

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 marca 2018 roku

Pismami z dnia 6 listopada 2012 roku strona pozwana (...) W. wypowiedziała małżonkom M. W. i R. W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w W. przy ul. (...), ustalając ją w docelowej wysokości 376,64 zł od M. W. i 753,29 zł od R. W.. Powyższe wypowiedzenia powodowie otrzymali odpowiednio 11 grudnia 2012 roku oraz 26 listopada 2012 roku.

Wobec powyższego powodowie M. W. i R. W. złożyli w dniu 18 grudnia 2012 roku wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpoznając przedmiotowy wniosek orzeczeniem z dnia 6 lipca 2016 roku (...) orzekło, że opłata ta od 1 stycznia 2013 roku powinna wynosić odpowiednio 286,75 zł oraz 573,50 zł. W dniu 12 lipca 2017 roku odpis orzeczenia doręczono Miastu.

Od orzeczenia SKO w dniu 25 lipca 2016 roku sprzeciw wniósł pozwany – (...) W..

Na skutek przebiegu powyższego postępowania administracyjnego – zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej UGN) – wniosek powodów z dnia 18 grudnia 2012 roku stał się pozwem w niniejszej sprawie. Wartość przedmiotu sporu powodowie ustalili odpowiednio na 230 zł i 260 zł

Bezspornym w sprawie było, że powódka M. W. i R. W. na dzień 1 stycznia 2013 roku byli współwłaścicielami (na zasadzie współwłasności zwykłej) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W. w częściach odpowiednio 1/3 i 2/3. Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział w wysokości 0,164 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), znajdującą się w obrębie 1-01-26, o powierzchni 188 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W.. Miasto wypowiedziało powodom wysokość opłaty za powyższy udział w użytkowaniu wieczystym ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2013 roku.

Sąd ustalił, że wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej, bez wartości znajdujących się na niej zabudowań, na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiła 527.716 zł.

(dowód: opinia pisemna i ustna biegłego, k. 84-108, 154-155)

Powyższy stan faktyczny sprawy, dotyczący okoliczności faktycznych innych niż wartość nieruchomości, co do której przysługiwał powodom udział w użytkowaniu wieczystym, pozostawał bezsporny. Wynika on z dokumentów zebranych w toku postępowania administracyjnego wszczętego przez powodów na skutek wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Okoliczności te nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania (art. 230 k.p.c. i art. 231 k.p.c.).

W celu ustalenia wartości nieruchomości Sąd powołał biegłego sądowego J. S., który sporządził pisemną opinię, w której ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na 527.716 zł,

Podstawą prawną sporządzenia opinii – mającej formę pisemnego operatu szacunkowego – są przepisy art. 149-195 UGN.

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 UGN. Biegły w operacie zawarł odpowiedź na postawione przez Sąd pytanie, bazując na wszelkich dostępnych zgodnie z treścią art. 155 ust. 1 UGN 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.

W operacie podkreślono, że przedmiotowa nieruchomość została oceniona na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste zgodnie z wytycznymi z par. 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Opinia pisemna wzbudziła wątpliwości obu stron, które złożyły do niej zastrzeżenia. Powodowie zarzucili, że biegły:

- wykorzystał w procesie wyceny transakcje starsze niż dwa lata,

z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji dla wybranej metody (podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej) powinien skorzystać z metody, dla której wystarczająca jest mniejsza liczba transakcji (a więc podejście porównawcze, metodą porównywania parami),

- nie porównywał nieruchomości podobnych (pod względem powierzchni oraz przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),

- nie uznał za istotny fakt, że działka nie ma dostępu do drogi publicznej,

- odniósł się w kontekście wycenianej nieruchomości do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie obowiązywał na dzień wyceny nieruchomości.

W opinii ustnej biegły podniósł, że z uwagi na brak odpowiedniej ilości transakcji mógł rozszerzyć badanie rynku również o rok 2010. W jego ocenie – z uwagi na upływ czasu od dnia, na który sporządzana jest wycena i zmianę cech nieruchomości – niemożliwe jest wykorzystanie metody porównywania parami. Ponadto biegły ma uprawnienie do wyboru przyjętej metody porównawczej. Podkreślił, że nieruchomościami podobnymi nie są tylko te o podobnym przeznaczeniu według MPZP i podobnej powierzchni, bowiem definicja nieruchomości podobnej opiera się w pierwszej kolejności na innych przesłankach. Odnosząc się do dostępu do drogi publicznej stwierdził, że ocenił go zgodnie ze stanem faktycznym na dzień wyceny, a wtedy dojazd do drogi publicznej był zapewniony przez inną działkę również należącą do Miasta. (...) dla wycenianej nieruchomości nie jest istotny, a jej wartość biegły ocenił według celu, dla którego została oddana w użytkowanie wieczyste, a który się nie zmienił.

Strona pozwana zarzuciła natomiast, że biegły wziął pod uwagę nieruchomości w dużej mierze o nieporównywalnej lokalizacji (z rejonu S., podczas gdy przedmiotowa nieruchomość znajduje się na Starym M.) oraz zastosował metodę ekstrapolacji z uwagi na bardzo małą powierzchnię działki i stan fizyczny działki zabudowanej. Zdaniem strony pozwanej jest to niezasadne, albowiem w opinii znajdowała się również działka o bardzo małej powierzchni (ul. (...)), a wartość nieruchomości powinno obliczać się jako nieruchomości niezabudowanej.

