

Sygn. akt I C 2969/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 czerwca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla W. M. w W., Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Łukasz Baranowski

po rozpoznaniu 30 czerwca 2021 roku w W.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi miasta stołecznego W.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. umarza postępowanie w zakresie aktualizacji stawki procentowej opłaty związanej z użytkowaniem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu 1-11-14, związanej z lokalem niemieszkalnym – garażem nr (...), obciążającej Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W.;

2. ustala opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w punkcie 1. wyroku od 1 stycznia 2018 roku na kwotę 1.071,68 zł (tysiąc siedemdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt osiem groszy), od 1 stycznia 2019 roku na kwotę 1.078,99 zł (tysiąc siedemdziesiąt osiem złotych i dziewięćdziesiąt dziewięć groszy), a od 1 stycznia 2020 roku i przez lata następne na kwotę 1.086,30 zł (tysiąc osiemdziesiąt sześć złotych i trzydzieści groszy);

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu w zakresie żądania dotyczącego aktualizacji stawki procentowej opłaty związanej z użytkowaniem wieczystym nieruchomości;

5. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta miasta stołecznego W. kwotę 185,73 zł (sto osiemdziesiąt pięć złotych i siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu pozostałych kosztów procesu;

6. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. od:

- powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 2.219 zł (dwa tysiące dwieście dziewiętnaście złotych),

- pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta miasta stołecznego W. kwotę 371,82 zł (trzysta siedemdziesiąt jeden złotych i osiemdziesiąt dwa grosze)

tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 2969/19

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W.

z 30 czerwca 2021 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej jako „powód”)

9 stycznia 2018 r. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu ułamkowej (...) z 6/10 części położonej w W. przy ul. (...) - Garaż nr (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) (z obrębu (...)1-11-14 o pow. 1.474m²) jest nieuzasadniona w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu przez Skarb Państwa – Prezydenta (...) W. (dalej jako „pozwany”), ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości.

(wniosek o ustalenie k. 27-28)

W piśmie z 26 czerwca 2018 r. skierowanym do SKO w W., pozwany zwrócił się o oddalenie wniosku złożonego przez powoda.

(pismo pozwanego z 26.06.18r. k. 26)

Orzeczeniem z 24 stycznia 2019 r. zapadłym w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami stwierdziło, że ustalenie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonane przez pozwanego było nieskuteczne.

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem k. 8-9)

Pismem z 1 marca 2019 r. (data wpływu do SKO) pozwany złożył sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

(sprzeciw k. 2-2v, k. 3-3v)

Zgodnie z art. 80 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej także jako „u.g.n.”) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona w innej wysokości zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

W udzielonej odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa

w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Pozwany oświadczył, że zmiana stawki procentowej oraz aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła prawidłowo, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pozwany zaznaczył także, iż powód we wniosku o ustalenie nie podniósł, iż wypowiedzenie stawki procentowej opłaty rocznej jest nieuzasadnione, dlatego też należy uznać, że jest zobowiązany do wnoszenia opłaty zgodnie

z nową, 3 procentową stawką, a przedmiotem postępowania jest wyłącznie zasadność dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Pozwany wskazał, iż nieruchomość została początkowo oddana w użytkowanie wieczyste powodowi na cele mieszkaniowe ze stawką procentową – 1%, ale ustanowienie odrębnej własności lokalu garażowego i zmiana jego przeznaczenia na cele niemieszkalne pociągnęły za sobą zmianę stawki na 3%.

(odpowiedź na pozew k. 81-84)

W replice na odpowiedź na pozew powód wskazał, że podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zaznaczył on, iż dokonywanie w drodze jednego pisma aktualizacji stawki procentowej oraz wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie może zostać uznane za dopuszczalne, gdyż zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. aktualizacji wysokości opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości dokonuje się z zachowaniem dotychczasowej stawki procentowej. Wynika to z wykładni przywołanego przepisu. Pozwany natomiast najpierw dokonał aktualizacji stawki procentowej, a potem wysokości opłaty rocznej z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, co jest wbrew przywołanemu przepisowi.

