

Sygn. akt II C 1834/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 roku

**Sąd Rejonowy dla W. M. w W., II W. C.** w składzie:

**Przewodniczący:** Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Niewiadomski

**Protokolant:** Ewelina Lasek

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2019 roku wW. na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i J. B.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu przysługującego powodom udziału wynoszącego o, (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), D. U., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w obrębie 1-11-02, o powierzchni 2 955 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi:

a. za 2016 rok – 654,90 zł (sześćset pięćdziesiąt cztery złote i dziewięćdziesiąt groszy);

b. za 2017 rok – 697,41 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych i czterdzieści jeden groszy);

c. od dnia 1 stycznia 2018 roku – 739,92 zł (siedemset trzydzieści dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt dwa grosze);

II. zasądza od powodów M. B. i J. B. solidarnie na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 760,48 zł (siedemset sześćdziesiąt złotych i czterdzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powodów M. B. i J. B. solidarnie rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. kwotę 1 136,18 zł (tysiąc sto trzydzieści sześć złotych i osiemnaście groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) W. rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. – M. w W. kwotę 42,44 zł (czterdzieści dwa złote i czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 1834/17

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 lipca 2019 roku

Wnioskiem z dnia 8 grudnia 2015 roku, zastępującym pozew w niniejszej sprawie, powodowie M. B. i J. B. wnieśli o ustalenie, że wypowiedzenie przez Prezydenta (...) W. w piśmie z 5 listopada 2015 roku (doręczonym w dniu 12 listopada 2013 roku) wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu o powierzchni 2.955 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącą udział wynoszący o, (...) w działce ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) – jest nieuzasadnione.

Powodowie zakwestionowali zasadność aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu. Wnieśli o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej lub ustalenie opłaty rocznej na podstawie wyceny nieruchomości, uwzględniający realną wartość nieruchomości. Zakwestionowali w całości wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego podnosząc, że została ona rażąco zawyżona, tj. o 130 % w stosunku do poprzedniego stanu. Ponadto wnieśli o połączenie sprawy ze sprawą Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz o wykorzystanie złożonego tam operatu rzeczoznawcy w sprawie wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości. (wniosek k. 47 – 47v).

Orzeczeniem z dnia 19 października 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało za zasadny w/w wniosek użytkowników wieczystych i ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości jaka obowiązywała w 2015 roku (orzeczenie SKO k. 10-10v.).

Pełnomocnik (...) W. wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO. W ocenie pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona i od stycznia 2016 roku wynosi 755,33 złotych. W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że wartość opłaty rocznej została ustalona w oparciu o operat szacunkowy zgodnie z którym wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej wzrosła i na dzień 28 września 2015 roku została oszacowana na kwotę 6 291 461 złotych, co stanowi 2129,09 zł/m<sup>2</sup> (sprzeciw od orzeczenia SKO k. 2 - 5).

Na rozprawie w dnia 9 marca 2018 roku pozwany (...) W., podtrzymał swoje stanowisko z SKO i wniósł o oddalenie powództwa, a nadto podtrzymał wniosek o dopuszczenie opinii biegłego (protokół k. 86v).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie (protokół rozprawy k. 142-142v).

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), z obrębem 1-11-02, o powierzchni 2 955 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości w udziale wynoszącym o, (...) są J. B. i M. B. na prawie ustawowej wspólności małżeńskiej (okoliczność bezsporna, akt notarialny k. 42-42v., wydruk księgi wieczystej k. 103-109v.).

Pismem z dnia 5 listopada 2015 roku (doręczonym w dniu 12 listopada 2015 roku) Prezydent miasta stołecznego W. oświadczył, iż z dniem 31 grudnia 2015 roku wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w związku ze wzrostem wartości gruntu. Do dnia 31 grudnia 2015 roku opłata ta wynosiła 327,45 złotych, Od dnia 1 stycznia 2016 roku M. B. i J. B. zaproponowano nową wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania w kwocie 755,33 zł. Wskazano jednocześnie, iż wysokość opłaty rocznej wynosić miała w roku 2016 - kwotę 654,90 złotych, w roku 2017 – kwotę 705,12 zł oraz w roku 2018 – kwotę 755,33 złote (oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia z 5 listopada 2015 roku k. 20).

