

Sygn. akt I C 1012/14

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 8.10.2012r. m. st. W. wypowiedziało W. i A. R. wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego w W. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) (k. 27)

Powód W. R. zakwestionował dokonane wypowiedzenie i jednocześnie odwołał się od powyższego wypowiedzenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.. W uzasadnieniu wniosku powód podał, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione, ponieważ wypowiedzenie zostało oparte na nierzetelnie wykonanym operacie szacunkowym.(k. 42-44)

Orzeczeniem z dnia 2 stycznia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. (dalej SKO w W.) oddalił wniosek powoda, uzasadniając, że nie ma podstaw do zakwestionowania opłaty rocznej zaproponowanej w wypowiedzeniu. (k- 20-21)

Od powyższego orzeczenia SKO w W. W. R. złożył sprzeciw, dołączając sporządzony na jego koszt operat szacunkowy (k. 2-4, operat (k. 6-17)

Wobec wniesienia sprzeciwu Samorządowe Kolegium Odwoławcze zgodnie z art. 80 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej „ustawą” przekazało akta sprawy Sądowi.

Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego ustalił następujący stan faktyczny.

Właścicielem nieruchomości gruntowej działki ew. 3/60 o powierzchni 350 m² w obrębie (...) położonej w W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest Kw nr (...) jest m. st. W.. Udział wynoszący 1.000 w powyższej nieruchomości został oddany powodowi i A. R. w użytkowanie wieczyste.

Z tytułu użytkowania wieczystego powód uiszcza opłatę roczną.

(dowód: okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 08.10.2012r. m. st. W. wypowiedziała powodowi i A. R. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i równocześnie ustaliła, że od 01 stycznia 2013r. będzie ona wynosić 8575,25 zł. W piśmie tym poinformowano, że aktualizacji opłaty rocznej dokonano na podstawie oszacowania wartości gruntu przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

(okoliczność bezsporna, dowód: wypowiedzenie k. 27)

Powód złożył wniosek o ustalenie, że dokonane wypowiedzenie jest niezasadne do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., które w dniu 2 stycznia 2014r. oddaliło wniosek. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. powód złożył sprzeciw.

(okoliczność bezsporna)

W toku postępowania sądowego ustalono wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2012r na kwotę 598150 zł. cena 1 m² – 1709,00zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 148-163)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

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.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę roczną. Jej wysokość 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 niniejszej sprawie stawka procentowa wynosi 1%. Cenę nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości (art. 67 ust. 1 ustawy). Ustalona w ten sposób wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 ustawy). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy).

Należy podkreślić, że w niniejszym postępowaniu powód kwestionował wynikającą ze złożonego mu wypowiedzenia wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

W tym miejscu należy podkreślić, że na skutek wniesionego przez pozwanego sprzeciwu, orzeczenie SKO w W. utraciło moc. Sąd nie był związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i zobowiązany był samodzielnie dokonać ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Z uwagi na to, że cenę nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się na podstawie wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego Sąd na wniosek pozwanego dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 r.

Podstawą zapadłego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia była opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. S. (k. 148-163) Dokonując jej oceny Sąd uznał, iż została ona sporządzona w sposób fachowy i rzetelny, prawidłowy zarówno pod względem formalnym, jak i merytorycznym.

Uwzględniając powierzchnię przedmiotowej nieruchomości (350 m²), jej lokalizację, kształt, przeznaczenie i dojazd do nieruchomości, dostępność komunikacyjną oraz utrudnienia i uciążliwości biegły wyliczył wartość tej nieruchomości na kwotę 598150 zł. Biegły dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W swojej opinii dokonał szczegółowej analizy rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość.

Pomimo zgłaszanych przez strony postępowania zastrzeżeń do opinii, po wysłuchaniu biegłego co do sporządzonej przez niego opinii, Sąd uznał treść powyższej opinii za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Opinia, ta stanowiła podstawę do ustalania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Mając powyższe na względzie Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej na kwotę **5981,50 zł**. Wysokość tej kwoty Sąd ustalił w następujący sposób: 350 m² (powierzchnia nieruchomości) x 1709,00 zł (wartość 1 m²) x 1% (stawka procentowa) x 1.000 (udział w nieruchomości).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zd. 1przyjmując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania.

Przy rozliczaniu kosztów postępowania Sąd wziął pod uwagę, że strona powodowa uznała za niezasadne podwyższenie opłaty użytkowania wieczystego, dołączając do sprzeciwu operat szacunkowy, strona pozwana m. st. W., żądała zaś

by wysokość opłaty została ustalona na poziomie kwoty 8575,25 zł. biorąc pod uwagę powyższe, spór w sprawie w rzeczywistości dotyczył kwoty 3789,85 zł (8575,25 zł – 4785,40zł (wysokość dotychczasowa), powód przegrał w sprawę 5981,50 zł - (...),40= 1196,10 zł. zatem powód przegrał sprawę w 31,56 % i w takim zakresie winien ponieść koszty postępowania. Zaś m. st. W., w wysokości 68,44% winna ponieść koszty postępowania. Powód poniósł następujące koszty: 190 zł tytułem opłaty od pozwu. Koszty pozwanego to 1000 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Mając powyższe wyliczenia na uwadze Sąd zasądził na rzecz pozwanego od powoda kwotę 374,94 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Koszty biegłego łącznie to 2138,42 zł, zaliczka wynosiła 1000 zł. zatem kwotę (...),42 winna być poniesiona przez strony zgodnie z zasada rozliczenia kosztów na podstawie art.. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych:

powód $1138,42 \text{ zł} \times 31,56 \% = 359,28 \text{ zł}$

pozwany $1138,42 \text{ zł} \times 68,44\% = 779,14 \text{ zł}$

Z podanych wyżej względów Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.