

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla W. M.w W., Wydział XVI Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR Ewa Suchecka - Bartnik

Protokolant: Anna Zembrowska- Stańczak

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie wysokości aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

1. ustala, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu (...), o powierzchni 311 (trzysta jednaście) m⁽²⁾, dla której w Sądzie Rejonowym dla W. M.w W. prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowi :

1) w pierwszym roku od aktualizacji, to jest w 2012 roku stanowiąca dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej kwota w wysokości 4820,60 (cztery tysiące osiemset dwadzieścia i 60/100) złotych;

2) w drugim roku od aktualizacji, to jest w 2013 roku kwota w wysokości (...),85 (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć i 85/100) złotych;

3) począwszy od trzeciego roku od aktualizacji, to jest od 01 stycznia 2014 roku kwota (...),11 (cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć i 11/100) złotych;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powoda P. S. na rzecz pozwanego m. st. W. kwotę (...),80 (jeden tysiąc sześćset czterdzieści siedem i 80/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać od powoda P. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 412,61 (czterysta dwanaście i 61/100) złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W.;

5. nakazuje pobrać od pozwanego m. st. W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 103,15 (sto trzy i 15/100) złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla W. M.w W..

(...)

UZASADNIENIE

W dniu 5 stycznia 2012 roku (data nadania przesyłki pocztowej) P. S. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami o ustalenie, iż dokonana pismem Zarządu D. M. m. st. W. z dnia 7 grudnia 2011 roku aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...), o powierzchni 311 m² jest nieuzasadniona. Uzasadniając swoje żądanie, P. S. zarzucił, że m. st. W. nie wykazało istnienia przesłanek dla przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej. Nadto podniósł, iż ustalenie tej opłaty dokonane zostało w oparciu o błędnie i nierzetelnie sporządzony operat szacunkowy, wskazując szereg jego wad, m.in. arbitralny dobór nieruchomości podobnych i wadliwie dokonaną analizę porównawczą tych nieruchomości (k. 31-33).

Po rozpoznaniu powyższego wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 23 września 2013 roku oddaliło wniosek P. S. i ustaliło, że wobec skutecznego wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości opłata roczna wynosi 5618,68 zł (k. 7-8).

P. S. w dniu 27 listopada 2014 roku wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia. Wobec powyższego, stosownie do treści art. 80 ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 zdanie drugie ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 23 września 2013 roku utraciło moc, zaś powyższy wniosek P. S. złożony w dniu 5 stycznia 2013 roku zastąpił w niniejszej sprawie pozew (k. 2-3).

W piśmie procesowym datowanym na dzień 8 lipca 2015 roku powód sprecyzował, iż stroną pozwaną jest m. st. W., a nie jak wskazano w pozwie Prezydent m. st. W. (k. 38).

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 listopada 2015 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi od 1 stycznia 2012 roku 4820,60 zł, od 1 stycznia 2013 roku 5219,64 zł, a od 1 stycznia 2015 roku 5618,68 zł. Wniosła także o zasądzenie kosztów procesu w wysokości przepisanej prawem. Podniosła, iż dotychczasowa wysokość opłaty rocznej została ustalona w 2003 roku w drodze ugody, zatem nie odzwierciedla aktualnej, zwiększonej wartości nieruchomości. Nadto wskazała, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej została dokonana zgodnie ze stosownymi przepisami, na podstawie prawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego, i powinna wynosić 5618,68 zł (k. 47-51).

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. S. jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), o powierzchni 311 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność Miasta S. W..

(okoliczności bezsporne, nadto wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – k. 53-58v.)

Pismem nr (...) G 7653/11 z dnia 28 listopada 2011 roku m. st. W. wypowiedziało P. S. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty rocznej. Pismo to zawierało równocześnie ofertę nowej opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012 roku w wysokości 5618,68 zł, stanowiącej 1% aktualnej wartości nieruchomości.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 96-97)

Podstawę ustalenia przez m. st. W. nowej wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy, sporządzony w dniu 7 listopada 2011 roku przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 561 868 zł.

(dowód: operat szacunkowy z dnia 7 listopada 2011 roku wraz z załącznikami – k. 80-95)

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od 1 stycznia 2004 roku wynosiła 2410,30 zł.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 31 października 2003 r. – k. 79-79v.)

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 497 911 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego wraz z załącznikami – k. 111-137)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie była przez strony kwestionowana.

Niektóre okoliczności w niniejszej sprawie zostały uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane (229 k.p.c.), bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Ponadto Sąd, w celu ustalenia spornej wartości przedmiotowej nieruchomości, dopuścił na zgodny wniosek stron dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegły rzeczoznawca majątkowy K. J. w opinii pisemnej sporządzonej w dniu 11 marca 2016 roku określiła wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen z dnia 31 grudnia 2011 roku na kwotę 497 911 zł.