Właściciel dokonał aktualizacji powyższej wysokości opłaty rocznej na podstawie operatu szacunkowego z dnia 28 września 2015 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G.. Zgodnie z tym operatem wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 2.955 m<sup>2</sup>, działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...), wyniosła 6 291 461 złote. Przyjmując zatem za podstawę tę kwotę, wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 2 129,09 złotych.

Pismo z dnia 05 listopada 2015 roku o aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zostało doręczone w dniu 12 listopada 2015 roku (k. 21).

M. B. i J. B. odwołali się od powyższego wypowiedzenia o ustaleniu wysokości opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.. Następnie właściciel wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 19 października 2016 roku i sprawa została skierowana do tut. Sądu (okoliczności bezsporne).

Wartość nieruchomości gruntowej usytuowanej przy ul. (...) w W., działu ewidencyjnym nr (...)z obrębu (...), według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 6 163 155 złotych, tj. 2085,67 złotych za 1 m<sup>(2)</sup> jej powierzchni ( opinia biegłego sądowego A. P. z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 27 kwietnia 2018 roku k. 90-113v).

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz aktach księgi wieczystej WA5M/00456500/8. Dotyczyło to dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, jak również opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. P. z dnia 27 kwietnia 2018 roku.

W ocenie Sądu powyższa opinia spełnia wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, w szczególności przewidziane w przepisach art. 154-156 i art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm.). Została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe, zaś przedstawione w tej opinii wnioski są jasne i należycie uzasadnione. Opinia biegłego jest w pełni prawidłowa, rzetelna, wyczerpująca, bezstronna i może stanowić pełnowartościowy dowód w sprawie. W sposób kompleksowy i przekonujący odnosi się także ona do wszelkich zarzutów podnoszonych w toku postępowania przez stronę powodową.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm., powoływanej dalej w skrócie jako ugn) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Stosownie do treści ust. 4 tego przepisu, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W świetle art. 77 ust. 1 ugn, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn 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, o której mowa w art. 77 ust. 3 ugn, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Z kolei stosownie do treści art. 80 ust. 1 ugn, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 ugn). W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 ugn).

Zgodnie z art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Każdoczesny użytkownik wieczysty jest więc obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać okresowo, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie bezspornie wynika, że powodowie M. B. i J. B. są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. nr 11/3 z obrębu 1-11-02, o powierzchni 2.955 m<sup>2</sup>, w udziale wynoszącym o, (...). Kwestia ta nie budzi żadnych wątpliwości, a przemawia za tym w oczywisty sposób treść księgi wieczystej (...). Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916 ze zm.) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Prawo to jest związane z lokalem mieszkalnym nr (...), którego są współwłaścicielami. Skierowane do nich oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty spełnia wszelkie wymogi, o których mowa w art. 78 ust. 1 ugn. Stawka procentowa na potrzeby ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowanie wieczystego wynosi 1% stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn i nie była ona kwestionowana w toku postępowania.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż powodowie byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe. Zatem stawka procentowa dla tego rodzaju nieruchomości wynosi 1% wartości.

Rozpoznając żądanie pozwu Sąd ustalił, posiłkując się opinią biegłego sądowego, że wartość rynkowa w/w nieruchomości na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 6 163 155 złotych. Wychodząc od tej kwoty Sąd dokonał stosownego wyliczenia i ustalił, że od dnia zaktualizowania opłata roczna za użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego o, (...) winna wynosić 739,92 złotych (0,01200567x 6 163 155 zł x 1% ≈ 739,92 zł). Wysokość ta przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (art. 77 ust. 2a ugn), zatem za rok 2016 powodowie powinni ponieść opłatę roczną w wysokości 654,90 złotych odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej (tj. 327,45 x 2 = 654,90). Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) należało rozłożyć na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, zaś opłatę roczną w trzecim roku od aktualizacji ustalić na kwotę równą kwocie wynikającej aktualizacji.

