

Sygn. akt *IV C 1133/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Robert Masznicz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Rozbicka

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa spółdzielni pod nazwą

(...) Spółdzielcze Zrzeszenie (...)

z siedzibą w W.

przeciwko pozwanemu, którym jest

(...) W. – D. O.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1) ustala, że od dnia 1 stycznia 2014 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr ew. (...)z obrębu(...)o pow. 22 201m⁽²⁾, położoną w W. w rejonie ul. (...) i ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wynosi 335.959,44 zł (trzysta trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 44/100), z zastrzeżeniem punktu 2 wyroku;

2) ustala, że określona w punkcie 1 wyroku opłata, jest płatna za odpowiednie lata w kwotach następujących:

a) za rok 2014 w kwocie ograniczonej do 253.867,86 zł (dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych 86/100),

b) za rok 2015 w kwocie ograniczonej do 294.913,65 zł (dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset trzynaście złotych 65/100),

c) za rok 2016 i lata następne w kwocie pełnej, tj. 335.959,44 zł (trzysta trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 44/100), z zastrzeżeniem płatności odpowiednio do wielkości przysługującego powodowi udziału w nieruchomości;

3) znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Sygn. akt *IV C 1133/15*

UZASADNIENIE WYROKU

Przyczyną rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy w Warszawie były następujący ciąg zdarzeń prawnych.

Pismem z dnia 8 lipca 2013 r. (...) W. – D. O. (pozwany), reprezentowane przez pełnomocników Prezydenta (...) W., oświadczyło spółdzielni pod nazwą (...) Spółdzielcze Zrzeszenie (...) z siedzibą w W. (powód) o wypowiedzeniu (wypowiedzenie) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) (odpowiedni udział) nieruchomości gruntowej, stanowiących położoną w W. w rejonie ul. (...) oraz ul. (...) działkę ewidencyjną gruntu o numerze (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (nieruchomość).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości od dnia 1 stycznia 2010 r. została w wypowiedzeniu określona na sumę 517.191,29 zł (pięćset siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 29/100). W uzasadnieniu wypowiedzenia podano, że podstawę faktyczną do ustalenia opłaty rocznej w nowej wysokości stanowi wartość gruntu oszacowana na sumę 53.690.010,00 zł przez rzeczoznawcę uprawnionego do szacowania nieruchomości.

(wypowiedzenie – k. 27)

Powód wniósł do właściwego Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (organ odwoławczy) o ustalenie, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione

(wniosek – k. 24)

W dniu 7 sierpnia 2015 r. organ odwoławczy oddalił wniosek.

(orzeczenie – k. 8)

Odpis orzeczenia doręczono powodowi w dniu 7 września 2015 r.

(potwierdzenie odbioru – k. 6)

W dniu 15 września 2015 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k. 5) powód wniósł sprzeciw od orzeczenia organu odwoławczego, a ten przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

(sprzeciw od orzeczenia organu odwoławczego – k. 3)

W piśmie, złożonym zgodnie z odpowiednim zarządzeniem, powód wniósł o ustalenie przez Sąd Okręgowy w Warszawie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona w całości.

(pismo powoda – k. 61)

Pozwany wniósł o oddalenie tak określonego żądania oraz o ustalenie przez Sąd Okręgowy w Warszawie, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. należna jest w wysokości określonej w wypowiedzeniu. Pozwany wniósł także o zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew – k. 105)

Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny.

Powód w grudniu 2013 r. był użytkownikiem wieczystym odpowiedniego udziału nieruchomości. Z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości do dnia 31 grudnia 2013 r. uiszczał opłatę w wysokości 126.933,93 zł rocznie, obliczoną jako 1% wartości odpowiedniego udziału w nieruchomości gruntowej.

W wypowiedzeniu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału we własności nieruchomości od dnia 1 stycznia 2014 r. została określona na sumę 517.191,29 zł (pięćset siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 29/100).

W okresie po dniu 1 stycznia 2014 r. powód nadal był uprawniony do użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości.

(bezsporne)

Wartość całości nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 52.061.000,00 zł, przy czym wartość jednego m² nieruchomości wynosiła 2.345,00 zł.

(dowód: opinia biegłej K. N. z dnia 10 maja 2016 r. – k. 122)

Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił wartość nieruchomości na podstawie opinii sporządzonej dnia 10 maja 2016 r. przez biegłą K. N., po ustaleniu przebiegu właściwego postępowania administracyjnego zgodnie z art. 244 k.p.c. na podstawie dokumentów, otrzymanych od organu odwoławczego, jak też po uwzględnieniu zgodnie z art. 229 i 230 k.p.c. bezspornego faktu przysługiwania pozwanemu własności nieruchomości oraz przysługiwania powodowi prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Opinia biegłej K. N. została sporządzona z uwzględnieniem uwarunkowań uzasadniających miarodajność podanych w niej wniosków. Opinia jest zatem dowodem, na podstawie którego Sąd Okręgowy w Warszawie mógł oprzeć ustalenia faktyczne zgodnie z art. 233 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c..

Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wniosek pozwanego o pominięcie sporządzonej opinii przy ustaleniach faktycznych w sprawie oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości (k. 209 w zw. z k.173). Sąd Okręgowy w Warszawie za nieuzasadnione uznał zarzuty pozwanego co do nieprawidłowości sporządzenia opinii przez biegłą K. N. (k. 171). Niezadowolony strona z wyników postępowania dowodowe oczywiście nie uzasadnia dopuszczenia oraz przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Pozwany nie wykazał, aby odpowiednia opinia została sporządzona wbrew stanowi faktycznemu i aby podane w niej wnioski były sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania. W takim stanie pominięcie dowodu z tej opinii byłoby sprzeczne z art. 233 § 1 k.p.c., a powoływanie kolejnych biegłych i prowadzenie dowodów z kolejnych opinii prowadziłyby oczywiście do przewlekania postępowania, czemu Sąd Okręgowy w Warszawie miał obowiązek przeciwdziałania, zgodnie z art. 6 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy w Warszawie zważył, co następuje.

Zasadne jest ustalenie, że dokonana w grudniu 2013 r. aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości była usprawiedliwiona do wysokości 335.959,44 zł.

Zapadłe w sprawie rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Warszawie opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ustawa).

Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty jest uprawniony do wnioskowania o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy, w razie przekazania sprawy do rozpoznania właściwemu sądowi, wniosek użytkownika wieczystego stanowi pozew w postępowaniu cywilnym. W wyniku rozpoznania takiej sprawy, właściwy sąd ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy podziela w tym przedmiocie pogląd Sądu Najwyższego, który tak dosłownie wyjaśnił znaczenie przywołanych przepisów: „oznacza to, że uznając, iż wysokość opłaty rocznej zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (...) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala (...); jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala” (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02).

Zgodnie z art. 1 pkt 2 lit b ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. nr 187 poz. 1110), do ustawy wprowadzono art. 77 ust. 2a. Przepis ten stanowi, że „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.”

Zgodnie z art. 4 przywołanej ustawy nowelizacyjnej, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu nadanym ustawą nowelizacyjną.

Art. 77 ust. 2a ustawy wywoływał wątpliwości w praktyce orzeczniczej. Z tej przyczyny w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. wskazano, że „w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty – art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12).

Po ustaleniu wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy jako iloczyn, który powstał z następujących obliczeń, tj. powierzchnię całej nieruchomości (22 201m²) przemnożono przez ustaloną przez Sąd wartość 1 m² nieruchomości (2.345,00 zł) co dało iloczyn (52.061.345 zł), a następnie tak otrzymany iloczyn pomnożono przez część nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym był powód (...), co dało wynik (33.595.943,74 zł), a następnie tak otrzymany wynik mnożenia pomnożono przez stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste, tj. 1%, co dało ostateczny iloczyn 335.959,44 zł.

Ustalona wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości od dnia 1 stycznia 2014 r. przekracza dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. obowiązującej do dnia 31 grudnia 2013 r. W takim stanie, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy, Sąd Okręgowy w Warszawie dokonał niezbędnych obliczeń do ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za poszczególne lata.

Na podstawie przywołanego przepisu, opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za pierwszy rok następujący po wypowiedzeniu, tj. 2014 r., została ustalona w wysokości dwukrotności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązującej do dnia 31 grudnia 2013 r. (126.933,93 zł), tj. na kwotę 253.867,86 zł.

Na podstawie tego samego przepisu, opłata z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości za rok kolejny, tj. 2015 r., została ustalona w sposób następujący: od ustalonej przez Sąd opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% wartości nieruchomości (335.959,44 zł) odjęto wysokość opłaty ustalonej za rok 2014 r. (253.867,86 zł) i powstałą różnicę (82.091,58 zł) podzielono na dwa, co dało odpowiedni iloraz (41.045,79 zł), do którego dodano opłatę ustaloną na rok 2014 r. (tj. 253.867,86 zł), co sumuje się do wielkości 294.913,65 zł.

Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego odpowiedniego udziału nieruchomości za lata kolejne, tj. 2016 r. itd., oblicza się jako sumę ustalonej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za 2011 r. (294.913,65 zł) oraz objaśnionego ilorazu (41.045,79 zł), co daje wielkość 335.959,44 zł, która stanowi 1% wartości odpowiedniej części nieruchomości i odpowiada pełnej wysokości opłaty rocznej zaktualizowanej w wyniku przeprowadzonego procesu.

Zgodnie z ustawą, Sąd Okręgowy w Warszawie po przekazaniu mu sprawy przez organ odwoławczy miał rozstrzygnąć czy odpowiednie wypowiedzenie przez pozwanego opłaty w 2013 r. było uzasadnione, a jeżeli tak – do jakiej wysokości oraz ewentualnie wskazać wysokość opłaty w poszczególnych latach odpowiednio do korekty wymaganej przez art.

77 ust. 2a ustawy. Ewentualne późniejsze zmiany w ułamkowej wielkości użytkowania wieczystego są obojętne dla rozstrzygnięcia, gdyż nabywca odpowiedniego udziału, jako następca powoda, będzie związany ustaloną opłatą odpowiednią do wielkości nabytego udziału.

Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Warszawie rozstrzygnął o kosztach postępowania przez orzeczenie, że koszty postępowania powinny zostać zniesione między stronami zgodnie z art. 100 k.p.c., żądanie każdej ze stron zostało uwzględnione w przybliżeniu połowicznie i w takim samym stosunku każda ze stron uległa żądaniu przeciwnika, skoro rozstrzygnięto, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była uzasadniona co do podwyższenia jej o kwotę 209.025,51 zł, a wartość przedmiotu sporu stanowiła sumę 390.258 zł (k.61).

Z tych przyczyn i na podstawie przywołanych przepisów Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł, jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

a) (...)

b) (...)

SSR (del.) Robert Masznicz