(pismo powoda z 16.06.20 r. k. 94-94v)

Pozwany w piśmie przygotowawczym z 10 lutego 2021 r. oświadczył, iż w całości podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo pozwanego z 10.02.21 r.- k. 189)

W drodze pisma przygotowawczego z 2 marca 2021 r. powód wskazał, że podtrzymuje swoje stanowisko procesowe. Powołał się on również na inną opinię biegłego sporządzoną w sprawie o sygn. akt I C 2958/19, toczącej się przed tutejszym Sądem Rejonowym i dotyczącej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W.. Powód wskazał, iż uwzględniając wszystkie opinie dotyczące ustalenia wartości spornej nieruchomości, tj. opinię sporządzoną na zlecenie powoda, opinię ze zlecenia pozwanego i opinię biegłego sądowego sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania, a także postępowania o sygn. I C 2958/19, wartość nieruchomości utrzymuje się w przedziale od 1.726.346 zł do 2.042.492 zł. Powód dokonał również modyfikacji wniosku o zwrot kosztów procesu, wnosząc o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1,5- krotności stawki .

(pismo powoda z 02.03.21 r.- k. 191-193)

Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...) stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...).1-11-14 o powierzchni 1.474 m² , stanowiła własność pozwanego Skarbu Państwa (KW nr (...)). Powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługiwało prawo użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości w udziale wynoszącym (...) z 6/10 części nieruchomości gruntowej, przynależnej do nieruchomości stanowiącej miejsce postojowe w Garażu nr (...).

(okoliczność bezsporna)

Pismem z 11 grudnia 2017 r. pozwany wypowiedział powodowi: dotychczasową stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamekowej (...) z 6/10 części nieruchomości gruntowej przynależnej do odrębnej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. - miejsca postojowego w Garażu nr (...), w wysokości 1% wartości przedmiotowego gruntu, wobec trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, a także dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionej nieruchomości, z uwagi na zmianę wartości gruntu. Pozwany jednocześnie ustalił ze skutkiem na 1 stycznia 2018 r. wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej na 3% oraz nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 3.535,74 zł. Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a u.g.n. opłata ta miała być uiszczana przez powoda w następującej wysokości: 3.215,04 zł w 2018 r., 3.375,39 zł w 2019 r. i 3.535,74 w 2020 r. i latach kolejnych.

Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej wynikać miała z ustanowienia odrębnej własności lokalu garażowego, co decyduje o tym, iż lokal ten nie realizuje szerokokorozumianych celów mieszkaniowych i jest lokalem użytkowym o innym przeznaczeniu. Natomiast podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena rynkowej wartości nieruchomości sporządzona w 2017 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, z której wynika, że nieruchomość ta ma wartość 2.042.492 zł.

(**dowody:** wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 31-32v; operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego k. 33-41)

Do dnia 31 grudnia 2017 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosiła 535,86 zł przy stawce procentowej opłaty rocznej w wysokości 1% .

(**okoliczności bezsporne,** ponadto **dowody:** wypowiedzenie wysokości opłaty k. 31-31v, pismo pozwanego z 25.11.19 r. k. 54-55)

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w W., składająca się z działki ewidencyjnej nr (...), obręb 1-11-14, wynosiła 1.882.566 zł, tj. 1.086,30 zł / 1 m².

(**dowód:** średnia arytmetyczna wycen nieruchomości dokonana na podstawie opinii biegłego sądowego M. B. k. 121-145 i biegłego sądowego C. S. w postępowaniu o sygn. akt I C 2958/19 k. 195-203v)

