

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 26 listopada 2012 r. miasta stołecznego W. dokonało wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW (...), stanowiącej działkę numer (...), położoną w obrębie (...) o powierzchni 10118 m<sup>2</sup> A. G. (1). Nieruchomość ta znajduje się przy ulicy (...) w dzielnicy M. miasta stołecznego W.. Przed wypowiedzeniem opłaty wynosiła ona 502,50 zł. Równocześnie pozwany zaproponował nową opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2013 roku, w kwocie 1007,32 zł. W piśmie wskazano, że podstawą do ustalenia wysokości opłaty rocznej była wycena nieruchomości wykonana w 2012 roku przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości. Zgodnie z wyceną wartość powyższej nieruchomości gruntowej wynosi 2404,76 zł za m<sup>2</sup>zł. Do pisma załączono operat szacunkowy, w którym wskazano że wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) kamień 8 E.

(pismo pozwanego, k. 31-32, operat szacunkowy - k . 34-47)

W dniu 7 stycznia 2013 r. A. G. (2) złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nie uzasadniona względnie jest uzasadniona w innej wysokości.

(pismo powoda k. 97)

Orzeczeniem z dnia 25 sierpnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało wniosek A. G. (1) za zasadny albowiem operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. (3) na podstawie, którego dokonano określenia nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości z uwagi na błędy nie mógł stanowić dowodu, wskazującego na zasadność wypowiedzenia opłaty.

(orzeczenie, k. 27-27v)

W dniu 8 października 2015 roku sprzeciw od orzeczenia SKO złożył Prezydent miasta stołecznego W.

(sprzeciw od orzeczenia SKO w W. – k. 2-2v)

Pismem z dnia 11 maja 2016r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o obciążanie powodów kosztami postępowania. Zdaniem pozwanego opłata ustalona została w oparciu o wycenę dokonaną przez uprawnionego rzeczoznawcę do spraw wyceny nieruchomości. Operat szacunkowy wykonany na zlecenie pozwanego spełnia z kolei wymagania opisane w przepisach szczególnych. Kwestionowanie powyższych faktów przez powoda stwarza konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, dlatego pozwany.

(odpowiedź na pozew – k. 106-107)

Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) uregulowaną w księdze wieczystej (...) na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 31 grudnia 2012 r.

(rozprawa – k. 114)

Biegły wskazał, że wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 22.522.668,00 zł a wartość 1m<sup>2</sup> tej nieruchomości – 2226 zł.

(opinia biegłego J. S. określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) – k. 117-136, opinia uzupełniająca k. 163-164)

**Sąd ustalił i zważył, co następuje.**

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami mieszkalnymi stanowiąca działkę o numerze (...) obecnie 3/19 i 3/20 w obrębie 1-01-06, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) jest własnością m. st. W.. A. G. (1) jet właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), z którą to własnością lokalu związany udział wynoszący 0, (...) w użytkowaniu wieczystym wyżej wskazanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z uchwałą Nr (...) Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 10 października 2006 r. z późniejszymi zmianami nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

- M1.20 jest to obszar o przewadze zabudowy wielorodzinnej, w strefie śródmieścia funkcjonalnego. Na działce są ograniczenia lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 20 m, a intensywność zabudowy określono na 2,0, minimalna powierzchnia biologiczna czynna wynosi 40-60%.

(opinia biegłego J. S. określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) – k. 117-136, opinia uzupełniająca k. 163-164)

W dniu 26 listopada 2012 r. Zarząd D. M. miasta stołecznego W. dokonał wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W wypowiedzeniu wskazano kwotę nowej opłaty tj. 1007,32 zł, 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 A. G. (4). W wypowiedzeniu wskazano miejsce, w którym można zapoznać się z operatem.

(wypowiedzenie, k. 31-31v)

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiła 22.522.668,00 zł. Wartość jednego metra kwadratowego działki wyniosła 2226 zł.

(opinia biegłego J. S. określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) – k. 117-136, opinia uzupełniająca k. 163-164)

Postępowanie niniejsze zostało wszczęte w fazie sądowej na skutek sprzeciwu Prezydenta miasta stołecznego W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, rozpoznającego wniosek powoda o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonane w listopadzie 2012 r. jest uzasadnione. 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 strony, orzeczenie kolegium utraciło moc, sprzeciw spowodowały przekazanie sprawy tutejszemu Sądowi a wniosek zastąpił pozew.

