

UZASADNIENIE

Pismami z dnia 25 listopada 2013 r. (...) W. dokonało wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), stanowiącej działkę numer (...), położoną w obrębie (...), wynoszącej w dniu wypowiedzenia 741,92 zł za metr kwadratowy, proponując od dnia 1 stycznia 2014 r. użytkownikom wieczystym części tej nieruchomości P. F., R. F. i J. F. opłatę obliczoną według stawki 3.109 zł za metr kwadratowy.

(pisma - k. 48 – 48v, 50 – 50v, 52 – 52v)

Wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadnione złożył P. F., R. F., J. F..

(wnioski k. 106-116)

W dniu 19 czerwca 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie, w którym ustaliło dla użytkowników wieczystych opłatę z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2014 roku: J. F. w wysokości 284,10 zł, P. F. 71,03 zł, R. F. 71,03 zł wraz z rozbiciem podwyżki na poszczególne lata, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.).

(orzeczenie - k. 37-38)

Sprzeciw od orzeczenia SKO złożyło (...) W. podważając w sprzeciwie prawidłowość operatu przedstawionego SKO przez powodów.

(sprzeciw k. 2-3)

W postępowaniu sądowym w piśmie z dnia 23 maja 2016 r. (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. W piśmie tym podnieśli, iż dokonane wobec powodów wypowiedzenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest zasadne. Przedłożony przez pozwanego operat szacunkowy nieruchomości został sporządzony zgodnie z przepisami prawa. Jednocześnie pozwany wniósł zastrzeżenia co do przedstawionego w toku postępowania przed SKO operatu przedstawionego przez powodów.

(pismo k. 155-156)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym (...) – kondygnacyjnym stanowiąca działkę o numerze (...) w obrębie 1-02-11, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) jest własnością (...) W., J. F., P. F. i R. F. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), z którą to własnością lokalu związany udział wynoszący o, (...) w użytkowaniu wieczystym wyżej wskazanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 10 października 2006 r. nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem M1.20 jest to obszar o przewadze zabudowy wielorodzinnej. Lokalizacja nieruchomości na terenie dzielnicy jest słaba ponieważ trudniony jest dojazd do centrum miasta i punktów usługowych czy użyteczności publicznej. Dostępność komunikacyjna jest słaba przystanki autobusowe położone są 600-800 metrów. Nieruchomość ma powierzchnię 1465 m² i posiada wszystkie media: energię elektryczną, wodociągi miejskie, gaz, kanalizację, c.o.

(opinia biegłego – k. 103-129, 148-152)

W dniu 25 listopada 2013 r. Zarząd D. M. (...) W. dokonał wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego J. F., R. F., P. F.. W wypowiedzeniu wskazano J. F. opłatę roczną w kwocie 409,53 zł (płatnik w udziale o, (...)), P. F. w kwocie 102,38 zł (płatnik w udziale o, (...)), R. F. w kwocie 102,38 zł (płatnik w udziale o, (...)), stosownie do treści art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.). Wypowiedzenie oparto na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę M. O.. W wypowiedzeniach wskazano miejsce, w którym można zapoznać się z operatem.

(wypowiedzenia k. 48-53)

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 3.067.710 zł. Wartość jednego metra kwadratowego działki wyniosła 2094 zł.

(opinia biegłego k. 103-129, 148-152)

Postępowanie niniejsze zostało wszczęte w fazie sądowej na skutek sprzeciwu (...) W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, rozpoznającego wniosek powodów o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonane w listopadzie 2013 r. przez pozwanego jest nieuzasadnione. Orzeczenie to rozstrzygało w fazie administracyjnej spór powstały na tle aktualizacji opłaty rocznej dokonanej przez właściciela na podstawie art. 77 u.g.n. Wobec braku zakończenia tego sporu w fazie administracyjnej i złożenia sprzeciwów przez stronę, orzeczenie kolegium utraciło moc, sprzeciwy spowodowały przekazanie sprawy tutejszemu Sądowi a wniosek zastąpił pozew.

Powyższe ustalenia zapadły na podstawie powołanych wyżej dokumentów oraz opinii biegłego sądowego. Autentyczność i prawdziwość przedstawionych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Podstawową kwestią sporną, należąca do sfery ustaleń faktycznych był problem wartości nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), stanowiący podstawę obliczenia spornej opłaty. W celu dokonania ustaleń w tym przedmiocie Sąd sięgnął po opinię biegłego P. K..

