

UZASADNIENIE

P. O. zakwestionował wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego przy Al. (...) w W.. P. O. złożył następnie sprzeciw od orzeczenia SKO w W. z dnia 30 marca 2016 roku, w związku z czym sprawa trafiła do tutejszego sądu.

Kolejno postanowieniem z dnia 11 września 2017 roku dołączono do niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę zainicjowaną przez H. O. w związku z zakwestionowaniem przez niego wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości związanej również z lokalem nr (...).

(...) W. wniosło o ustalenie od dnia 1 stycznia 2014 roku opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położonej przy al. (...) w W., w obrębie (...), związanej z lokalem nr (...) w wysokości określonej w wypowiedzeniu opłaty tj. w kwocie 1.316,47 złotych w stosunku do H. O., zaś w stosunku do P. O. w kwocie 438,82 złotych. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie na jego rzecz od każdego powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany dowodził, że aktualizacja wartości przedmiotowej nieruchomości nastąpiła w sposób prawidłowy, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę. W ocenie pozwanego ustalona na potrzeby aktualizacji wartość nieruchomości odzwierciedla jej rzeczywistą wartość rynkową.

(odpowiedź na pozew H. O. – k. 39-40 akt I C 4444/16; odpowiedź na pozew P. O. – k. 80-80v akt I C 4402/16)

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy al. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 1-02-24 o łącznej powierzchni 4.832 m² jest (...) W.. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości w udziale wynoszącym $\frac{3}{4}$ związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) jest H. O., zaś w udziale wynoszącym $\frac{1}{4}$ użytkownikiem wieczystym jest P. O..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 7 listopada 2013 roku (znak (...) (...) (...)2013. (...)) (...) W., reprezentowane przez Prezydenta miasta stołecznego W., wypowiedziało H. O. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy al. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obręb 1-02-24 w udziale wynoszącym o, (...) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...). Jednocześnie została ustalona wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2014 roku na kwotę 1.316,47 złotych. Na zasadzie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) W. wskazało, że H. O. winien wносить opłatę roczną w następujących częściach: w 2014 r. w kwocie 543,94 złotych, w 2015 r. w kwocie 930,20 złotych i w 2016 r. w kwocie 1.316,47 złotych, zaś w następnych latach do czasu kolejnej aktualizacji obowiązywać miała opłata roczna w wysokości jak w 2016 roku.

Aktualizację opłaty uzasadniono podwyższeniem wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. przy alei (...) (KW (...)) do kwoty 20.410.368,00 złotych.

Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty od użytkowania wieczystego zostało doręczone H. O. w dniu 15 listopada 2013 roku.

(pismo z dn. 07.11.2013 r. wraz z zpo – k. 42-43 akt I C 4402/16; operat szacunkowy – k. 44-52)

Pismem z dnia 7 listopada 2013 roku (znak (...). (...). (...).2013. (...)) (...) W., reprezentowane przez Prezydenta miasta Stołecznego W., wypowiedziało P. O. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy al. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 1-02-24 w udziale wynoszącym o, (...) (udział płatnika określony na o, (...)) związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...). Jednocześnie została ustalona wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2014 roku na kwotę 438,82 złotych. Na zasadzie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) W. wskazało, że P. O. winien ponosić opłatę roczną w następujących częściach: w 2014 r. w kwocie 181,32 złotych, w 2015 r. w kwocie 310,07 złotych, w 2016 r. w kwocie 438,82 złotych, zaś w następujących latach do czasu kolejnej aktualizacji miała obowiązywać opłata roczna w wysokości jak w 2016 roku.

Aktualizację opłaty uzasadniono podwyższeniem wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. przy alei (...) (KW (...)) do kwoty 20.410.368,00 złotych. Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty od użytkowania wieczystego zostało doręczone P. O. w dniu 15 listopada 2013 roku.

(pismo z dn. 07.11.2013 r. wraz z zpo – k. 40-41; operat szacunkowy – k. 44-52)

W dniu 4 grudnia 2013 roku (data prezentaty Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.) współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) przy alei (...) w W. – P. O. i H. O., działając jako użytkownicy wieczystości – złożyli skutecznie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy al. (...) jest nieuzasadniona w całości w wysokości ustalonej przez (...) W. w wypowiedzeniu.

