

Sygn. akt I C 752/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B., G. B.

przeciwko Miastu S. W.

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 (...)w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...)od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 1 857,09 (tysiąc osiemset pięćdziesiąt siedem 09/100) złotych – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 r. wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a 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.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. odstępuje od obciążania powodów kosztami procesu należnymi pozwanemu

IV. nakazuje pobrać od powodów M. B. i G. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 846,01 (tysiąc osiemset czterdzieści sześć 01/100) złote tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

V. nakazuje pobrać od pozwanego Miasta S. W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 251,74 (dwieście pięćdziesiąt jeden 74/100) złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1857/13

UZASADNIENIE

M. B. i G. B. wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania ułamkowej części gruntu związanego z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) uzasadniona jest w innej wysokości, aniżeli ustalona w wypowiedzeniu (k. 78).

Orzeczeniem z dnia 5 września 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało ustaliło, że strony od dnia 1 stycznia 2011 r. wiąże opłata za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 1849 złotych (k. 19).

Sprzeciw od ww. orzeczenia wnieśli powodowie (k. 9).

Po przekazaniu sprawy do Sądu powodowie poparli powództwo.

Pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. B.i G. B.są wieczystymi użytkownikami ułamkowej części gruntu związanego z własnością lokalu nr (...)położonego w W.przy ul. (...), stanowiącej udział (...)w działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...)okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 17.11.2010 r. właściciel nieruchomości – miasto s. W.wypowiedziało ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu, określając jej wysokość na kwotę 2042,78 złotych. Podstawą do wypowiedzenia dotychczasowej stawki użytkowania wieczystego była wycena gruntu sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego (wypowiedzenie – k. 51).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności, oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka nr (...)z obrębu(...), położonej w W.przy ul. (...)według stanu i cen rynkowych na dzień 1.01.2011 r. wynosiła 9474977, 00 zł (opinia biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu (...)– k. 147-171).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów, a także na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości Jacka Roszkowskiego. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Sąd podzielił również wnioski zawarte w opinii biegłego. W ocenie Sądu opinia została sporządzona rzetelnie i dokładnie, udziela wyczerpującej odpowiedzi na zadane pytanie, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. 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). W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 28 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 w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę korygowania ceny średniej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. 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, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania. Tym samym należało uznać, że wypowiedzenie zostało dokonane w sposób prawidłowy i skuteczny.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 (ust. 2a).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 kpc. 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 kpc.). 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).

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 powołanej ustawy). Wartość nieruchomości wg stanu na dzień 1.01.2011 r. wynosiła 9474977, 00 zł. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono zatem na kwotę 1857,09 zł, którą obliczono według następującego wzoru: 9474977, 00 zł (wartość rynkowa nieruchomości gruntowej) x 0, 0196 (udział w gruncie) x 1 %

Stosownie do ww. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wobec tego, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego przekracza dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – w wyroku ustalono, iż za 2011 rok powódka jako użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, natomiast pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) podlega rozłożeniu na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w latach 2012 i 2013 r.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c. z uwagi na sytuację majątkową pozwanych i ich dochody odstępując od obciążania ich kosztami procesu należnymi pozwanemu.

Mając na uwadze, że kwota 2097, 75 zł z tytułu wydatków związanych z opinią biegłego została poniesiona tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy 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 stosownie do stopnia w jakim strony uległy ze swoimi żądaniami pobrać od powodów kwotę 1.846,

01 zł (2097, 75 zł x 88%), zaś od pozwanego kwotę 251, 75 zł (2097, 75 zł x 12%), zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów.

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

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powódce G. B..