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony procesu, a ich wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Podstawą ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 r. była pisemna opinia biegłego sądowego M. B. (główna jak i uzupełniająca), sporządzona w ramach niniejszego postępowania i ostatecznie niekwestionowana przez strony postępowania (k. 175, k. 183) oraz opinia biegłego sądowego C. S. sporządzona w innej sprawie prowadzonej przed tutejszym Sądem pod sygn. akt I C 2958/19, w której dokonana została również wycena nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania z uwzględnieniem stanu i cen rynkowych na 31 grudnia 2017 r. Opinie, po sporządzeniu przez biegłego sądowego M. B. opinii uzupełniającej, nie były ostatecznie kwestionowane przez strony procesu. Sąd Rejonowy dokonał ustalenia wartości nieruchomości poprzez przyjęcie średniej arytmetycznej z wartości określonych przez wskazanych biegłych sądowych w opiniach (1.969.131 zł w sprawie niniejszej oraz 1.796.000 zł w sprawie o sygn. akt I C 2958/19). Rozwiązanie takie było uzasadnione przede wszystkim względami praktycznymi. Na uwadze trzeba mieć to, iż dokonanie przez biegłego sądowego wyceny nieruchomości odbywa się w oparciu o metodę porównawczą, poprzez wyselekcjonowanie odpowiedniej grupy nieruchomości podobnych z uwzględnieniem ich wartości i stanu na dzień aktualizacji opłaty. Podyktowane jest to treścią § 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.). Ustalenie wartości danej nieruchomości ma zatem charakter szacunkowy, na tyle precyzyjny, iż mieści się w pewnych granicach wartości minimalnej

i maksymalnej jaką wyraża w oznaczonym czasie konkretna nieruchomość. Ustalenie wyceny w oparciu o średnią arytmetyczną z dwóch przedmiotowo tożsamyh opinii biegłych sądowych sprawia natomiast, iż przyjęty materiał porównawczy jest znacznie poszerzony,

a wynikowa wartość jest tą najbardziej adekwatną do rzeczywistego stanu rzeczy. Zaznaczyć należy, iż przyjęcie przez Sąd takiej metody ustalenia wartości nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. nie powodowało znacznej zmiany ustaleń dokonanych w opinii sporządzonej przez biegłego M. B., a jedynie zawężone zostały rozbieżności dotyczące wyceny tej samej nieruchomości. Różnica wartości nieruchomości pomiędzy obiema wycenami wynosiła 173.131 zł. Rozbieżność pomiędzy wyceną dokonaną przez biegłego M. B. i wyceną biegłego C. S., a wyceną wynikającą ze średniej arytmetycznej wynosi 86.565 zł. Tym samym przyjęć należy, iż wartość nieruchomości ustalona jako średnia arytmetyczna została bardziej doprecyzowana. W dalszej kolejności Sąd miał na uwadze to, iż minimalizowanie rozbieżności

w oszacowywaniu wartości tej samej nieruchomości przekłada się na to, iż użytkownicy wieczystego gruntu nie wnoszą opłat z tego samego tytułu ustalonych na znacznie odmiennych wartościach, za jaką należało uznać różnicę rzędu 173.131 zł.

Stan faktyczny został ustalony także na podstawie twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

Sąd nie potraktował jako dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. P., przedstawionego przez powoda oraz operatu szacunkowego sporządzonego przez W. K. na zlecenie pozwanego. Powyższe operaty nie stanowią opinii biegłych, a wyłącznie dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powód domagał się ustalenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. jest nieuzasadniona w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu, wobec przyjęcia zawyżonej wartości nieruchomości przez pozwanego oraz zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste na 3%, począwszy

od 1 stycznia 2018 r. Powód wskazywał nadto, iż dokonanie jednoczesnego wypowiedzenia stawki procentowej opłaty rocznej i dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stoi w sprzeczności z treścią przepisu art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. stanowiącego, iż zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do powyższego zarzutu strony powodowej należy wskazać, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, dopuszczalne jest, aby jedno postępowanie dotyczyło zarówno aktualizacji opłaty rocznej oraz zmiany stawki procentowej. Odnosi się to zarówno do sytuacji, w której właściciel nieruchomości dokona wypowiedzenia opłaty oraz stawki procentowej w jednym piśmie (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 października 2018 r., sygn. akt VI ACa 605/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt VI ACa 437/15, L.), jak i sytuacji gdy użytkownik wieczysty w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym zakwestionował jedynie podwyższenie opłaty rocznej, choć aktualizacja dotyczyła także podwyższenia stawki procentowej i zakwestionował on stawkę procentową dopiero na etapie postępowania sądowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2011 r., sygn. akt IV CSK 427/10, L.).

