

Sygn. akt I C 943/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: Aleksandra Stępień

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. G. (1), M. G. (2)

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 o, (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu 5-02-05 od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 941,85 (dziewięćset czterdzieści jeden 85/100) złotych – z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2010 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. 2011 r. i 2012 r.;

II. zasądza od powodów M. G. (2) i M. G. (1) solidarnie na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 1.891,52 zł (tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt jeden 52/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 943/14

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17.09.2009 r. M. G. (2) i M. G. (1) wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) jest nieuzasadniona (wniosek – k. 76).

Orzeczeniem z dnia 4.07.2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ew. nr (...), dokonane pismem z dnia 4.08.2008 r. jest nieuzasadnione ustalając jednocześnie nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. gruntu na kwotę 965, 39 zł (orzeczenie SKO - k. 11-12).

Sprzeciw od ww. orzeczenia wnieśli M. G. (1) i M. G. (2) (k. 2-4).

Po przekazaniu sprawy do Sądu powodowie poparli powództwo.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania (k. 89-90).

Na rozprawie w dniu 11.12.2014 r. powodowie wniesli o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 941, 85 zł (k. 166).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. G. (2) i M. G. (1) są wieczystymi użytkownikami ułamkowej części gruntu związanej z własnością lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), stanowiącej udział 0,007400 w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) (okoliczność bezsporna).

Pismami z dnia 4.08.2009 r. właściciel nieruchomości – miasto (...) wypowiedziało M. G. (2) i M. G. (1) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu, określając jej wysokość na kwotę 1106, 82 zł złotych. Podstawą do wypowiedzenia dotychczasowej stawki użytkowania wieczystego była wycena gruntu sporządzona przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości (wypowiedzenia – k.77-78).

Wartość rynkowa gruntu nieruchomości (działka nr ew. (...)) jako przedmiotu prawa własności, określona według stanu i cen aktualnych na dzień 1 stycznia 2010 r. położonej przy ul. (...) w W. wynosiła 12.727.745, 00 zł, tj. 5.071, 00 zł/m² (opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. R. – 102-128).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów, a także na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. R.. 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 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. 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).

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 1.01.2010 r. wynosiła 12.727.745, 00, 00 zł. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono zatem na kwotę 941, 85 zł, którą obliczono według następującego wzoru: 12.727.745, 00 zł (wartość rynkowa nieruchomości gruntowej) x 0,0074 (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 2010 rok powodowie jako użytkownicy wieczysti wnoszą 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 2011 i 2012 r.

Mając na uwadze powyższe 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 941, 85 zł. Powodowie pierwotnie domagali się ustalenia, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona wskazując, iż powinni uiszczać opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 300, 00 zł. Pozwany ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 1.106, 82 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła zatem 806, 82 zł. Różnica między kwotą zaproponowaną w wypowiedzeniu, a ustaloną przez Sąd wynosiła 164, 97 zł. Powodowie wygrali zatem sprawę w 20 %, zaś pozwany w 80 %. Koszty poniesione ogółem przez strony wyniosły 2.631, 90 zł. Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: opłaty od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 34, 00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180, 00 zł (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu). Koszty poniesione przez pozwanego stanowiły natomiast koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180, 00 zł (§ 6 pkt 2 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu) i koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego – 2.237, 90 zł.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.891 52 zł ($2.631, 90 \text{ zł} \times 20 \% = 526, 38 \text{ zł}$; $526, 38 \text{ zł} - 2.417, 90 \text{ zł}$).

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

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodom.