

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 25 października 2013 r. (...) W., reprezentowane przez Prezydenta (...) W. wypowiedziało T. M. (1) i T. M. (2), jako użytkownikom wieczystym, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. (KW nr (...)), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 1902 m², w udziale wynoszącym o, (...) związanego z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W..

Jednocześnie (...) W., reprezentowane przez Prezydenta (...) W. ustaliło nową wysokość opłaty rocznej od dnia 01 stycznia 2014 r. na kwotę 190,23 zł. Na zasadzie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomości wskazano, że T. M. (1) i T. M. (2), jako użytkownicy wieczysti, winni wносить opłatę roczną w następujących częściach: w 2014 r. w kwocie 122,00 zł, w 2015 r. w kwocie 156,11 zł a w 2016 r. w kwocie 190,23 zł.

Wskazaną w piśmie z dnia 25 października 2013 r. aktualizację opłaty uzasadniono wzrostem wartości nieruchomości do kwoty 4.498.230,00 zł, co wynikało z operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego przez osobę uprawnioną do szacowania wartości nieruchomości.

Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty od użytkowania wieczystego zostało doręczone użytkownikom wieczystym w dniu 13 listopada 2013 r.

(akta o sygn. I C 4446/15: pismo Prezydenta (...) W. z dnia 25.10.2013 r. / wypowiedzenie dot. działki nr (...)/ – k. 42-42v; zpo pisma Prezydenta (...) W. z dnia 25.10.2013 r. – k. 43-43v; operat szacunkowy z dnia 01.07.2013 r. sporządzony na zlecenie (...) W. przez B. C. – k. 44-54v).

W dniu 29 listopada 2013 r., w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkownicy wieczysti T. M. (1) i T. M. (2) złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana pismem z dnia 25 października 2013 r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) usytuowanej przy ul. (...) w W. jest nieuzasadniona w zaproponowanej przez (...) W. wysokości. Użytkownicy wieczysti tej działki wskazali, że opłata roczna ustalona w rzeczonym wypowiedzeniu jest rażąco zawyżona, w związku z czym winni wносить tę opłatę w dotychczasowej wysokości. Zarazem poddali oni w wątpliwość wyliczenia przedstawione w operacie szacunkowym nieruchomości 01 lipca 2013 r. sporządzonym na zlecenie (...) W. przez rzeczoznawcę B. C., w oparciu o który to operat (...) W., jako właściciel gruntu dokonał wyliczeń nowej opłaty rocznej.

(akta o sygn. I C 4446/15: wniosek T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 29.11.2013 r. do SKO w W. /dot. działki nr (...)/ – k. 58-60; załącznik do wniosku z dnia 29.11.2013 r. - k. 56-56v).

W piśmie złożonym w dniu 26 września 2014 r. (...) W. reprezentowane przez Prezydenta (...) W. wniosło o oddalenie wniosku użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 29 listopada 2013 r.

(akta o sygn. I C 4446/15: odpowiedź (...) W. na wniosek T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 26.09.2014 r. – k. 40-41).

Orzeczeniem z dnia 21 lipca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie o sygn. KOX/8316/Po/13, na podstawie art. 79 ust. 3 w zw. z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oddaliło wniosek użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 29 listopada 2013 r., ustalając przy tym, iż wskazani użytkownicy wieczysti winni uiścić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) w wysokości 190,23 zł.

(akta o sygn. I C 4446/15: orzeczenie SKO w W. z dnia 21.07.2015 r., sygn. KOX/8316/Po/13 /dot. działki nr (...)/ - k. 36-38).

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. użytkownicy wieczystości T. M. (1) i T. M. (2) złożyli sprzeciw w dniu 21 sierpnia 2015 r. W sprzeciwie użytkownicy wieczystości podnieśli, że wysokość zaproponowanej im opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...), w wysokości 190,23 zł jest rażąco zawyżona. Domagali się ponownego i wnikliwego przeanalizowania sprawy i obniżenia tejże opłaty do wysokości uwzględniającej ich możliwości finansowe.

(akta o sygn. I C 4446/15: sprzeciw użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 21.08.2015 r. – k. 2-4 oraz oryginał - k. 2-4 akt o sygn. I C 4427/15).

Wobec wniesienia sprzeciwu przez użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., działając w oparciu o treść art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przekazało akta sprawy do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W..

(akta o sygn. I C 4446/15: pismo SKO w W. z dnia 12.11.2015 r. – k. 1).

Ponadto, również pismem datowanym 25 października 2013 r. (...) W., reprezentowane przez Prezydenta (...) W. wypowiedziało T. M. (1) i T. M. (2), jako użytkownikom wieczystym, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. (KW nr (...)), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni 1155 m², w udziale wynoszącym o, (...) związanego z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W..

Jednocześnie (...) W., reprezentowane przez Prezydenta (...) W. ustaliło nową wysokość opłaty rocznej od dnia 01 stycznia 2014 r. na kwotę 602,85 zł. Na zasadzie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano, że T. M. (1) i T. M. (2), jako użytkownicy wieczystości, winni wносить opłatę roczną w następujących częściach: w 2014 r. w kwocie 237,38 zł, w 2015 r. w kwocie 420,11 zł a w 2016 r. w kwocie 602,85 zł.

Wskazaną w piśmie z dnia 25 października 2013 r. aktualizację opłaty uzasadniono wzrostem wartości nieruchomości do kwoty 4.449.060,00 zł, co wynikało z operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb aktualizacji opłaty od użytkowania wieczystego przez osobę uprawnioną do szacowania wartości nieruchomości.

Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty od użytkowania wieczystego zostało doręczone użytkownikom wieczystym w dniu 13 listopada 2013 r.

(akta o sygn. I C 4427/15: pismo Prezydenta (...) W. z dnia 25.10.2013 r. / wypowiedzenie dot. działki nr (...)/ – k. 40-40v; zpo pisma Prezydenta (...) W. z dnia 25.10.2013 r. – k. 41-41v; operat szacunkowy z dnia 03.07.2013 r. sporządzony na zlecenie (...) W. przez B. C. – k. 42-52v).

W dniu 29 listopada 2013 r., w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkownicy wieczystości T. M. (1) i T. M. (2) złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana pismem z dnia 25 października 2013 r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) usytuowanej przy ul. (...) w W. jest nieuzasadniona w zaproponowanej przez (...) W. wysokości. Użytkownicy wieczystości tej działki wskazali, że opłata roczna ustalona w rzeczonym wypowiedzeniu jest rażąco zawyżona, w związku z czym winni wносить tę opłatę w dotychczasowej wysokości. Zarazem poddali oni w wątpliwość wyliczenia przedstawione w operacie szacunkowym nieruchomości 03 lipca 2013 r. sporządzonym na zlecenie (...) W. przez rzeczoznawcę B. C., w oparciu o który to operat (...) W., jako właściciel gruntu dokonał wyliczeń nowej opłaty rocznej.

(akta o sygn. I C 4427/15: wniosek T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 29.11.2013 r. do SKO w W. /dot. działki nr (...)/ – k. 88-90; załącznik do wniosku z dnia 29.11.2013 r. - k. 54-86).

W piśmie złożonym w dniu 25 września 2014 r. (...) W. reprezentowane przez Prezydenta (...) W. wniosło o oddalenie wniosku użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 29 listopada 2013 r.

(akta o sygn. I C 4427/15: odpowiedź (...) W. na wniosek T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 25.09.2014 r. – k. 38-39).

Orzeczeniem z dnia 21 lipca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie o sygn. KOX/8315/Po/13, na podstawie art. 79 ust. 3 w zw. z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oddaliło wniosek użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 29 listopada 2013 r., ustalając przy tym, iż wskazani użytkownicy wieczystości winni uiścić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) w wysokości 602,85 zł.

(akta o sygn. I C 4427/15: orzeczenie SKO w W. z dnia 21.07.2015 r., sygn. KOX/8315/Po/13 /dot. działki nr (...)/ - k. 34-36).

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. użytkownicy wieczystości T. M. (1) i T. M. (2) złożyli sprzeciw w dniu 21 sierpnia 2015 r. W sprzeciwie użytkownicy wieczystości podnieśli, że wysokość zaproponowanej im opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) jest rażąco zawyżona. Domagali się ponownego i wnikliwego przeanalizowania sprawy i obniżenia tejże opłaty do wysokości uwzględniającej ich możliwości finansowe.

(akta o sygn. I C 4427/15: sprzeciw użytkowników wieczystych T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 21.08.2015 r. – k. 2-4).

Wobec wniesienia sprzeciwu przez T. M. (1) i T. M. (2), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., działając w oparciu o treść art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przekazało akta sprawy do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W..

(akta o sygn. I C 4427/15: pismo SKO w W. z dnia 12.11.2015 r. – k. 1).

W piśmie procesowym z dnia 04 stycznia 2016 r. powodowie T. M. (1) i T. M. (2) wnieśli o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej dotycząca działki ewidencyjnej nr (...) oraz działki ewidencyjnej nr (...), usytuowanych przy ul. (...) w W. dokonana przez pozwanego (...) W. jest nieuzasadniona. Jednocześnie powodowie wskazali, iż dotychczasowo wnoszona przez nich opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) wynosiła kwotę 61,00 zł gdzie tymczasem dotychczasowo wnoszona przez nich opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) wynosiła kwotę 118,69 zł. Powodowie żądali ustalenia spornych opłat rocznych na poziomie tych, które uiszczali do 2013 r.

(pismo procesowe powodów T. M. (1) i T. M. (2) z dnia 04.01.2016 r. - k. 65 akt o sygn. I C 4446/15 oraz k. 95 akt o sygn. I C 4427/15).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. I C 4446/15 Sąd, na podstawie art. 219 k.p.c. orzekł o połączeniu sprawy o sygn. I C 4446/15 ze sprawą o sygn. I C 4427/15 i o rozstrzygnięciu spraw pod wspólną sygn. I C 4427/15.

(postanowienie z dnia 11.04.2016 r. - k. 73 akt o sygn. I C 4446/15).

W odpowiedzi na pozew T. M. (1) i T. M. (2) pozwane (...) W. wniosło o oddalenie wywiedzionego powództwa w całości. Ponadto pozwane (...) W. domagało się zasądzenia na jego rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko, pozwany dowodził, że aktualizacja wartości nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne o nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...), położonych przy ul. (...) w W. nastąpiła w sposób prawidłowy i zgodny z przepisami prawa, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie pozwanego ustalona na potrzeby aktualizacji opłat rocznych – związanych z lokalem mieszkalnym powodów o nr 27 usytuowanych w budynku przy ul. (...) w W. – wartość nieruchomości odzwierciedla rzeczywistą wartość rynkową tychże nieruchomości.

(odpowiedź (...) W. na pozwy T. M. (1) i T. M. (2) – k. 11-112).

Do zamknięcia rozprawy w dniu 04 lipca 2017 r. stanowiska stron procesu nie uległy zmianom. Powód T. M. (1) nadal postulował, aby Sąd utrzymał wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działek ewidencyjnych o nr (...) na poziomie sprzed wypowiedzenia złożonego przez pozwane (...) W.. Ponadto wnosił, aby sąd nie obciążał powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

(protokół rozprawy z dnia 04. (...). – k. 203-203v wraz z nagraniem na płycie DVD - k. 204).

Sąd Rejonowy uznał za ustalone następujące okoliczności:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-12 o powierzchni odpowiednio 1902 m² i 1155 m² jest (...) W. (dalej również wskazywane jako „pozwany” bądź „właściciel nieruchomości”). Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) – jeśli chodzi o działkę ewidencyjną nr (...) – jeśli chodzi o działkę ewidencyjną o nr (...). Na wskazanych gruntach, położonych przy ul. (...) w W. posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, jedenastokondygnacyjny (tj. na działce ewidencyjnej nr (...)), który to budynek jest użytkowany i zamieszkiwany, a nadto znajduje się tam wewnętrzna droga dojazdowa z urządzonymi miejscami parkingowymi dla pojazdów mechanicznych (tj. na działce ewidencyjnej nr (...)). Opisywany teren, zwany także obszarem W., jest płaski, bez znaczących deniwelacji terenu, a przy tym posiada dostęp do drogi publicznej – tj. ul. (...). Teren nieruchomości jest ogrodzony.

(okoliczność bezsporna; a ponadto **dowód**: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z dnia 08.10..2016 r. wraz z załącznikami – k. 127-158; uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. K. z dnia 21.03.2017 r. - k. 192-185; wydruki treści ksiąg wieczystych - k. 65v-68 i k. 81v-85).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-12 o powierzchni 1902 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wyniosła kwotę 3.703.936,00 zł (trzy miliony siedemset trzy tysiące dziewięćset trzydzieści sześć złotych), przy czym wartość rynkowa 1 m² (jednostkowa) tejże nieruchomości wyniosła kwotę 1.947,39 zł.

