego zauważyć trzeba, że opinie zostały sporządzone w sposób rzetelny, klarowny i fachowy. Zawierają wnioski, które nie budziły wątpliwości Sądu, tak pod względem ich zgodności z zasadami doświadczenia życiowego, jak i logicznego rozumowania. Sąd w konsekwencji uznał stwierdzenia biegłego za miarodajne, a jego wnioski za odpowiadające rzeczywistości. Dlatego oddalono wniosek pełnomocnika pozwanego o powołanie nowego biegłego jako nieuzasadniony (k. 100). W judykaturze zwraca się uwagę na to, że potrzeba powołania innego biegłego nie może wynikać z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z 04 sierpnia 1999 r. I PKN 20/99, OSNAPiUS, nr 22, poz. 807, z 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, Biuletyn SN 1974, nr 4, poz. 64).

Ta zaś, zdaniem Sądu, wystarczająco wyjaśniła zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych, była kategoryczna i przekonująca (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, OSPiKA 1975, nr 5, poz. 108). Sąd uczynił zatem opinię biegłego A. K. podstawą ustaleń faktycznych w sprawie w zakresie okoliczności mających bezpośredni i istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.). Opinia ta spełnia stawiane jej wymogi formalne, zaś postawione wnioski w sposób logiczny wynikają z ustaleń biegłego i wyjaśniają kwestie określone przez Sąd w tezie dowodowej.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami strona niezadowolona z orzeczenia wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, może wnieść od niego sprzeciw w terminie czternastu dni od dnia doręczenia. Wniesienie sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sprzeciw ten powoduje, że orzeczenie traci moc.

Po przekazaniu sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie przedmiotem rozpoznania tutejszego Sądu stało się żądanie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono w oparciu o przepis art. 72 i następnych ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustalenia biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. K.. Biegły sądowy do spraw (...) sporządziła opinię zgodnie ze zleceniem Sądu, ustalając wartość nieruchomości gruntowej przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...), z obrębu (...), na kwotę 4.717.089 złotych (wartość 1 m kw 3.471 zł), według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku. Dowód ten miał kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może podlegać aktualizacji, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Opłata ta stanowi cenę za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, które można traktować jako usługę, mającą własną autonomiczną regulację prawną w postaci przepisów wspomnianej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 44/07, LEX nr 447467).

Opłatę taką uzyskuje się na podstawie wyliczenia, w którym należy przemnożyć wartość gruntu przez udział strony w użytkowaniu wieczystym i stawkę procentową wynikającą z powyższej ustawy. Po podstawieniu ustalonych w sprawie wartości otrzymuje się: 4.717.089 złotych (wartość nieruchomości) x 0, (...) (udział w prawie użytkowania wieczystego) x 0,01 (stawka procentowa – 1%) = 391,52 złote. Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego między J. W. a m. st. W. w udziale 0, (...) części gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...), położoną w W. przy ulicy (...), na kwotę 391,52 złote, obowiązującą począwszy od 01 stycznia 2011 roku.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił przepis art. 100 k.p.c. i wynikająca z niego zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (punkt II wyroku). Powód akceptował opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie 100 zł (k. 37), zaś pozwany wnosił o jej ustalenie w wysokości 541,65 zł. Aby wyliczyć, kto wygrał, a kto przegrał spór, i w jakim procencie, dokonano następującego działania matematycznego. Podzielono różnicę między ustaloną (391), a proponowaną stawką (powód – 100, pozwany – 541) przez 441 (541 minus 100; różnica ta, tj. 441 stanowi 100%). Dzięki temu można było ustalić, która z propozycji była bliższa ustaleniom Sądu. I tak, w przypadku powoda: $291:440 = 66\%$, w przypadku pozwanego $150:441 = 34\%$. Jako, że propozycja pozwanego co do wysokości okazała się być bliższa tej ustalonej przez Sąd, należało przyjąć, że pozwany wygrał proces w 66%. Powód poniósł łącznie koszty procesu w wysokości 30 zł, a pozwany 1.182,89 zł z tytułu zaliczki na biegłego i koszty zastępstwa procesowego. Po zsumowaniu kosztów poniesionych przez strony i uwzględnieniu procentu, w jakim każda ze stron wygrała/przegrała spór, ustalono, że powód ma zwrócić pozwanemu 840,11 zł.

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

(...)

(...)