

Sygn. akt I C 1121/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

25 stycznia 2022 roku

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

Przewodniczący: sędzia Łukasz Baranowski

po rozpoznaniu 25 stycznia 2022 roku w W., na posiedzeniu niejawnym sprawy

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

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

1. oddała powództwo;

2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 4.600 zł (cztery tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. kwotę 1.783,61 zł (tysiąc siedemset osiemdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem wydatków uiszczonych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 1121/20

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku doręczyć pełnomocnikom stron (bez pouczenia).

W., 25 stycznia 2022 roku

Sygn. akt I C 1121/20

UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W.
z 25 stycznia 2022 r.**

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej jako „powód”) 17 stycznia 2017 r. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) (z obręb 1-05-11 o pow. 4 026 m²) jest nieuzasadniona w wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości.

(wniosek o ustalenie – k. 43-45v.)

W piśmie z 21 maja 2019 r. skierowanym do SKO w W., (...) W. (dalej jako „pozwany”) zwróciło się o oddalenie wniosku złożonego przez powoda.

(pismo pozwanego – k. 12-13)

Orzeczeniem z 25 lipca 2019 r. zapadłym w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami oddaliło wniosek użytkownika wieczystego.

(orzeczenie SKO w W. wraz z uzasadnieniem – k. 10-11)

Pismem z 26 sierpnia 2019 r. (data wpływu do SKO) powód złożył sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

(sprzeciw – k. 2-4)

Pismem z 24 września 2020 r. powód wskazał, że domaga się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu od 1 stycznia 2017 r. jest nieuzasadniona i wniósł o ustalenie tej opłaty w dotychczasowej wysokości, tj. 29 095,30 zł.

(pismo powoda z 24.09.20 r. – k. 59-60)

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. W ocenie pozwanego wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego wycena nieruchomości jest rzetelna i nie zawiera istotnych błędów, jednak wobec kwestionowania przez powoda prawidłowości wyceny dokonanej na zlecenie pozwanego, zasadne jest ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości w drodze dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego. Pozwany dołączył do odpowiedzi kopie pełnomocnictw udzielonych M. K. i J. O., którzy złożyli w imieniu pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej.

(odpowiedź na pozew – k. 68-69)

Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...) stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 1-05-11 o powierzchni 4 026 m², stanowi własność pozwanego (...) W. (KW nr (...)). Powodowi przysługiwało prawo użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z 21 grudnia 2016 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), a to wobec zmiany wartości gruntu. Jednocześnie pozwany ustalił – ze skutkiem na 1 stycznia 2017 r. wysokość opłaty na 58.190,60 zł w 2017 r., 63.336,43 zł w 2018 r. i 68.482,26 zł od 2019 r. Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena rynkowej wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, z której wynika, że nieruchomość ta ma wartość 6.848.226,00 zł.

(**dowody:** wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem doręczenia – k. 16-17v.; operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego – k. 18-37)

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...), obręb 1-05-11, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła 7.613.000,00 zł, tj. 1.890,76 zł/m². Przedmiotowa działka stanowi teren niezabudowany, zagospodarowany urządzeniami do rekreacji sportowej i placem zabaw dla dzieci. W sąsiedztwie znajduje się hala sportowa, alejki

parkowe i urządzona zieleń. Nieruchomość ma dostęp do komunikacji publicznej przy ul. (...), ze średnim natężeniem ruchu ulicznego. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości 1,5 km od Elektrociepłowni (...), jednak wpływ zanieczyszczenia od elektrociepłowni jest minimalny. Zanieczyszczenie, ze względu na wiatry, kieruje się na wschód.

(**dowód:** opinia biegłego sądowego A. M. – k. 115-128)

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 2016 r. była pisemna opinia biegłego sądowego A. M. (główna, jak i uzupełniająca), sporządzona w ramach niniejszego postępowania. Powód kwestionował tak opinię główną, jak i uzupełniającą i podnosił, że opinia nie uwzględnia faktu zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do przeznaczenia określonego w akcie notarialnym ustanawiającym dla powoda prawo użytkowania wieczystego. W ocenie powoda wybór transakcji, które stanowiły podstawę oceny jest niezgodny z celem, jaki obecnie pełni ten teren. Powód wskazał, że biegły w sposób lakoniczny dokonał opisu nieruchomości. Zdaniem powoda biegły w swojej opinii głównej nie uwzględnił § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych, który narzuca konieczność uwzględnienia zmiany funkcji (tereny usług sportu rekreacji) przez właściciela (...) W. w stosunku do zapisów znajdujących się w akcie notarialnym (cele mieszkaniowe). Ponadto powód zarzucił, że biegły nie zwrócił uwagi i nie uwzględnił w wycenie tego, że wyceniana nieruchomość jest narażona na bardzo duże uciążliwości związane z hałasem i zanieczyszczeniami ze strony elektrociepłowni (...). W ocenie powoda współczynnik korygujący powinien wynieść zatem 0,585 i z tego względu cena za 1 m² powinna wynieść 1.463 zł, a wartość nieruchomości 5.888.025,00 zł.

W ocenie Sądu, opinie biegłego zostały sporządzone zgodnie z tezą dowodową i wytycznymi zakreślonymi przez Sąd w postanowieniu dowodowym. W sposób wyczerpujący i kompletny biegły sądowy wskazał wartość nieruchomości w oparciu o kryteria zawarte w postanowieniu. Opinie były jednocześnie spójne i nie zawierały sprzeczności.

Opinia została sporządzona zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły wytypował bowiem odpowiednią grupę nieruchomości podobnych z uwzględnieniem ich wartości i stanu na dzień aktualizacji opłaty. Biegły zgromadził też odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, a z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie i wyczerpująco uzasadnił. Biegły sądowy wyjaśnił okoliczności uprawniające do zastosowania przyjętych za podstawę wyceny podejścia porównawczego i metody porównywania parami nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny w sprawie niniejszej oraz korygowania ceny średniej.

W uzupełniającej opinii biegły w sposób wyczerpujący odniósł się także do opisanych powyższej zarzutów powoda.

W ocenie Sądu biegły dokonał prawidłowego doboru transakcji dotyczących nieruchomości podobnych, który posłużył do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem sprawy według średniej arytmetycznej skorygowanych cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do porównania. Nie budzi wątpliwości, że na rynku w zasadzie nigdy nie da się znaleźć nieruchomości niemal identycznych do wycenianej. Rolą biegłego jest jedynie przyjęcie do porównania nieruchomości najbardziej zbliżonych. W tej sprawie biegły podolał temu zadaniu.

Biegły wycenił nieruchomość zgodnie z celem na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste, tj. na cele wielomieszkaniowe. W tym zakresie nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut powoda, iż wycena nie bierze pod uwagę zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do przeznaczenia określanego w akcie notarialnym.

Zasady określania wartości rynkowej nieruchomości gruntowych są ściśle uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm. - dalej: "rozporządzenie"). Zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 u.g.n. W przypadku zatem, gdy doszło do

trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, nowy cel musi zostać uwzględniony w procedurze wyceny nieruchomości. Analogicznie, w przypadku gdy do trwałej zmiany sposobu korzystania, w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n., nie doszło, w procedurze wyceny należy uwzględnić cel, na który nieruchomość została oddana.

Istnieje szereg okoliczności, które będą wpływały na zmianę wartości nieruchomości, która jest przesłanką zmiany wysokości opłaty rocznej, ale nie będą powodowały zmian stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (art. 154 u.g.n.). Odróżnienia wymaga, przeznaczenie nieruchomości w dokumentach planistycznych, cel na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste, od rzeczywistego sposobu jej wykorzystywania. Zmiana wartości nieruchomości, związana ze zmianą przeznaczenia w dokumentach planistycznych, nie wpływa automatycznie na zmianę stawki procentowej opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Sposób "korzystania" z nieruchomości gruntowej, a nie jej "przeznaczenie" jest okolicznością istotną w kontekście regulacji art. 73 ust. 2 u.g.n. Nie należy przy tym mylić przeznaczenia nieruchomości wynikającego z dokumentów planistycznych, z przeznaczeniem (aktualnym lub potencjalnym) wynikających z cech samej nieruchomości lub jej przeznaczenia.

Powód powołał się na plan zagospodarowania przestrzennego, gdzie przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest symbolem US.12 – tereny usług sportu i rekreacji. Odnosząc się do zarzutu powoda, należy wskazać, iż słusznie podkreślił biegły, iż przy wycenie nieruchomości dokonywanej do celów aktualizacji opłaty rocznej nie ma znaczenia określenie nieruchomości na mapach geodezyjnych czy w planie zagospodarowania przestrzennego. Decydujące w tej kwestii jest określenie nieruchomości wynikające z umowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Tymczasem powód nie przedłożył żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że doszło do zmiany celu na jaki oddana została nieruchomość, określonego w akcie notarialnym. W przypadku zmiany takiego celu, wymagało to dokonania zmiany umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (jako że treść umowy powinna pozostawać w zgodzie z rzeczywiście realizowanym celem), przy czym jeśli właściciel nowego celu nie akceptował, powinno dojść do rozwiązania umowy (por. Bończak-Kucharczyk Ewa, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany do art. 78, lex).