(okoliczność sporna; **dowód**: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z dnia 08.10..2016 r. wraz z załącznikami – k. 127-158; uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. K. z dnia 21.03.2017 r. - k. 192-185).

Z kolei na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-12 o powierzchni 1155 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wyniosła kwotę 3.184.970,00 zł (trzy miliony sto osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt złotych), przy czym wartość rynkowa 1 m² (jednostkowa) tejże nieruchomości wyniosła kwotę 2.757,55 zł.

(okoliczność sporna; **dowód**: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z dnia 08.10..2016 r. wraz z załącznikami – k. 127-158; uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. K. z dnia 21.03.2017 r. - k. 192-185).

Stawka procentowa opłaty od użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów wynosi 1% wartości gruntu.

(okoliczność bezsporna).

Użytkownikami wieczystymi działki ewidencyjnej nr (...) są powodowie T. M. (1) i T. M. (2) – w udziale wynoszącym o, (...). Udział w ww. gruncie (nr 124/2) przypadający powodom (o, (...)) związany jest z prawem własności należącego do nich lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W..

(okoliczności bezsporne, **dowody**: akta o sygn. I C 4446/15: pismo Prezydenta (...) W. z dnia 25.10.2013 r. / wypowiedzenie dot. działki nr (...)/ – k. 42-42v).

Użytkownikami wieczystymi działki ewidencyjnej nr (...) są także powodowie T. M. (1) i T. M. (2) – w udziale wynoszącym o, (...). Udział w ww. gruncie (nr 124/3) przypadający powodom (o, (...)) związany jest z prawem własności należącego do nich lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. (okoliczności bezsporne, dowody: akta o sygn. I C 4427/15: pismo Prezydenta (...) W. z dnia 25.10.2013 r. / wypowiedzenie dot. działki nr (...)/ – k. 40-40v).

Do dnia 31 grudnia 2013 r. wysokość opłaty rocznej wysokość opłaty rocznej, jaką użytkownicy wieczystości T. M. (1) i Terasa M. obowiązani byli uiszczać z tytułu ich udziału w użytkowaniu wieczystym działki ewidencyjnej o nr (...) wynosiła 61,00 zł, natomiast opłata roczna z tytułu ich udziału w użytkowaniu wieczystym działki ewidencyjnej o nr (...) wynosiła 118,69 zł.

(okoliczności bezsporne).

Podstawę poczynionych w sprawie ustaleń niespornych pomiędzy stronami, przyznanych według art. 229 k.p.c. stanowiły przedstawione przez strony kopie dokumentów, które nie były kwestionowane i co do których nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności, dla których należałoby odmówić im wiarygodności. Przy ustalaniu powyższego stanu faktycznego Sąd wziął także pod uwagę twierdzenia stron, które nie zostały zakwestionowane przez stronę przeciwną w trybie art. 230 k.p.c.

Ustalenia w kwestii spornej, jaką była wartość przedmiotowych nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne o numerach (...), których prawo własności przysługuje pozwanemu (...) W., według dat aktualizacji opłat roszczonych z tytułu użytkowania wieczystego tychże działek, a więc na dzień 31 grudnia 2013 r., zapadły na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa M. K.. Nie może przy tym budzić żadnych wątpliwości, że ustalenie wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych. W ocenie Sądu do ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości doszło zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, podejściem i metodami wyceny, a wskazana opinia jest wewnętrznie spójna i kompleksowa, a także należyte uzasadniona. Biegły sądowy M. K. zastosował przepis § 28 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), wytypował odpowiednią grupę nieruchomości podobnych z uwzględnieniem ich wartości i stanu na dzień aktualizacji opłaty, tj. dzień 31 grudnia 2013 r. (§ 28 ust. 5 ww. Rozporządzenia). Określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą rynku nieruchomości w D. M. (...) W. w okresie dokonania aktualizacji opłaty rocznej, a przedmiotem tej analizy były nieruchomości podobne, to jest nieruchomości posiadające podobne cechy do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo obiektów przyjętych do analizy przez biegłego sądowego nie budzi wątpliwości Sądu. W myśl definicji legalnej zawartej w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Innymi słowy przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 02 grudnia 2010 r., sygn. IV SA/Wa 1221/10). Trzeba również podkreślić, że sporządzenie opinii poprzedziło naoczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości w dniu 26 września 2016 r. Biegły sądowy M. K. zgromadził odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie uzasadnił. Ponadto należy podnieść, że biegły sądowy M. K. w sposób rzetelny ustosunkował się do podniesionych zarzutów w piśmie procesowym pozwanego (...) W. z dnia 14 grudnia 2016 r. (k. 170-171). Poziom i sposób argumentacji ustnej biegłego, pozbawionej emocji, rzeczowej, trafnie odgadującej istotę stawianych zarzutów, wzmocniły ocenę Sądu o miarodajności wypowiedzi biegłego sądowego M. K.. Wszystkie te elementy pozwoliły stwierdzić, że, w świetle wiedzy

