

## UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 5 grudnia 2012 r. miasto stołeczne W. dokonało wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), stanowiącej działkę numer (...), położoną w obrębie (...), wynoszącej w dniu wypowiedzenia 12.332,70 zł, proponując od dnia 1 stycznia 2013 r. opłatę w wysokości 22.417,23 zł obliczoną według stawki 2.485,28 zł za metr kwadratowy.

(pismo, k. 29)

Wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadnione złożyła A. K..

(wniosek, k. 28)

Orzeczeniem z dnia 23 października 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło powyższy wniosek.

(orzeczenie, k. 8)

Sprzeciw od orzeczenia SKO złożyła powódka, twierdząc, że w okresie od ostatniej aktualizacji opłaty nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości uzasadniający jej podwyższenie.

(sprzeciw, k. 1 – 3)

W postępowaniu sądowym w piśmie z dnia 30 czerwca 2015 r. A. K. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w całości. Miasto stołeczne W. wniosło o oddalenie powództwa, ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2013 r. w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

(pismo, k. 36 – 37)

### ***Sąd ustalił i zważył, co następuje.***

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze (...) jest własnością m. st. W. a pozostaje w użytkowaniu wieczystym A. K.. Dla nieruchomości tej Tutejszy Sąd w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, trójkondygnacyjnym, wolnostojącym o powierzchni użytkowej około 445 m<sup>2</sup>. Powierzchnia nieruchomości wynosi 902 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest położona u zbieg ulic (...). Działka ma kształt zbliżony do kwadratu, jest ogrodzona i płaska. Na nieruchomości znajdują się wszystkie media miejskie. Dla przedmiotowego teren w dniu 31 grudnia 2012 r. nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. W. zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 10 października 2006 r. nieruchomość położona jest w strefie terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem M.2.12.

(opinia biegłej B. D., k. 86 wydruk z treści księgi wieczystej, k. 88 – 92, stanowisko m. st. W., k. 37)

W dniu 5 grudnia 2012 r. m. st. W. dokonało wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącej do dnia wypowiedzenia 12.332,70 zł. W wypowiedzeniu wskazano wartość nowej opłaty na kwotę 22.417,23 zł Wypowiedzenie oparto na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę A. G.. W wypowiedzeniu wskazano miejsce, w którym można zapoznać się z operatem.

(dowód wypowiedzenie, k. 30 )

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiła 1.580.304 zł.

(dowód opinia uzupełniająca z dnia 29 sierpnia 2016 r. biegłej B. D.)

Postępowanie niniejsze zostało wszczęte w fazie sądowej na skutek sprzeciwu A. K. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, rozpoznającego wniosek powódki o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonane w grudniu 2012 r. przez pozwanego jest nieuzasadnione. Orzeczenie to rozstrzygało w fazie administracyjnej spór powstały na tle aktualizacji opłaty rocznej dokonanej przez właściciela na podstawie art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.). Wobec braku zakończenia tego sporu w fazie administracyjnej i złożenia sprzeciwów przez powódkę, orzeczenie kolegium utraciło moc, sprzeciw spowodował przekazanie sprawy tutejszemu Sądowi a wniosek zastąpił pozew. W toku postępowania sądowego powódka sprecyzowała, że wnioskuje o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty jest nieuzasadnione w całości. Powódka utrzymywała zatem, że wypowiedzenie opłaty nie powinno zostać dokonane.

Nie budziła wątpliwości stron ani Sądu prawidłowość samego wypowiedzenia, pod względem formalnym. Wypowiedzenie zawierało wszystkie elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n., było zatem ważne i mogło wywołać skutek w postaci aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13).

W celu ustalenia wartości nieruchomości (§ 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) na potrzeby rozstrzygnięcia sporu o zasadność i wysokość wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej B. D.. Biegła przygotowała opinię główną oraz 3 opinie uzupełniające, zostały również od niej odebrane ustne wyjaśnienia co do opinii. Ostatecznie w sprawie zostały przedstawione dwa warianty opinii. Jeden uwzględniający wartość działki numer (...) przy Al. (...) oraz drugi - pomijający wartość tej działki. Opinia główna zawierała wadliwości polegające na umieszczeniu w bazie transakcji nieruchomości podobnych umowy zawarte w sierpniu 2013 r. a więc w okresie niewłaściwym z punktu widzenia weryfikacji podstaw aktualizacji opłaty. Wadliwością tej opinii było również nieprawidłowe, tj. niezgodne z oceną cechy „sąsiedztwo i otoczenie” dla nieruchomości wycenianej, ustalenie wartości współczynnika korygującego tę cechę. Biegła skorygowała również tę opinię o wartość podatku od towarów i usług naliczonego przy sprzedaży nieruchomości dokonanej w dniu 16 marca 2012 r. Te elementy sprawiły, że obniżeniu uległa wartość ceny średniej oraz wartości współczynników korygujących, którym w pierwszej opinii uzupełniającej biegła wadliwie przypisała wartość 1.331 zamiast 1,324, co zostało skorygowane drugą opinią uzupełniająca.