Jednakże trzeba także zwrócić uwagę, na co wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 grudnia 2007 r., sygn. akt IV CSK 326/07, iż jeżeli postępowanie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej. Dotyczy to jednak sytuacji, w której postępowanie zostało zapoczątkowane jedynie przez wypowiedzenie przez właściciela nieruchomości wysokości opłaty rocznej. Sąd Najwyższy podkreślił, że jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z przyczyny zmiany obu czynników (stawki opłaty oraz stawki procentowej) kształtujących opłatę jest możliwe, m.in. gdy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy.

Wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określają zatem dwa czynniki: cena nieruchomości, ustalana według zasad z art. 67 u.g.n. i stawka procentowa, której wysokość ustawodawca zróżnicował odpowiednio do określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana. W trakcie trwania umowy użytkowania wieczystego mogą ulec zmianie oba te czynniki kształtujące wymiar opłaty rocznej i wówczas każda ze stron ma prawo zainicjować postępowanie zmierzające do aktualizacji wysokości tej opłaty. Możliwość wypowiedzenia wysokości stawki procentowej wynika z art. 73 ust. 2 u.g.n., ale samo wypowiedzenie następuje w trybie przewidzianym w art. 78-81 u.g.n.

Zgodnie z art. 81 ust. 1 u.g.n. w przypadku odmowy aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Zgodnie zaś z art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, kolegium, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

W niniejszej sprawie bezsprzeczne jest, iż pozwany w drodze jednego pisma dokonał wypowiedzenia zarówno stawki procentowej opłaty rocznej i dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (k. 31). Wobec powyższego, zachowując ustawowe terminy, powód skierował wniosek do kolegium, obejmujący swoją treścią żądanie ustalenia, iż nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona bądź jest uzasadniona w niższej wysokości. Ponadto, nawiązując do zarzutu pozwanego przedstawionego w odpowiedzi na pozew, brak dokładnego sformułowania przez powoda stanowiska na etapie postępowania administracyjnego, iż kwestionuje on nową zaproponowaną stawkę procentową, nie wyłączało możliwości kwestionowania zasadności podwyższenia tej stawki na etapie niniejszego postępowania (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2011 r., sygn. akt IV CSK 427/10, L.). Tym samym, skoro dopuszczalne jest wypowiedzenie w jednym piśmie zarówno stawki opłaty, jak i stawki procentowej, a następnie prowadzenia w tym zakresie jednego postępowania sądowego na skutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium, brak jest podstaw do uznania, że wypowiedzenie dokonane przez pozwanego było bezskuteczne. Wobec powyższego, brak było przeszkód do rozpoznania obu żądań powoda w jednym postępowaniu.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy rozpatrzył żądanie powoda w przedmiocie aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...)

o powierzchni 1.474 m², z obrębem (...).1-11-14, który to udział związany był z udziałem w odrębnej własności lokalu garażowego nr (...) w zakresie miejsca postojowego.

Postępowanie w tym zakresie podlegało umorzeniu, a podstawę prawną umorzenia postępowania sądowego stanowił art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 270)

Według tego przepisu z dniem wejścia w życie powyższej ustawy, tj. z dniem 13 lutego 2019 r., umarza się postępowania w sprawach ustalenia lub aktualizacji stawek procentowych opłat, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 2, tj. postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, jeżeli dotyczą nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy zmienianej w art. 1, tj. nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele. Postępowanie w sprawie niniejszej zostało wszczęte z wniosku wniesionego w 27 czerwca 2018 r. (k. 26) na skutek wypowiedzenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym dokonanego 11 grudnia 2017 r.

Postępowanie to niewątpliwie kwalifikowało się więc jako postępowanie wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, tj. przed dniem 1 stycznia 2019 r., mające za przedmiot aktualizację stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Z kolei nieruchomość położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 1.474 m², z obrębem (...).1-11-14, który to udział związany był z udziałem w odrębnej własności lokalu garażowego nr (...) w zakresie miejsca postojowego, niewątpliwie kwalifikowała się jako nieruchomość gruntowa, na której położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

Poza sporem pozostawała bowiem okoliczność podana we wniosku i niekwestionowana przez pozwanego, że wskazana nieruchomość pozostaje zabudowana budynkiem mieszkalnym, a korzystanie przez powoda z lokalu garażowego nr (...) w zakresie miejsca postojowego pozostaje funkcjonalnie związane z zamieszkiwaniem w lokalu mieszkalnym usytuowanym w tym budynku.