powszechniej i zasad doświadczenia życiowego, przedłożona opinia spełnia wszystkie wymogi stawiane tego rodzaju dowodowi.

Należy w tym miejscu warto zaznaczyć, że prywatne opinie (tj. operaty) przedstawione przez strony na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W., niezależnie od fachowości podmiotu je sporządzającego, stanowić mogły na gruncie niniejszego procesu co najwyżej dokument prywatny (art. 245 k.p.c.), który traktować należy jako rozwinięcie stanowiska procesowego strony ją przedkładającej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 02 lutego 2011 r., sygn. II CSK 323/2010).

Trzeba również podnieść, że na rozprawie w dniu 05 kwietnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego (...) W. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczności wskazane w tezie dowodowej postanowienia z dnia 27 lipca 2016 r. (k. 119-119v), a więc na okoliczność ponownego ustalenia wartości działek ewidencyjnych o nr (...) przy ul. (...) w W. aktualnej na dzień 31 grudnia 2013 r. Decyzja o dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego - a więc innego niż biegły sądowy M. K. - uzależniona była od siły argumentów zawartych we wniosku dowodowym pozwanego (...) W.. Tymczasem, dokonując analizy wniosku pozwanego Sąd uznał, że wniosek i przedstawione w nim stanowisko nie zawiera odpowiednio silnych i zarazem merytorycznych argumentów co do skierowania sprawy do kolejnego biegłego sądowego. W ocenie Sądu postulaty pozwanego zawarte w uzasadnieniu jego wniosku ograniczają się de facto do wyrażenia niezadowolienia z wyniku opinii biegłego sądowego M. K.. W ocenie Sądu opinii sporządzonej przez tego biegłego sądowego, nie można zarzucić niczego poza tym, że różni się ona od twierdzeń pozwanego właściciela działek ewidencyjnych o nr (...) w przedmiocie ich wartości według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. To wszystko nie mogło skutecznie podważyć wniosków płynących z opinii biegłego sądowego M. K. i skutkować decyzją Sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego. Ponadto zauważyć należy, iż koszty sporządzenia kolejnej opinii w sprawie przez biegłego sądowego powodowałyby zawyżenie kosztów postępowania, których obowiązek zwrotu ostatecznie obciążałby strony niniejszego procesu, zaś suma tych kosztów przewyższyłaby wartość przedmiotu niniejszego sporu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo T. M. (1) i T. M. (2) zasługiwało na uwzględnienie w części, co w konsekwencji prowadziło do ustalenia opłat rocznych poczynszy od dnia 01 stycznia 2014 r. w mniejszej kwocie aniżeli proponowało to pozwane (...) W. w wypowiedzeniach wysokości opłat rocznych z dnia 25 października 2013 r.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie natomiast do treści art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej powoływana jako - „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym, z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2a u.g.n. 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.

W świetle treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W myśl art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 1% ceny (na cele mieszkaniowe). Zgodnie z naczelną zasadą ustawowej regulacji o gospodarce nieruchomościami wyrażoną w art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Trzeba zatem zaznaczyć w tym miejscu, że w przedmiotowej sprawie stawka procentowa, w oparciu o którą ustalono opłatę roczną, wynosiła 1% wartości nieruchomości – zgodnie z ww. art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. – i nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami procesu.

W niniejszym postępowaniu powodowie T. M. (1) i T. M. (2) kwestionowali wynikające ze złożonych im wypowiedzeń wysokość opłat rocznych z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości opisanej szczegółowo opisanych w części faktycznej niniejszego uzasadnienia. W związku z tym, że zgodnie z brzmieniem art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. oraz art. 81 ust. 2 u.g.n. to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej, Sąd na jego wniosek przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości (tj. działek ewidencyjnych nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-12) celem ustalenia wartości gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste powodom jako użytkownikom wieczystym – według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r., tj. na dzień dokonania aktualizacji zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 1 u.g.n.

