

Sygn. akt II C 1207/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Hanna Yushkevich

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Miastu S.W.

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga) kwotę 1557,34 zł (tysiąc pięćset pięćdziesiąt siedem złotych i trzydzieści cztery grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 1207/10

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron.

1. Centrum (...) sp. z o.o. w W. we wniosku z 25 września 2008 r. wystąpiło o ustalenie, iż nieuzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

1.1. W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż Urząd dokonując aktualizacji oparł się na błędnej podstawie, ponieważ wykonany operat szacunkowy zawiera liczne błędy, w wyniku których znacznie zawyżono wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, co w konsekwencji prowadziło do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej. Rzeczoznawca majątkowy przyjął błędnie do porównania nieruchomości, które nie są zbliżone do przedmiotowej nieruchomości w szczególności pod względem powierzchni, atrakcyjności lokalizacji, sposobu wykorzystania, sąsiedztwa, ukształtowania terenu powierzchni działek oraz zagospodarowania. 2. Miasto S. W. wniosło w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa. 2.1. Uzasadniając przedstawione stanowisko pozwany wskazał,

iż wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, jako merytoryczna podstawa dokonanej zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste oraz jako dowód mający zasadnicze znaczenie w sprawie, został sporządzony prawidłowo i po poddaniu go rzetelnej analizie, pozwala w czytelny sposób ustalić wartość nieruchomości. Pozwany nadto wystąpił z wnioskiem o dopuszczenie w toku postępowania sądowego dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyceny wartości gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), bez pozostałych składników nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste, to jest na dzień 31 grudnia 2008 r.

3. Na rozprawie w dniu 24 maja 2013 r. strony postępowania zgodnie ostatecznie wniosły o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości w dniu 8 września 2008 r.

II. Stan faktyczny sprawy.

1. W piśmie z 30 lipca 2008 r. Miasto S. W. wypowiedziało ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, opisanej w księdze wieczystej KW nr (...), stanowiącej działkę ew. nr (...) o powierzchni 21829 m⁽²⁾ w obrębie (...), położonej w W. przy ul. (...) – wobec zmiany wartości gruntu stanowiącej podstawę jej ustalenia. Właściciel nieruchomości jednocześnie oświadczył, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu odpowiadająca 3% ceny gruntu - wynosi 232.478,85 zł. Podstawę do ustalenia opłaty rocznej stanowi wycena wykonana w dniu 30 czerwca 2008 r.. Aktualna wartość gruntu wynosi 7.749.295 zł.

okoliczność bezsporna

2. Centrum (...) sp. z o.o. w W. wystąpiło we wniosku z 25 września 2008 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z 19 czerwca 2009 r., (...), oddaliło wniosek użytkownika wieczystego. W piśmie z 20 października 2009 r. użytkownik wieczysty wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 19 czerwca 2009 r.

okoliczności bezsporne

3. Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 21.829 m⁽²⁾, położona w W. przy u. S. 21, posiadała 8 września 2008 r. wartość 8.748.190 zł.

dowód: opinia rzeczoznawcy majątkowego J. Ł., k. 193, 250

III. Postępowanie dowodowe.

Spór pomiędzy stronami ograniczał się do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, to jest w konsekwencji ustalenia czy doszło do wzrostu wartości nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda. Stąd postępowanie dowodowe ograniczyło się, wobec niesporności pozostałych okoliczności sprawy, do uzyskania dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego. Wymagana w sprawie opinia została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego J. Ł.. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie zostało przez powoda wykazane, iż opinia sporządzona przez biegłego J. Ł. jest niejasna lub zawiera istotne luki, które uniemożliwiają sprawdzenie poprawności wyliczenia

w zakresie jej wniosków końcowych. Podkreślić przy tym należy,

iż jakiegokolwiek szczegółowe zastrzeżenia co do sporządzonej opinii nie zostały przez powoda przedstawione zarówno po doręczeniu stronie jej odpisu, jak też po złożeniu dodatkowych wyjaśnień przez biegłego na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 r. Sąd jednocześnie wyjaśnia, iż niezadowolenie strony postępowania co do treści sporządzonej opinii

nie stanowi wystarczającej podstawy do uwzględnienia wniosku o powołanie kolejnego biegłego, a więc powtórne przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego. Tego rodzaju wniosek może być uwzględniony, jeżeli strona w sposób dostateczny wykaże niejasności, błędy sporządzonej opinii, a przede wszystkim jej nieadekwatność do ustalonej tezy dowodowej. Warunki te nie zostały spełnione przez powoda w toku niniejszego postępowania.

IV. Podstawa prawna wyroku

1. Centrum (...) sp. z o.o. w W. wystąpiło do Miasta S. W. z wnioskiem określonym w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co po wniesieniu przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 19 czerwca 2009 r., spowodowało wszczęcie postępowania sądowego w oparciu o wniosek z 25 września 2008 r. i nałożenie na powoda w tym postępowaniu obowiązku potwierdzenia (udowodnienia) wzrostu wartości nieruchomości.

2. Sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego opinia zawiera oszacowanie przedmiotowej nieruchomości na kwotę 8.748.190 zł, a więc wartość nie niższą od określonej przez powoda w oparciu, o którą została wyliczona aktualna wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, co wynika z pkt. 4 pisma z 30 lipca 2008 r. Jeżeli zatem powód wyliczył należną wysokość opłaty rocznej w sposób określony w pkt. 2 wymienionego pisma, a więc przy uwzględnieniu wartości nieruchomości faktycznie niższej od ustalonej w toku postępowania sądowego, to brak jest podstaw do ustalenia, iż nie zachodzą przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej, skoro poprzednia wysokość opłaty wynikała z wartości 68,80 zł/m²,

a aktualnie powód ustalił tę wartość na 355 zł/m².

3. Wobec powyższego Sąd orzekł, jak w pkt. 1 wyroku.

4. Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd obciążył powoda nieuiszczoną częścią kosztów sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.