Na marginesie zauważyć należało, iż skoro użytkownik wieczysty chce zmiany celu na jaki grunt został przeznaczony w użytkowanie wieczyste, winien wystąpić o zmianę umowy łączącej strony.

Biegły prawidłowo określił również cechy ocenianej nieruchomości. Wziął pod uwagę, iż działka ma kształt sześciokąta, na którym można wybudować 2 budynki wielomieszkaniowe. Wyjaśnił również, iż nieruchomość ma dostęp do przystanku autobusowego (150 m) oraz do drogi publicznej.

Biegły w sposób rzeczowy odniósł się także do zarzutu powoda dotyczącego zanieczyszczeń spowodowanych bliskim sąsiedztwem elektrociepłowni, wskazując iż wpływ tych zanieczyszczeń jest minimalny. Biegły zaznaczył, iż uwzględnił tę cechę w opinii, podkreślając jednocześnie, iż wiatry kierują się na wschód, a nie na teren nieruchomości. Co prawda, powód w dalszym ciągu kwestionował powyższe twierdzenia biegłego, jednocześnie nie przedstawiając żadnych kontrdowodów, w szczególności co do istnienia wiatrów ze wszystkich stron.

Biegły w opinii uzupełniającej sprostował, że od 2018 r. działka była ogrodzona płotem z siatki o wysokości ok. 1m typu „montana”, co potwierdzają zdjęcia z oględzin, które miały miejsce w 2021 r.

Ponadto biegły w sposób prawidłowy uwzględnił uciążliwości związane z natężeniem ruchu, kwestię warunków komunikacyjnych i wyjaśnił przyznanie nieruchomości wycenianej korzystnej oceny w zakresie lokalizacji.

Biegły wyraźnie zaakcentował również, że uwagi pełnomocnika powoda – nawet te słuszne – w żadnym stopniu nie wpływają na wartość nieruchomości.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał obie opinie biegłego sądowego A. M. za wiarygodny dowód na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wskazać również należy, że powielone przez pełnomocnika powoda w piśmie z 14 września 2021 r. zastrzeżenia co do opinii biegłego sądowego nie zasługują na uwzględnienie i stanowią jedynie polemikę z opinią. Jednocześnie mając to na uwadze, Sąd na podstawie art. 2352 § 1 pkt 5

k.p.c., pominął dowód z kolejnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy zastępuje pozew.

Powód domagał się ustalenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. jest nieuzasadniona.

Wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określają dwa czynniki. Po pierwsze cena nieruchomości ustalana według zasad z art. 67 u.g.n., a po drugie 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 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. 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.

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 dokonania aktualizacji.

W niniejszej sprawie kwestią sporną pomiędzy stronami była bowiem jedynie wartość nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego. Bezsporna była stawka opłaty, wynosząca 1% wartości nieruchomości oraz wysokość udziału powoda w tym prawie.

Na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, że nieruchomość przy ul. (...) w W. na dzień 31 grudnia 2016 r. miała wartość 7.613.000,00 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia należy wskazać, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. od 1 stycznia 2017 r. powinna wynieść ostatecznie 76 122 zł. Wynika to z następującego wyliczenia: $4\ 026\ m^2 \times 1\ x\ 1.890,76\ zł/m^2 \times 1\ \% = 76\ 122\ zł\ (76\ 121,9976\ zł)$.

W wypowiedzeniu pozwany ustalił wysokość opłaty rocznej w niższej wysokości niż ustalona przez Sąd, bo na kwotę 68 482,26 zł. Ponadto na podstawie art. 77 ust. 2a u.g.n. w sposób prawidłowy rozłożył wzrost opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w następujący sposób:

- w 2017 roku w kwocie 58 190,60 zł;

- w 2018 roku w kwocie 63 336,43 zł;

- od 2019 roku w kwocie 68 482,26 zł.

Z tych przyczyn powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i zostało oddalone.

Postanowienie o należnych pozwanemu kosztach postępowania uzasadnia treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzone od powoda koszty postępowania składa się: 3 600 zł – minimalne wynagrodzenie pełnomocnika (radcy prawnego), obliczone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz wniesiona zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w wysokości 1000 zł.

Ponadto Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. kwotę 1.783,61 zł tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłego, wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, o czym orzeczono w punkcie 3 wyroku.

Ze względu na powyższe motywy, orzeczono jak w sentencji.

Sygn. akt I C 1121/20

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda (bez pouczenia).

W., 21 lutego 2022 roku