Pozwany, tj. miasto stołeczne W. wniosło o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wniesionego pisma wskazał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty dokonane zostało zgodnie z obowiązującymi w tej kwestii przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ich treścią powodem wzrostu kwoty rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była aktualizacja ich wysokości wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości. Wycena przeprowadzona została w oparciu o wskazane w obowiązujących przepisach, podejście oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, jej przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępnych danych dotyczących cen i cech nieruchomości podobnych.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu fakt, iż nie budziła wątpliwości stron ani Sądu prawidłowość samego wypowiedzenia pod względem formalnym. Wypowiedzenie zawierało wszystkie elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n., było zatem ważne i mogło wywołać skutek w postaci aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 90/13).

W celu ustalenia wartości nieruchomości (§ 28 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.) na potrzeby rozstrzygnięcia sporu o zasadność i wysokość wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego J. S.. Biegły sporządził operat szacunkowy prawidłowy pod względem formalnym, zawierający wszystkie niezbędne elementy do uznania tego dokumentu za opinię o wartości nieruchomości w rozumieniu art. 156 ust. 1 u.g.n. Biegły w operacie zawarł odpowiedź na postawione przez Sąd pytanie, bazując na wszelkich dostępnych zgodnie z treścią art. 155 ust. 1 u.g.n. źródłach wiedzy o wartości nieruchomości. Operat zawierał wszystkie niezbędne elementy pozwalające prześledzić sposób i metodę szacowania wartości nieruchomości, był jasny, logiczny i zawierał klarowne i jednoznaczne wnioski. Te jego cechy predysponowały ten dokument do uznania za miarodajne źródło ustaleń w sprawie, stosownie do kryteriów oceny dowodu z opinii biegłego przyjętych na tle art. 233 k.p.c. w orzecznictwie i doktrynie.

Biegły sporządził również opinię uzupełniającą, w której ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej, którą Sąd również podzielił w całości z tych samych powodów co opinię główną. W tym stanie rzeczy opinię tę stanowiły podstawę wyceny wartości nieruchomości na potrzeby weryfikacji wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W konsekwencji wartość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od 1 stycznia 2013 r. (art. 77 ust. 1 u.g.n.) wynosić winna 932,44 zł (10118m<sup>2</sup> x 0, (...) 2226zł x 0,01). Skoro powód żądał ustalenia, że wypowiedzenie opłaty ponad kwotę 502,50 zł jest nieuzasadnione, to powództwo w zakresie różnicy pomiędzy kwotą 932,44 zł a kwotą 502,50 zł podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c. Zaproponowana w wypowiedzeniu przez pozwanego wartość opłaty przewyższała wartość oczekiwaną przez powoda o 504,82 zł. Ta wartość stanowiła przedmiot sporu, albowiem powód żądał uznania wypowiedzenia za bezzasadne w całości. Różnica pomiędzy wartością opłaty proponowaną przez pozwanego a ustaloną jako prawidłowa w postępowaniu wyniosła 74,88 zł. Powód zatem utrzymał się ze swoimi żądaniami w 15 % a pozwany w 85 %. Powód poniósł koszt związany z opłatą od pozwu 30 zł. Pozwany poniósł koszty ustanowienia pełnomocnika w kwocie 180 zł (stawka określona w § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) oraz wydatek 500 zł na przeprowadzenie opinii. Łącznie koszty sięgnęły kwoty 710 zł, z czego pozwany powinien ponieść 15% (106,50 zł), a powód 85% (603,50 zł). Skoro pozwany poniósł koszty w kwocie 680 zł, to do zwrotu na jego rzecz pozostawała kwota 573,50 zł, którą Sąd zasądził od powoda na podstawie art. 100 k.p.c.

Do rozliczenia pozostał ponadto wydatek poniesiony tymczasowo przez Skarb Państwa za sporządzenia opinii w kwocie 1947,94 zł (**1790,65 zł** k.142-143+ **157,29 zł** k. 175). Wydatek ten podlegał rozliczeniu stosownie do zasad rządzących rozkładem kosztów procesu (art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm. w zw. z art. 100 k.p.c.). Powód winien zwrócić z tego tytułu 1655,75 zł (85%) zaś pozwany 292,19 zł (15%).

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem z pouczeniem o apelacji przesłać powodowi z pouczeniem o apelacji oraz pełnomocnikowi pozwanej bez pouczenia.