

**Sygn. akt I C 750/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Joanna Dalba

Protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko miastu (...)

o ustalenie

1. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącego udział (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-01-08 od dnia 1 stycznia 2011 r. jest zasadna w wysokości 492,89 zł (czteryście dziewięćdziesiąt dwa złote i osiemdziesiąt dziewięć groszy) – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 r. 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 tj. 2012 r. i 2013 r.;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego miasta (...) na rzecz powódki K. M. kwotę 15,- zł (piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. odstępuje od obciążania powódki K. M. kosztami procesu;
5. nakazuje pobrać od pozwanego miasta (...) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie kwotę 278,- zł (dwieście siedemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 750/13

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 grudnia 2010 roku (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) K. M. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) posadowiony przy ulicy (...) w W. stanowiącej udział 0,015 w działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu 5-01-08 jest nieuzasadniona. (**wniosek – k. 18-18v**)

W odpowiedzi na pozew pozwany miasto (...)wniósł o oddalenie powództwa. (**odpowieź na pozew – k. 91**)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

K. M. jest użytkownikiem wieczystym ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) stanowiącej udział 0,015 ( (...)) w działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu 5-01-08 (**bezsporne**).

Pismem z dnia 2 grudnia 2010 roku (data nadania k.19) właściciel nieruchomości – miasto (...) wypowiedział K. M. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 976,48 złotych ( **bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem – k. 18** )

Wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 3.285.964,00 złotych (**opinia biegłego P. Z. – k. 128**).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów oraz opinii biegłego P. Z..

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd podzielił wnioski zawarte w ww. opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu opinia ta zasługuje na uwzględnienie. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. 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). Wskazać należy, że do ustalenia wartości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania bierze się pod uwagę jedynie transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych (§ 28 powołanego wyżej rozporządzenia). W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). 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 ww. wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej.

### **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 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ukształtowanie stosunku prawnego. 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Powódka kwestionowała przyjętą przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustaloną wysokość opłaty rocznej. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na tę okoliczność. Z opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 3.285.964,00 złotych.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). W celu obliczenia należnej opłaty należy zatem pomnożyć stawkę opłaty przez przysługujący powódce udział w nieruchomości (0,015). Opłata należna od powodów wynosi zatem 492,89 złotych (3.285.964,00 x 0,01 x 0,015).

Nowo ustalona przez pozwanego opłata roczna jest wyższa niż wynikająca z ustaleń poczynionych w toku niniejszego postępowania. Dlatego też powództwo powoda podlegało częściowemu uwzględnieniu polegającym na ustaleniu opłaty rocznej w ww. kwocie, wynikającej z wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego sądowego.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od 1 stycznia 2011 r. ustalono na kwotę 492,89 zł (punkt 1 wyroku), w pozostałym zaś zakresie powództwo powódki podlegało oddaleniu (punkt 2 wyroku).

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, którą uiszczaly powódka wynosiła kwotę 19,31 zł. W świetle przepisu art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 28 lipca 2011 roku odnośnie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – wobec tego, iż przekracza ona dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – w wyroku ustalono, iż w 2010 roku powódka jako użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, natomiast pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozłożono na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w latach 2011 i 2012 (punkt 1 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Pozwany ustalił opłatę roczną na kwotę 976,48 zł. Początkowo powódka w istocie domagała się ustalenia na poziomie sprzed dokonanej aktualizacji. Wartość przedmiotu sporu stanowiła zatem kwota 958,17 zł (976,48 – 19,31 – następnie zaokrąglone w górę do pełnych złotych) Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 492,89 zł zgodnie z wyliczeniami znajdującymi się w opinii

biegłego. Różnica między ustaloną wysokością opłaty rocznej a dochodzoną przez powódkę wynosi 465,11 zł i stanowi realną podwyżkę opłaty.

Powódka wygrała zatem proces prawie 50% (49,48%). Poniosła w sprawie koszty procesu w wysokości 30,00 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu. Wobec tego należał zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 15,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (punkt 3 pozwu).

Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu w zakresie w jakim przegrała (50%) na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. Zastosowanie tego przepisu nie jest ograniczone złożeniem wniosku w tym zakresie przez powódkę. W judykaturze przyjmuje się, iż przepis art. 102 k.p.c. nie może być rozszerzająco wykładany i wyklucza uogólnienie, a może być stosowany w zależności od konkretnego przypadku. Ustawodawca bowiem przyznaje sądowi pewną swobodę w zasądzaniu kosztów procesu, gdy stosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu sprzeciwiają się względy słuszności, co właśnie wyraża się stwierdzeniem, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jednocześnie należy przyjąć, że przepis ten może być stosowany w zależności od konkretnego stanu faktycznego.

Odstąpienie od obciążania strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, przekonujących o tym, że w danym przypadku takie obciążenie byłoby niesłuszne, niesprawiedliwe. Przesłanki te stanowią zarówno fakty związane z samym procesem, jak i leżące w sferze pozaprocessowej, a dotyczące sytuacji życiowej, stanu majątkowego stron, które powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. postanowienie SN z 12.01.2012 r., sygn. akt IV CZ 117/11, LEX nr 1119555).

Jak trafnie zauważono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2012 r. (sygn. akt III CZ 25/12) ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrejonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa.

Odnosząc się do zasad współżycia społecznego oraz faktu, że powódka prezentowała mocne subiektywnym przekonaniu, że doszło do jej pokrzywdzenia, Sąd uznał, że obciążanie kosztami procesu powódki byłoby niecelowe, a także stałoby w sprzeczności z zasadami słuszności. W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w pkt. 4 sentencji.

Pozwany w toku procesu poniósł wydatki na zaliczkę biegłego w kwocie 1000 złotych, zaś Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki w łącznej wysokości 1.556 złotych [k. 101 i k. 135-136] (część wynagrodzenia biegłego).

Sfinansowanie wydatku przez Skarb Państwa jest tymczasowe, kredytowe, podlegające na rozliczeniu w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, z odpowiednim zastosowaniem zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Wydatki wchodzi, obok opłat, w skład kosztów sądowych i są związane z finansowaniem czynności niezbędnych do przeprowadzenia postępowania sądowego. Do wydatków art. 5 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zalicza min. wynagrodzenie i zwrot kosztów poniesionych przez biegłych, tłumaczy oraz kuratorów ustanowionych dla strony w danej sprawie.

Stosownie zaś do treści art. 113 ust. 1 ustawy 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 obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

W związku z tym Sąd przyjmując procentowy udział wygranych przez strony (a wskazany powyżej) orzekł o pobraniu od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie kwoty 278,00 zł (2.556 zł x 50% -1000 zł) tytułem zwrotu wydatków poniesionych w toku procesu. (punkt 5 wyroku)

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.