W piśmie z dnia 26 maja 2014 roku (...) W. wniosło o oddalenie wniosków użytkowników wieczystych P. O. i H. O..

Orzeczeniami z dnia 30 marca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawach o sygn. akt KOX/10051/Po/13 oraz (...) przyjęło, iż wartość ww. nieruchomości wynosi 17.203.684,00 złotych, co stanowi średnią arytmetyczną wyciągniętą z określonych przez rzeczoznawców. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w konsekwencji ustaliło, że P. O. obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 369,88 złotych, zaś H. O. obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1.109,64 złotych.

Od powyższych orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. H. O. i P. O. złożyli sprzeciwy w dniu 24 maja 2016 roku (data prezentaty Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.).

(wniosek z dn. 04.12.2013 r. – k. 65-66; 68-69; odpowiedź (...) W. – k. 38-39v; orzeczenie SKO w W. – k. 6-6v akt I C 4444/16; orzeczenie SKO w W. – k. 6-6v akt I C 4402/16; sprzeciw H. O. od orzeczenia SKO w W. – k. 2-3v akt I C 4444/16; sprzeciw P. O. od orzeczenia SKO w W. – k. 2-3v akt I C 4402/16)

Wobec wniesienia sprzeciwów przez H. O. i P. O. od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w sprawach: (...) i (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze – działając w oparciu o treść art. 80 ust. 2 u.g.n. – przekazało akta sprawy do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W..

(pisma SKO w W. – k. 1 akt I C 4444/16, k. 1 akt I C 4402/16)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w W. przy Alei (...) dla działki nr (...) wynosiła 14.423.520 złotych (2.985,00 zł/m²), zaś wartość rynkowa udziału związanego z lokalem nr (...) wynosiła 124.047,00 złotych

(opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego – k. 91-109; ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego na rozprawie w dn. 11.09.2017 r. – k. 148-148v wraz z nagraniem na płycie CD – k. 149)

Podstawę poczynionych w sprawie ustaleń niespornych pomiędzy stronami, przyznanych według art. 229 k.p.c., stanowiły przedstawione przez strony kopie dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane i co do których nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności, dla których należałoby odmówić im wiarygodności.

Z kolei ustalenia w kwestii spornej, tj. wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku jako dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zapadły na podstawie opinii biegłego sądowego J. S.. W ocenie Sądu, dowód z przedmiotowej opinii biegłego (tak głównej, jak i ustnej uzupełniającej) jest dowodem wiarygodnym. Biegły w swej opinii 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 (§ 28 ust. 5 rozporządzenia). Sporządzenie opinii poprzedziło naoczne zapoznanie się ze stanem nieruchomości. Biegły zgromadził odpowiedni zasób danych na potrzeby sporządzenia opinii i z danych tych wywiódł jasne i klarowne wnioski, które logicznie uzasadnił. Na rozprawie w dniu 11 września 2017 roku Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii biegłego sądowego, który wówczas podtrzymał swoją pisemną opinię, wyjaśniając także, jaką zastosował metodę porównawczą przy ustalaniu wartości spornej nieruchomości. Rezultatem dokonanej przez biegłego analizy było stwierdzenie, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy Al. (...) w dniu 31 grudnia 2013 roku wynosiła 124.047,00 złotych i taką też wartość Sąd przyjął za podstawę ustalenia opłaty od użytkowania wieczystego należnej od każdego z powodów.

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 go przedkładającej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 02 lutego 2011 r., sygn. II CSK 323/2010).

Trzeba również podnieść, że na rozprawie w dniu 15 stycznia 2018 roku Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego (...) W. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ponownego ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w obrębie 1-02-24, położonej przy alei (...) w W. związanej z lokalem nr (...), w tym do ustalenia do jakiej kwoty uzasadniona była aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Decyzja o dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego - a więc innego niż biegły sądowy J. S. - uzależniona była od siły argumentów zawartych we wniosku dowodowym pozwanego (...) W.. Tymczasem, dokonując analizy wniosku pozwanego Sąd uznał, że 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 niezadowolenia z konkluzji opinii biegłego sądowego J. S.. W ocenie Sądu opinii sporządzonej przez tego biegłego sądowego, nie można zarzucić niczego poza tym, że różni się ona od twierdzeń pozwanego w przedmiocie wartości spornej nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. To wszystko nie mogło skutecznie podważyć wniosków płynących z opinii biegłego sądowego J. S. 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.