W ocenie Sądu dowód ten spełnia wszelkie kryteria stanowiące o miarodajności wypowiedzi osoby dysponującej wiedzą specjalną na potrzeby sprawy cywilnej. Biegły zastosował przepis § 28 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2010 Nr 165, poz. 9604), wyselekcjonował odpowiednią grupę nieruchomości podobnych z uwzględnieniem ich wartości i stanu na dzień aktualizacji opłaty (§ 28 ust. 5 Rozporządzenia). Sporządzenie opinii poprzedziło naoczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości. Biegły zgromadził zatem odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii, z danych tych wywiódł jasne i sprawdzalne wnioski, które logicznie uzasadnił. Biegły w sposób rzetelny ustosunkował się do podniesionych przez strony zarzutów, poziom i sposób argumentacji ustnej biegłego, pozbawionej emocji, rzeczowej, trafnie odgadującej istotę stawianych zarzutów, wzmocniły ocenę Sądu o miarodajności wypowiedzi biegłego. Wszystkie te elementy pozwoliły stwierdzić, że, w świetle wiedzy powszechnej i zasad doświadczenia życiowego, przedłożona opinia spełnia wszystkie wymogi stawiane tego rodzaju dowodowi.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wnioski o uznanie za nieuzasadnione wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. należało uznać za częściowo zasadne, co prowadziło do ustalenia tej opłaty począwszy od 1 stycznia 2014 roku w mniejszej kwocie niż proponował pozwany.

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: „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.

Wedle 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem badania przez Sąd wynosi kwotę 3.067.710 zł. Zaktualizowaną opłatę roczną jak stanowi art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości, określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wynosiła 1%, co wynika z treści art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.

Mając zatem na uwadze powyższe ustalono wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału należącego:

- do J. F. wynoszącego o, (...) z o, (...) w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2014 roku na kwotę 275,83 zł przy czym ustalono, że opłata roczna będzie płatna w następujących kwotach w 2014 roku w kwocie 194,48 zł, w 2015 roku w kwocie 235,16 zł, w 2016 roku w kwocie 275,83 zł;

- do P. F. wynoszącego o, (...) z o, (...) w prawie użytkowania wieczystego niniejszej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2014 roku na kwotę 68,96 zł, przy czym opłata roczna będzie płatna w następujących kwotach, w 2014 roku w kwocie 48,86 zł, w 2015 roku w kwocie 58,91 zł, w 2016 roku w kwocie 68,96 zł;

- do R. F. wynoszącego o, (...) z o, (...) w prawie użytkowania wieczystego niniejszej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2014 roku na kwotę 68,96 zł, przy czym opłata roczna będzie płatna w następujących kwotach w 2014 roku w kwocie 48,86 zł, w 2015 roku w kwocie 58,91 zł, w 2016 roku w kwocie 68,96 zł.

Wzrost wartości opłaty jest zatem skokowy, przekraczający granicę określoną w art. 77 ust. 2a u.g.n. Przepis ten znajduje zatem zastosowanie w sprawie a gradacji wzrostu wartości opłat winien dać wyraz Sąd w wyroku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 czerwca 2016 r., I ACa 193/15; wyrok Tegoż Sądu z dnia 9 stycznia 2016 r., I ACa 655/15; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2015 r., I ACa 1890/14; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CS 430/12).

Jednocześnie powództwo R. F., P. F. i R. F. zostało oddalone jako bezzasadne w pozostałej części. Skoro powodowie żądali ustalenia w istocie, że wypowiedzenie opłaty ponad dotychczasową kwotę jest nieuzasadnione, to powództwo w zakresie różnicy pomiędzy kwotą ustaloną przed wypowiedzeniem opłaty dokonanyymi pismami z listopada 2013 roku a opłatami ustalonymi w wyroku podlegało oddaleniu o czym orzeczono jak w punkcie IV wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. rozstrzygając o zasadzie poniesienia tych kosztów przez strony pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. Sąd zasądził koszty między stronami stosując zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów.

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpisy wyroku wraz z uzasadnieniami proszę doręczyć pełnomocnikowi powodowi J. F. oraz pełnomocnikowi P. F. (J. F.) z pouczeniami o apelacji.