Nie zachodziły przeszkody do przyjęcia, że przepis art. 3 ust. 2 wspomnianej ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. dotyczy także postępowania mającego za przedmiot aktualizację stawki procentowej od dnia 1 stycznia 2018 r.

Wynika to jednoznacznie z brzmienia i celu tego przepisu, który dotyczyć ma postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem przekształcenia, tj. przed dniem 1 stycznia 2019 r., niezależnie od tego, od kiedy dane postępowanie zostało wszczęte.

Wprawdzie uniemożliwia to uwzględnienie żądania aktualizacji stawki procentowej za okres poprzedzający wejście w życie wspomnianej ustawy, niemniej okazuje się to dopuszczalne w myśl art. 3 Kodeksu cywilnego, według którego ustawa może mieć moc wsteczną, jeśli wynika to z jej brzmienia lub celu.

Do przyjęcia wniosku przeciwnego nie uprawniał art. 3 ust. 3 wspomnianej ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r., według którego jeżeli w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 13 lutego 2019 r., obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niezgodna z art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy zmienianej w art. 1, tj. stawka inna niż 1%, właściwy organ, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy, ustala tę stawkę zgodnie z tym

przepisem, a o wysokości nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 2019 r. właściwy organ powiadamia użytkownika wieczystego na piśmie.

Przepis ten nie dotyczy bowiem przypadków, w których w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 13 lutego 2019 r., postępowanie mające za przedmiot aktualizację stawki procentowej opłaty rocznej pozostawało wszczęte i niezakończone.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

Dla ustalenia wymiaru opłaty rocznej, według zasad z art. 67 u.g.n., konieczne jest ustalenie ceny nieruchomości. Zgodnie z art. 77 ust. 3 u.g.n., wartość nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W związku z tym, że zgodnie z brzmieniem art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. oraz art. 81 ust. 2 u.g.n. to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej, Sąd na jego wniosek przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - na dzień 31 grudnia 2017 r., tj. na dzień dokonania aktualizacji zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 1 u.g.n. Sąd dopuścił dowód w postaci opinii biegłego sądowego M. B., który ustalił wartość nieruchomości na kwotę 1.969.131 zł oraz uwzględnił wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego C. S. w postępowaniu o sygn. akt I C 2958/19 prowadzonej przed tutejszym Sądem w wysokości 1.796.000 zł. Następnie Sąd przyjął średnią arytmetyczną wskazanych wartości tj. $1.969.131 \text{ zł} + 1.796.000 \text{ zł} = 3.765.131 \text{ zł}$; $3.765.131 \text{ zł} / 2 \approx 1.882.566 \text{ zł}$ ($1.277,18 \text{ zł/m}^2$). W ocenie Sądu, obie opinie odpowiadają kryteriom, wymaganym od tego rodzaju opracowań specjalistycznych. Z tego względu też najwłaściwszym rozwiązaniem (o czym była mowa już powyżej) z uwagi na zbliżone wartości rynkowe przedmiotowej nieruchomości ustalone przez biegłych, różnorodność materiału porównawczego zebranego w celu opracowania tych opinii oraz tożsamy w wielu miejscach wnioski – było wyciągnięcie średniej z obu opracowań jako oddającej najszerzej cechy lokalnego rynku obrotu nieruchomości i rzeczywistą wartość spornej nieruchomości.

W oparciu o powyższe ustalenia, przyjęte przez Sąd jako podstawa wyliczeń wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należy wskazać, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...)1-1-11-14 o powierzchni 1.474 m^2 , winna wynieść ostatecznie od dnia 1 stycznia 2018 r. kwotę 1.086,30 zł, co wynika z następującego wyliczenia $1.474 \text{ m}^2 \times 1.277,18 \text{ zł/m}^2 \times ((6/10) \times (...)) \times 1\% = 1.086,30 \text{ zł}$

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi jednak, 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.