Po rozważeniu całokształtu zgromadzonego materiału Sąd uznał, że powództwa H. O. i P. O. okazały się zasadne w części.

Na gruncie niniejszej sprawy każdy z powodów domagał się ustalenia przez Sąd, iż opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy Al. (...), dotyczące lokalu mieszkalnego nr (...), stosownie do posiadanej przez nich udziału w tym prawie, są nieuzasadnione, a w konsekwencji powinny pozostać na poziomie sprzed wypowiedzenia dokonanej w 2013 roku.

Zgodnie z dyspozycją art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej powoływana również jako „ustawa” lub „u.g.n.”) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste użytkownik obowiązany jest uiszczać opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej uzależniona jest od dwóch przesłanek: wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowej, której wysokość zależy od tego na jaki cel nieruchomość ta jest wykorzystywana (art. 72 u.g.n.).

W świetle powyższych przepisów niewątpliwym jest, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej i stawki procentowej. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste stanowi odpowiedni procent wartości gruntu, w zależności od tego, na jaki cel nieruchomość ta jest przeznaczona.

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

Cenę nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 u.g.n i art. 77 ust. 3 u.g.n.).

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 nieruchomości celem ustalenia wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste - na dzień 31 grudnia 2013 r., tj. na dzień dokonania aktualizacji zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 1 u.g.n.

Przepis art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi jednak, że 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 ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. S. została sporządzona w sposób rzetelny, zgodny z regułami wiedzy specjalistycznej. Jak już wskazywano powyżej opinia jest jasna, fachowa i stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy.

Biegły wyliczył wartość nieruchomości przy alei (...) w W. na kwotę 14.423.520,00 złotych (2.985,00 zł/m²), w tym wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) w przedmiotowej nieruchomości została ustalona na kwotę 124.047,00 złotych.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna zatem wynieść w przypadku H. O. - posiadającego udział w wysokości 0,75 w przedmiotowym prawie - kwotę 930,31 złotych (4832 m² x 0, (...)75 x 2.985,00 zł x 1%).

Wobec powyższego Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału należącego do H. O. – wynoszącego 0, (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy al. (...), dot. lokalu mieszkalnego nr (...), składającej się z działki ewidencyjnej o nr (...) w obrębie 1-02-24, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – od dnia 1 stycznia 2014 roku na kwotę 930,31 złotych. Stosując się do dyspozycji art. 77 ust. 2a u.g.n. i mając na uwadze, że dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła 271,97 złotych Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste należną od H. O. na kwotę 543,94 złotych za 2014 rok, na kwotę 737,11 zł złotych za 2015 rok i na kwotę 930,31 złotych od 2016 roku (punkt 1 wyroku).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna natomiast wynieść w przypadku P. O. kwotę 310,10 złotych (4832 m² x 0, (...)25 x 2.985,00 zł x 1%).

Wobec powyższego Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału należącego do P. O. – wynoszącego 0,25 w o, (...) części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy al. (...), dot. lokalu mieszkalnego nr (...), składającej się z działki ewidencyjnej o nr (...) w obrębie 1-02-24, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – od dnia 1 stycznia 2014 roku na kwotę 310,10 złotych. Stosując się do dyspozycji art. 77 ust. 2a u.g.n. i mając na uwadze, że dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła 90,66 złotych, Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste należną od P. O. na kwotę 181,32 złotych za 2014 r., na kwotę 245,71 złotych za 2015 r. i na kwotę 310,10 złotych od 2016 roku (punkt 2 wyroku).

Ustalając opłatę od użytkowania wieczystego we wskazanej wyżej wysokości, Sąd oddalił powództwo powodów w pozostałej części jako bezzasadne (punkt 3 wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd pozostawił Referendarzowi Sądowemu, przy przyjęciu, że będą one rozliczone w myśl zasady wyrażonej w art. 100 k.p.c. (punkt 4 wyroku).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie : odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego – bez pouczenia.