W ocenie Sądu opinia biegłego A. P. z dnia 27 kwietnia 2018 roku jest fachowa i rzetelna. Biegły zastosował w swojej opinii podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a więc przyjęty przez niego sposób ustalenia wartości nieruchomości był zgodny z przepisami § 4 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Zgodnie z dalszymi przepisami w/w rozporządzenia, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 28 ust. 1). Wartość tę określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ugn (§ 28 ust. 5). W ocenie Sądu opinia biegłego spełnia wszystkie wymienione przesłanki i wymagania. Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszelkich zastrzeżeń pod adresem sporządzonej opinii pisemnej, co ostatecznie znalazło odzwierciedlenie w przyjętej przez nią w opinii końcowej wartości nieruchomości. Wobec powyższego, uznając opinię biegłego A. P. za w pełni rzetelną i nie budzącą wątpliwości co do jej prawidłowości, Sąd przyjął ją za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Właściwa wysokość opłaty rocznej natomiast ustalana jest w oparciu o iloczyn powierzchni nieruchomości, wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego, aktualnej ceny nieruchomości w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy oraz stawki procentowej. Dokonując tego wyliczenia wskazać należy, iż właściwą opłatę roczną ustalić należy na kwotę 6 163 155 złotych (tj. 2955 m<sup>2</sup> x 2 085,67 zł x 1% ≈ 739,92 złote).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd w punkcie I sentencji ustalił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., przy gruntowej położonej w W. przy ul. (...), D. U., oznaczonej numerami ewidencyjnym (...), w obrębie 1-11-02, o łącznej powierzchni 2955 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy

dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosiła od dnia 1 stycznia 2016 za rok 2016 – 654,90 złotych, za rok 2017 – 679,41 złotych oraz od 1 stycznia 2018 roku – 739,92 złote.

Orzekając w pkt II sentencji wyroku o kosztach postępowania Sąd uznał, iż zasadnym jest ich stosunkowe rozdzielanie pomiędzy stronami na podstawie art. 100 kpc, wobec częściowego uwzględnienia żądań każdej ze stron. W piśmie zastępującym pozew powodowie wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona a zatem, że opłata ta powinna w dalszym ciągu wynosić 327,45 złotych. Mając na uwadze, że opłata roczna zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokości opłaty wynosiła 755,33 złotych, zaś Sąd ustalił ją ostatecznie na kwotę 739,92 złotych, należy przyjąć, iż pozwane (...) W. wygrało sprawę w ok. 96,40%.

Koszty w niniejszej sprawie wyniosły: 30 złotych uiszczona przez powodów tytułem opłaty od pozwu, 90 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej (ustalona zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 265 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia pozwu. Ponadto strona pozwana uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 700 złotych (potwierdzenie wpłaty k. 87). Łącznie koszty wyniosły więc 820 złotych. Mając na uwadze wynik sprawy, Sąd w punkcie II sentencji zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej solidarnie kwotę 760,48 złotych (tj.  $820 \times 96,40\% - 30 = 760,48$ ).

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 785 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wyklada tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

W niniejszej sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłego, którego wynagrodzenie w części wynoszącej 1 178,62 złotych zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa ( polecenie wypłaty k. 127). Powodowie przegrali proces w 96,40%. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w punkcie III wyroku Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M. w W. solidarnie od powodów kwotę 1136,18 złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Na tej samej podstawie prawnej w punkcie IV wyroku Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M. w W. od pozwanego (...) W. kwotę 42,44 zł złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.