Stosując się do dyspozycji powyższego przepisu Sąd ustalił, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należne od pozwanego z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...)1-1-11-14 o powierzchni 1.474 m^2 , w udziale wynoszącym (...) z $6/10$ części nieruchomości gruntowej związanym z miejscem postojowym w Garażu nr (...) powinny wynieść: od 1 stycznia 2018 r. kwotę 1.071,68 zł; 1.078,99 zł za rok 2019 i 1.086,30 zł za rok 2020 i kolejne lata (do czasu kolejnej aktualizacji).

Na tej podstawie Sąd orzekł jak w punkcie 2. wyroku, przy czym powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu (pkt 3 orzeczenia).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu (pkt 4. postanowienia)

w zakresie żądania dotyczącego aktualizacji stawki procentowej opłaty związanej z użytkowaniem wieczystym nieruchomości znajduje oparcie w przepisie art. 100 k.p.c. Skoro bowiem żądania żadnej ze stron nie zostały w tym przedmiocie uwzględnione, nie można stwierdzić, że którakolwiek ze stron przegrała lub wygrała proces. Umorzenie postępowania było wymuszone na mocy art. 3 ust. 2 ww. ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. i niezależne od woli stron. Dlatego Sąd zniósł pomiędzy stronami wzajemnie koszty procesu.

Zważywszy na to, że strona powodowa w zakresie powództwa dotyczącego ustalenia wysokości opłaty rocznej, utrzymała się ze swym żądaniem w 14,35 %, a pozwany w 85,64 %, zachodziła podstawa do orzeczenia o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c., a więc stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Strona powodowa poniosła koszty w łącznej wysokości 317,00 zł w tym: 30,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 270,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym (§ 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 r., Dz. U. 2015, poz. 1804 z późn. zm.) i 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany z kolei poniósł koszt w wysokości 270,00 zł (odpowiadający wynagrodzeniu pełnomocnika procesowego ustalonego w oparciu o § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 r., Dz. U. 2015, poz. 1804 z późn. zm.). Łącznie koszty te wyniosły 587,00 zł.

Wobec stwierdzenia, że strony ponoszą koszty procesu w stopniu, w jakim uległy w procesie, powód winien zwrócić stronie pozwanej koszty procesu w kwocie 185,73 zł (pkt. 5 wyroku).

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do zwiększenia wysokości wynagrodzenia przysługującego pełnomocnikowi powoda.

Do rozliczenia pozostał jeszcze wydatek poniesiony tymczasowo przez Skarb Państwa za sporządzone przez biegłego sądowego opinie (główną oraz uzupełniającą) w kwocie łącznej 2.591,08 zł. Należy bowiem zaznaczyć, iż wynagrodzenie biegłego zostało pokryte w całości z sum budżetowych Skarbu Państwa (k. 134, k. 170). 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 w zw. z art. 100 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie oraz z uwagi na fakt, że powód wygrał niniejszy proces w 14,35 %, a pozwany w 85,64 % Sąd uznał, że w takiej części, przy odpowiednim zastosowaniu przyjętej w tym zakresie przez Sąd zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów, obie strony powinny uiścić poniesione tymczasowo ze środków Skarbu Państwa ww. koszty. Dlatego też w punkcie 6. sentencji wyroku Sąd nakazał pobrać z powyższego tytułu na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. od strony powodowej kwotę 2.219 zł (85,64 % z 2.591,08 zł), a od pozwanego kwotę 371,82 zł (14,35 % z 2.591,08 zł).

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Sygn. akt I C 2969/2019

ZARZĄDZENIE

1. Odstąpić od dokonywania doręczeń za pośrednictwem portalu informacyjnego, o czym zawiadomić pełnomocnika pozwanego;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia).

W., 26 lipca 2021 roku

Sygn. akt I C 2969/19

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku doręczyć pełnomocnikom stron – bez pouczenia.

W., 30 czerwca 2021 roku