

Sygn. akt I C 732/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: Joanna Bobińska

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Warszawie

z powództwa M. L.

przeciwko Skarbowi Państwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

orzeka:

I. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział o, (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem 5-05-06 od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 721,21 (siedemset dwadzieścia jeden 21/100) złotych –

II. zasądza od powoda M. L. na rzecz Skarbu Państwa- Wojskowej Agencji Mieszkaniowej kwotę 278,32 zł (dwieście siedemdziesiąt osiem 32/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda M. L. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie kwotę 481,54 zł (czteryście osiemdziesiąt jeden złotych 54/100) tytułem zwrotu części wydatków ponoszonych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV. nakazuje pobrać od pozwanego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie kwotę 612,86 zł (sześćset dwanaście 86/100) tytułem zwrotu części wydatków ponoszonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 732/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12.01.2010 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) M. L. wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 5-05-06 o łącznej powierzchni 1730 m² jest bezskuteczna (k. 34-36).

Orzeczeniem z dnia 2.10.2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło ww. wniosek (k. 13).

W dniu 29.11.2012 r. M. L. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw, wnosząc o ustalenie, że zwiększenie opłaty rocznej na rok 2010 z tytułu użytkowania wieczystego użytkowania ułamkowej części gruntu dokonane przez Wojskową Agencję Mieszkaniową Oddział (...) w W. jest nieuzasadnione (k. 2-5).

Po przekazaniu sprawy do Sądu powódka poparła powództwo (k. 137).

Pozwany Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, iż dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w sposób prawidłowy, na podstawie właściwego operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego (k. 128-129).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. L. jest wieczystym użytkownikiem gruntu (udział o, (...)) położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną o nr (...) o powierzchni 1.700 m² z obrębem 5-05-06 (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 28.11.2009 roku właściciel nieruchomości – Wojskowa Agencja mieszkaniowa wypowiedziała M. L. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości. Jednocześnie od dnia 1 stycznia 2010 r. Wojskowa Agencja mieszkaniowa zaproponowała nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 868, 61 zł. W uzasadnieniu Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wskazała, że podstawę do obliczenia nowej opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy określający wartość nieruchomości gruntowej wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego w listopadzie 2009 r., zgodnie z którym wartość nieruchomości gruntowej wynosi 9.524.203, 60 zł (wypowiedzenie – k. 38).

Wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki o nr ewid. 72/1 i 72/2, z obrębem ewid. 5-05-06, położonej przy ul. (...) w dzielnicy Ś. w W. na dzień 1 stycznia 2010 r. wynosiła 7.908.000, 00 zł (opinia biegłego sądowego z zakresu (...)) – k. 150-166).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego M. J.. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd podzielił również wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu opinia ta została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela ona wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 ugn wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 ugn). Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Natomiast przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W myśl ust. 3 jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Natomiast zgodnie z ust. 4 przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została

oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (ust. 5). Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (ust. 6). Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy (ust. 7). Zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej. Nadto na rozprawie w dniu 6.02.2014 r. biegła złożyła ustne wyjaśnienia do złożonej przez nią opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2010 roku, nr 102, poz. 651).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania, a zatem zostało dokonane w sposób prawidłowy i skuteczny.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1 % (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Wartość jednego m² przedmiotowej nieruchomości gruntowej wyniosła kwotę 4.304, 00 złotych. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono zatem na kwotę 721, 21 złotych, którą obliczono według następującego wzoru: 1.730, 00 m² (powierzchnia całkowita) x 4.571, 00 złotych (cena za 1 m²) x 0, (...) (udział w gruncie) x 1%.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Pozwany ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 868, 61 zł. Powódka zaś domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Dotychczasowa opłata wynosiła 461, 02 zł. Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 721, 21 zł. Roszczenie dotyczyło zatem kwoty 408, 00 zł. Sąd ustalił zaś opłatę w kwocie 721, 21 zł. Sąd uznał więc, że powódka wygrała sprawę w 56 %, zaś pozwany w 44 %. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 278, 32 zł.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. art. 100 k.p.c., orzeczono jak w punkcie II wyroku.

W przedmiotowej sprawie koszt opinii sporządzonej przez biegłą wyniósł 1.394, 40 zł, przy czym kwota 1.094, 40 zł została wypłacona tymczasowo z rachunku Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. W związku z tym, Sąd nakazał pobrać od powódki kwotę 481, 54 zł (1.394, 40 x 44 %), zaś od pozwanego kwotę 612, 86 zł (1.394, 40 zł x 56 %), zgodnie ze wskazaną wyżej zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono jak w punkcie III i IV wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć Skarbowi Państwa.