Ponownie podnieść należy, że w ocenie Sądu opinia biegłego sądowego z zakresu (...), z której dowód sąd dopuścił na okoliczność ustalenia spornej wartości nieruchomości (k. 119-119v), została sporządzona w sposób rzetelny, kompleksowy i zgodny z regułami wiedzy specjalistycznej. Opinia jest jasna, logiczna i stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy.

Biegły sądowy wyliczył według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość rynkową działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-12 o powierzchni 1902 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) na kwotę 3.703.936,00 zł, przy czym wartość rynkowa 1 m² (jednostkowa) tejże nieruchomości wyniosła kwotę 1.947,39 zł. Z kolei wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie ewidencyjnym 1-02-12 o powierzchni 1155 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. wyliczona została przez biegłego sądowego na kwotę 3.184.970,00 zł, przy czym wartość rynkowa 1 m² (jednostkowa) tejże nieruchomości na kwotę 2.757,55 zł.

Stwierdzić należy, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanych powodom przez pozwanego w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Biorąc to pod uwagę, opłata roczna jaką powinni uiszczać powodowie z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną o nr (...) winna wynieść w przybliżeniu kwotę 156,63 zł (co jest wynikiem następującego działania: 1902,00 m² x 0, (...) 1.947,39 zł x 1% x 1 = 156,63 zł), a w wypadku działki ewidencyjnej o nr (...) kwotę 431,56 zł (co jest wynikiem następującego działania: 1155,00 m² x 0, (...) 2.757,55 zł x 1% x 1 = 431,56 zł).

Stwierdzona na tej podstawie przez Sąd wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodom, a zarazem wartość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr (...) jest niższa aniżeli wartość ustalona przez organ na potrzeby aktualizacji, w pismach z dnia 25 października 2013 r. Pozwany dokonując wypowiedzenia przyjął bowiem, że opłata roczna obciążająca powodów z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 124/2 wynosi kwotę 190,23 zł a z kolei działki gruntu o nr 142/3 wynosi kwotę 602,85 zł.

W związku z tym, że każda z ustalonych przez Sąd opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a więc zarówno ta dotycząca działki ewidencyjnej o nr (...) jak i tej o nr 124/3 jest ponad dwukrotnie wyższa od poprzedniej, na zasadzie art. 77 ust. 2a u.g.n. oraz stosowanie do posiadanego przez powodów udziałów w tychże nieruchomościach, Sąd w wyroku ustalił wysokość poszczególnych opłat za trzy pierwsze lata po aktualizacji. Jeśli chodzi o działkę ewidencyjną o nr (...) opłata ta będzie kształtowała się następująco: 1) za 2014 r. – 122,00 zł odpowiadająca dwukrotności poprzedniej opłaty rocznej ($61,00 \text{ zł} \times 2 = 122,00 \text{ zł}$); 2) za 2015 r. – kwota 139,31 zł odpowiadająca dwukrotności poprzedniej opłaty powiększonej o połowę nadwyżki ($61,00 \text{ zł} \times 2 + 17,31 \text{ zł} = 139,31 \text{ zł}$); wreszcie za 2016 r. i lata kolejne – kwoty po 156,63 zł. Tymczasem, odnosząc się do działki ewidencyjnej o nr (...) opłata roczna należna pozwanemu od powodów będzie wynosiła: 1) w 2014 r. - 237,38 zł odpowiadając tym samym dwukrotności poprzedniej opłaty rocznej ($118,69 \text{ zł} \times 2 = 237,38 \text{ zł}$); 2) w 2015 r. - 334,44 zł stanowiąc tym samym dwukrotności poprzedniej opłaty powiększonej o połowę nadwyżki ($237,38 + 97,06 \text{ zł}$); 3) w 2016 r. i następnym latach - kwoty po 431,56 zł ($334,44 \text{ zł} + 97,06 \text{ zł}$).

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo T. M. (1) i T. M. (2), jako niezasadne.