Wszystkich powyższych wadliwości pozbawiony był drugi wariant opinii, w którym Sąd nakazał biegłej pominąć transakcję działką numer (...). Jak wynika bowiem w dokumentów przedłożonych przez pozwanego, w tym decyzji z dnia 9 maja 2012 r. nr (...), na działce tej został postawiony budynek, na którego użytkowanie owa decyzja zezwalała. Pozwolenie na użytkowanie zostało ponadto wydane w dniu 9 maja 2012 r. a więc ponad miesiąc wcześniej niż została zawarta umowa sprzedaży z dnia 28 czerwca 2012 r. Biegła nie przedstawiła dokumentów, z których wynikałoby, że strony transakcji traktowały tę nieruchomość jako niezabudowaną, w sytuacji gdy umowę zawarto po udzieleniu zezwolenia na użytkowanie budynku posadowionego m.in. na działce (...). Wprawdzie według wpisów do ewidencji gruntów grunt ten był oznaczony jako niezabudowany, na co powoływała się biegła, to doświadczenie życiowe i zawodowe wskazuje, że zmiany w tej ewidencji często nie nadążają za zmianami rzeczywistego stanu rzeczy na gruncie i niekiedy stan ujawniony w ewidencji w dość istotny sposób różni się od stanu rzeczy istniejącego w rzeczywistości. Skoro pozwany w sposób skuteczny podważył zasadność włączenia do próbki reprezentatywnej nieruchomości stanowiącej działkę (...) ze względu na jej stan zabudowania, to operat nie mógł uwzględniać tej działki.

Za nieuzasadniony uznać należało natomiast zarzut przyjęcia do próbki reprezentatywnej działki położonej przy ul. (...). Po pierwsze działka numer (...) była przedmiotem samodzielnej wyceny, co umożliwia określenie jej wartości na potrzeby porównawcze. Po drugie § 28 ust. 2 Rozporządzenia nakazuje określać wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych jako

przedmiotu prawa własności, a taką cechę spełniała omawiana działka. Po trzecie, z pryncypium tym kłóciłoby się proponowane przez pozwanego wzięcie pod uwagę sposobu zagospodarowania gruntu. Przeznaczenie gruntu określają dokumenty planistyczne, a te odzwierciedlają stan analogiczny do wycenianej działki. Trafną w tym względzie jest konstatacja biegłej, że mechaniczne zastosowanie lansowanej przez pozwanego zasady nakazywałoby, na przykład w odniesieniu do gruntów położonych na terenach miejskich, przeznaczonych pod inwestycje a wykorzystywanych faktycznie na cele rolnicze dokonywanie ich wyceny w oparciu o tak samo zagospodarowane grunty. Brak jest wreszcie podstaw do przyjęcia, że omawiana transakcja została zawarta w warunkach określonych w § 5 rozporządzenia, a ściślej w warunkach prowadzących do ustalenia ceny rażąco odbiegającej od cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Sama cena nie jest najniższą w próbie reprezentatywnej a uczestnictwo w niej podmiotu publicznego wzmocnia wręcz przekonanie o zachowaniu procedur gwarantujących w sposób najdalej posunięty zachowanie zobiektywizowanej ceny. W każdym razie skoro to pozwany był uczestnikiem transakcji powinien przedstawić dowody wskazujące na zaistnienie warunków określenia ceny nieruchomości w sposób rażąco odbiegający od uwarunkowań rynkowych. Skoro dowód taki nie został przedstawiony omawiany zarzut okazał się bezzasadny.

Niejako wieńczącym wszelkie wątpliwości powoda był zarzut znacznej różnicy w wartości nieruchomości przyjętej w operacie sporządzonym dla celów wypowiedzenia oraz opinii biegłej. Sam ten zarzut oczywiście nie może stanowić dostatecznego uzasadnienia pominięcia opinii biegłej. Jest tak z dwóch zasadniczych przyczyny. Po pierwsze istotą postępowania sądowego na tle sporu o aktualizację opłaty rocznej jest właśnie niezależna od tego, co prezentują strony weryfikacja tej wartości. Aktualizacja opłaty zawsze opiera się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie właściciela nieruchomości. Artykuł 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. przerzuca na pozwanego ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty w postępowaniu sądowym. Gdyby dowód ten ograniczał się do powołania operatu sporządzonego dla celów aktualizacji, to znaczenie tej normy w postępowaniu sądowym uległoby marginalizacji. K. bowiem właściciel mógłby powołać się na taką opinię a jej wartość dowodową zwalczać musiałby powód, w drodze kontrdowodu, tej sytuacji zapobiegać miał powołany przepis. W istocie wymusza on na pozwanym złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Wniosek ten pozbawia doniosłości operat sporządzony na potrzeby aktualizacji, ograniczając jego rolę do źródła argumentacji na rzecz krytyki opinii biegłego. Krytyka ta powinna mieć jednak charakter rzeczowy, oparty o konkretne argumenty, nie zaś ogólnikowe odwołanie do innego operatu. Doniosłości tego rodzaju argumentacji, i jej to druga przyczyna dyskredytacji omawianego zarzutu pozwanego, pozbawia art. 157 ust. 2 u.g.n.