Biegły podał, że nie brał do ostatecznej wyceny działki przy ul. (...), bowiem była mała i została zakupiona w celu przyłączenia do innych działek. Dodał, że wartość nieruchomości ocenia bez wartości budynku, jednak fakt zabudowy wpływa na możliwości inwestycyjne działki niezabudowanej i musiał być uwzględniony w wycenie.

Biegły wskazał również definicję nieruchomości o kształcie równoważnym oraz wytłumaczył, że omyłkowo zawarł starą definicję wartości rynkowej, co nie miało wpływu na opinię.

W ocenie Sądu biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do zarzutów stron, a jego argumentacja znajdowała podparcie w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o powołanie kolejnego biegłego w sprawie, albowiem w ocenie Sądu sporządzona opinia nie budziła wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje.

W przedmiotowej sprawie pomiędzy stronami zostało przeprowadzone postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona w trybie art. 77-80 UGN. W myśl art. 80 ust. 2 UGN – wniosek powodów z dnia 18 grudnia 2012 roku stał się pozwem w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 80 ust. 3 oraz 79 ust. 5 i 8 UGN po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego traci moc, natomiast Sąd na nowo orzeka o wysokości opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego, badając czy wypowiedzenie było zasadne. Przychylając się do pozwu ustala opłatę w wysokości dotychczasowej, a uznając stanowisko strony pozwanej powództwo oddala. Art. 78 ust. 3 UGN przekłada ciężar dowodu, że aktualna opłata jest wyższa niż opłata dotychczasowa (wypowiedziana przez właściciela nieruchomości), na właściciela nieruchomości – w przedmiotowej sprawie na (...) W.. Ponieważ opłata roczna za użytkowanie wieczyste stanowi odpowiedni procent wartości nieruchomości, to do wykazania jej wzrostu konieczne jest udowodnienie wzrostu ceny nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie pozwany wykazał wzrost ceny nieruchomości za pomocą opinii biegłego, ale nie w takiej wielkości, która uzasadniałaby wysokość opłaty określoną w wypowiedzeniu. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 527.716 zł. Biorąc pod uwagę udział w użytkowaniu wieczystym przypadający na nieruchomość lokalową powodów (0,164), ich udziały w nieruchomości lokalowej (0, (...)) dla R. W. oraz 0, (...) dla M. W.) oraz stawkę procentową opłaty (1%), opłata z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości należna od powodów od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosiła:

- 576,97 zł od R. W. ($527.716 \text{ zł} \times 0,164 \times 0, (...) \text{ 1\%}$)
- 288,48 zł od M. W. ($527.716 \text{ zł} \times 0,164 \times 0, (...) \text{ 1\%}$).

Z tego względu Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Z uwagi na fakt, że powodowie w całości wnosili o uznanie aktualizacji opłaty za niezasadną, a pierwotnie opłata ta wynosiła odpowiednio 293,74 zł oraz 146,86 zł powództwo należało w pozostałej części oddalić, o czym jednak Sąd w wyroku nie orzekł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielać. Sprawę wygrała strona pozwana w 62 %. W celu wyliczenia stopnia wygranej należało odjąć wysokość opłaty dotychczasowej od opłaty ustalonej przez sąd i podzielić przez wynik odejmowania opłaty ostatecznej dochodzonej przez Miasto od opłaty dotychczasowej. Obliczenie to wystarczyło wykonać dla jednego z powodów, albowiem w każdym wypadku stosunek opłat będzie taki sam ($[(576,97-293,74) : (753,29-293,74)] = 0, (...) = \text{ok. 62\%}$).

W przedmiotowej sprawie koszty procesu po obu stronach wyniosły łącznie 800 zł:

- 30 zł opłata od pozwu uiszczona przez powodów,
- 270 zł wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych),
- 500 zł zaliczka na biegłego uiszczona przez stronę pozwaną.

Powodowi powinni partycypować w nich do kwoty 496 zł ($800 \text{ zł} \times 62\%$), co po uwzględnieniu wydatków już poniesionych oznacza, że obowiązani są wrócić stronie pozwanej kwotę 466 zł ($496 \text{ zł} - 430 \text{ zł}$).

Powodów łączyło współuczestnictwo materialne w sporze, jednak nie łączył ich węzeł solidarności – z uwagi na to, że byli na dzień 1 stycznia 2013 roku współwłaścicielami lokalu oraz związanego z nim udziału w użytkowaniu wieczystym

na zasadach współwłasności zwykłej. Dlatego Sąd mając na uwadze ich nierówne udziały orzekł o zwrocie kosztów procesu w myśl art. 105 § 1 zd. 2 k.p.c. obciążając nimi w 1/3 powódkę a w 3/3 powoda (punkt II i III wyroku).

asesor sadowy Jan Maśnica

Zarządzenie (13.04.2018)

Sekretariat, proszę doręczyć odpisy wyroku wraz z odpisami uzasadnienia:

- pełnomocnikowi strony pozwanej,
- powodowi
- powodowi, jako pełnomocnikowi powódki.

asesor sądowy Jan Maśnica