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

W niniejszej sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłego, którego wynagrodzenie i zwrot poniesionych przezeń wydatków w związku ze sporządzeniem opinii w łącznej kwocie wyniosło 1.789,20 zł. Powyższe wynagrodzenie w kwocie 500,00 zł zostało wypłacone z zaliczki wpłaconej przez pozwanego, zaś w kwocie 1.289,20 zł zostało tymczasowo wypłacone ze środków Skarbu Państwa (k. 163-163v). Należy wyjaśnić, że stosunek obciążenia kosztami jest proporcjonalny do stopnia uwzględnienia żądań w niniejszym procesie. Pozwany proponował bowiem w wypowiedzeniach z dnia 25 października 2013 r. opłaty roczne, których suma odpowiadała kwocie 793,08 zł (tj. $602,85 + 190,23 \text{ zł} = 793,08 \text{ zł}$). Tymczasem ustalona przez Sąd suma opłat rocznych wyniosła 588,19 zł (tj. $431,56 \text{ zł} + 156,63 \text{ zł} = 588,19 \text{ zł}$). Biorąc pod uwagę powyższe wartości (793,08 zł i 588,19 zł) Sąd przyjął, iż pozwane (...) W. przegrało niniejszy proces w 26%, a wygrało w 74%. Tym samym pozwane (...) W. obowiązane było zwrócić na rzecz Skarbu Państwa - kasy tutejszego Sądu koszty postępowania pokryte dotąd tymczasowo z środków budżetowych Skarbu Państwa - kasy tutejszego Sądu, przy uwzględnieniu stopnia, w jakim przegrało niniejszy proces (tj. 26%). Suma ta wyniosła w wypadku pozwanego (...) W. kwotę 335,19 zł (tj. $26\% \text{ z } 1.289,20 \text{ zł}$). Niemniej jednak, z uwagi na fakt, że pozwane (...) W. uiściło zaliczkę na poczet wynagrodzenia należnego biegłemu sądowemu w wysokości 500,00 zł, należało zwrócić na jego rzecz - w tym wypadku w zależności od stopnia w jakim pozwany wygrał niniejszy proces - część tejże zaliczki, odpowiadającej kwocie 370,00 zł (tj. $74\% \times 500,00 \text{ zł}$). Po potrąceniu obydwu należności Sąd obowiązany był wypłacić pozwanemu (...) W. kwotę 34,81 zł (tj. $370,00 \text{ zł} - 335,19 \text{ zł}$) tytułem zwrotu kosztów procesu. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w punkcie 4. sentencji wyroku Sąd nakazał wypłacić z środków budżetowych Skarbu Państwa – kasy tutejszego Sądu na rzecz pozwanego kwotę 34,81 zł (tj. $370,00 \text{ zł} - 335,19 \text{ zł} = 34,81 \text{ zł}$).

W punkcie 5. sentencji wyroku Sąd odstąpił od obciążania powodów T. M. (1) i T. M. (2) kosztami postępowania, tj. kosztami poniesionymi przez pozwane (...) W. oraz przez Skarb Państwa. Podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił art. 102 k.p.c. i zawarta w nim zasada słuszności, umożliwiająca sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach zasądzenie od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążanie jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu, powyższa zasada winna była znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż uzasadnia ją sytuacja

majątkowa i osobista powodów. Powodowie są emerytami, a przyznawane im co miesiąc świadczenia emerytalne w całości przeznaczają na bieżące utrzymanie oraz zakup niezbędnych im leków. Swe potrzeby materialne ograniczają do minimum. Nadto podnieść należy, że ich powództwo co do zasady okazało się słuszne, a jedynie postulowane przez powodów wartości opłat rocznych różniły się od tych, których wysokość Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe w zainicjowanym przez nich procesie. Nie sposób również wymagać od starszych osób, jakimi są powodowie, nie będących zarazem profesjonalistami z zakresu wyceny wartości rynkowej nieruchomości, że będą w stanie precyzyjnie określić wysokość spornych opłat. Sąd miał również na uwadze fakt, iż zasądzenie kosztów procesu od powodów na rzecz pozwanego niejako skonsumowałoby wartość opłat rocznych, o które toczył się niniejszy spór, co w rezultacie przemawia za niecelowością zasądzenia kosztów procesu od powodów. Warto na koniec podkreślić, iż kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest orzekającemu Sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., sygn. I CZ 66/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 r., sygn. IV CZ 69/12). Wszystkie powyższe okoliczności – uwzględniając sytuację finansową powodów – przemawiały za odstąpieniem od obciążania powodów kosztami postępowania, które musieliby ponieść w nawiązaniu do stosunku w jakim przegrali niniejszy proces – tj. 74%.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i rozważania prawne, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

(...)