Ostatecznie za wiążący i miarodajny należało przyjąć operat szacunkowy z dnia 29 sierpnia 2016 r. Operat ten był prawidłowy pod względem formalnym i zawierał wszystkie niezbędne elementy do uznania tego dokumentu za opinię o wartości nieruchomości w rozumieniu art. 156 ust. 1 u.g.n. Biegła w operacie zawarła odpowiedź na postawione przez Sąd pytanie, bazując na wszelkich dostępnych zgodnie z treścią art. 155 ust. 1 u.g.n. źródłach wiedzy o wartości nieruchomości. Operat zawierał wszystkie niezbędne elementy pozwalające prześledzić sposób i metodę szacowania wartości nieruchomości, był jasny, logiczny i zawierał klarowne i jednoznaczne wnioski. Te jego cechy predysponowały ten dokument do uznania za miarodajne źródło ustaleń w sprawie, stosownie do kryteriów oceny dowodu z opinii biegłego przyjętych na tle art. 233 k.p.c. w orzecznictwie i doktrynie. Bezzasadny okazał się zarzut pozwanego wciągnięcia do grupy reprezentatywnej nieruchomości przy ul. (...), która nie spełniała kryterium podobieństwa. Wprawdzie nieruchomość ta istotnie odbiegała powierzchnią od nieruchomości wycenianej, to pozostałe jej parametry predysponowały ją do przyjęcia jako nieruchomość podobną. Zarzut ten okazał się zatem bezzasadny.

Powódka nie kwestionowała wniosków opinii. Zarzuty pozwanego okazały się natomiast bezzasadne w odniesieniu do wariantu wyceny z pominięciem działki (...). Biegła trafnie zdefiniowała rynek lokalny. W konsekwencji za trafny należało uznać dobór nieruchomości przeznaczonych do oznaczenia ceny średniej. Obliczenia biegłej były prawidłowe, w konsekwencji należało przyjąć, że wartość nieruchomości dla celów określenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1.580.304 zł oraz 1.752 zł za metr kwadratowy, stosownie do wartości określonej przez biegłą.

W konsekwencji wartość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od 1 stycznia 2013 r. wynosić winna 15.803,04 zł, i taką też wartość tej opłaty została ustalona na podstawie art. 77 ust. 1 u.g.n. Skoro powódka żądał

ustalenia, że wypowiedzenie opłaty wynoszącej dotychczas 12.332,70 zł było w całości nieuzasadnione, to powództwo w zakresie różnicy pomiędzy kwotą 12.332,70 zł a kwotą 15.803,04 zł podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c. Ustalona wartość opłaty przewyższa wartość żadaną przez powódkę o 3.470,34 zł. Różnica pomiędzy wartością opłaty proponowaną przez pozwanego a akceptowaną przez powoda wynosiła 6.614,19 zł. Powódka zatem utrzymała się ze swoimi żądaniami w 66% a pozwany w 34%. Powód poniósł koszt związany z ustanowieniem pełnomocnika procesowego: 2.400 zł (stawka określona w §6 pkt 5 rozporządzenia z 2002 r.), opłatę skarbową w kwocie 17 zł, opłatę sądową w kwocie 505 zł oraz wydatek w kwocie 700 zł. Pozwany poniósł koszty ustanowienia pełnomocnika w kwocie 2.400 zł oraz wydatek 700 zł na przeprowadzenie opinii. Łącznie koszty sięgnęły kwoty 6.722 zł, z czego pozwany powinien ponieść 66% (4.436,52 zł), a powódka 34% (2.285,48zł). Skoro powódka poniosła koszty w kwocie 3.622 zł, to do zwrotu na jej rzecz pozostawała kwota 1.336,52 zł, którą Sąd zasądził od pozwanego na podstawie art. 100 k.pc.

Do rozliczenia pozostał ponadto wydatek poniesiony tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 981,15 zł (k. 121, 137, 211). Wydatek ten podlegał rozliczeniu stosownie do zasad rządzących rozkładem kosztów procesu (art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 w zw. z art. 100 k.p.c.). Powódka winna zwrócić z tego tytułu Skarbowi Państwa 333,59 zł zaś pozwana 647,56 zł.

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.