W ocenie Sądu sporządzona przez biegłą sądową wycena przedmiotowej nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, należycie pod względem tak formalnym, jak i merytorycznym. W konsekwencji uznać należało, iż opinia biegłej była miarodajna i z tej przyczyny stanowiła podstawę ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Co istotne, nie była ona także kwestionowana przez strony procesu, które nie zgłosiły do niej żadnych uwag ani zarzutów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 – j.t.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 tej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości.

Jak natomiast stanowi przepis art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1 % ceny.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Istota przedmiotowego sporu sprowadzała się jedynie do odpowiedzi na pytanie, czy wartość przedmiotowej nieruchomości ustalona przez pozwanego była prawidłowa. Wartość ta, zgodnie z powołanym wyżej przepisem art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi bowiem podstawę ustalenia zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej obciążającej powodów.

Ustalenie tej okoliczności wymagało wiedzy specjalnej, wobec czego Sąd na wniosek strony pozwanej dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości (k. 111-137). Na podstawie rzeczony opinii biegłego Sąd ustalił, że wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosiła 497 911 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił, że od dnia 1 stycznia 2012 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości powinna wynosić 4979,11 zł. Kwota ta stanowi ustaloną w toku niniejszego procesu wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2011 roku pomnożoną przez 1%, stanowiący zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawki procentowej opłaty rocznej nieruchomości gruntowej oddanej na cele mieszkaniowe ($497\,911\text{ zł} \times 0,01 = 4979,11\text{ zł}$).

Jednocześnie Sąd miał na uwadze treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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 związku z tym, iż ustalona opłata jest ponad dwukrotnie wyższa od poprzedniej, wynoszącej 2410,30 zł, Sąd stosownie do treści powyżej przywołanego przepisu ustalił wysokość poszczególnych opłat za trzy pierwsze lata po aktualizacji w następujący sposób:

- a) za 2012 rok – kwota 4820,60 zł, stanowiąca dwukrotność poprzedniej opłaty rocznej ($2410,30\text{ zł} \times 2 = 4820,60\text{ zł}$),
- b) za 2013 rok – kwota 4899,85 zł, stanowiąca dwukrotność poprzedniej opłaty powiększona o połowę nadwyżki [$(4979,11\text{ zł} - 4820,60\text{ zł}) / 2 + 4820,60\text{ zł} = 4899,85\text{ zł}$],
- c) za 2014 rok i lata kolejne – kwoty po 4979,11 zł.

W tym miejscu należy podkreślić, iż opłaty roczne ustalane są jako określony procent od wartości nieruchomości, a zatem ich wysokość powinna być uzależniona od aktualnej wartości nieruchomości – stąd potrzeba aktualizacji opłat w przypadku zmiany wartości nieruchomości, zwłaszcza że ze względu na długi okres użytkowania wieczystego zmiany wartości nieruchomości w tym okresie są nieuniknione. Co prawda aktualizacja opłat nie jest obowiązkowa, jednak w niniejszej sprawie wobec znaczącej zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości aktualizacja opłaty rocznej, wbrew stanowisku powoda, okazała się uzasadniona, jednak w niższej kwocie niż wskazywała strona pozwana. Usprawiedliwiona była bowiem do kwoty 4979,11 zł. W tym stanie rzeczy pozew o ustalenie, iż rzeczona aktualizacja była nieuzasadniona podlegał uwzględnieniu jedynie co do kwoty 639,57 zł, stanowiącej różnicę między wysokością opłaty rocznej ustalonej przez Sąd, a proponowaną przez stronę pozwaną.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku, stwierdzając że aktualizacja opłaty rocznej związanej z użytkowaniem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona do wskazanej powyżej kwoty. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone (pkt 2 sentencji).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., który stanowi, iż razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

W tym miejscu wskazać należy, iż wartość przedmiotu sporu wyniosła 2758,38 zł. Jest to suma różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w kwocie 2410,30 zł a opłatą postulowaną przez pozwanego w wysokości 5618,68 zł. Ponadto Sąd miał na uwadze różnicę między opłatą zaproponowaną przez stronę pozwaną w wysokości 5618,68 zł a wysokością opłaty ustalonej przez Sąd w wysokości 4979,11 zł, która to różnica wynosi 639,57 zł.

Mając powyższe na uwadze powyższe Sąd ustalił, iż powód wygrał niniejszą sprawę w przybliżeniu w ok. 20 % (639,57 zł / 2758,38 zł x 100%), a przegrał w ok. 80 %.

W takiej też proporcji koszty procesu powinny być zostać stosunkowo rozdzielone między stronami.

W sprawie niniejszej strona powodowa poniosła koszty procesu w kwocie 161 zł, odpowiadające wysokości opłaty od pozwu.

Koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną wyniosły natomiast 2100 zł, na które składają się koszt zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1500 zł (k. 100 verte) oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł, zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 – j.t.).

Łącznie zatem koszty procesu wyniosły 2261 zł.

Stosownie do wyników niniejszego postępowania strona powodowa powinna ponieść 1808,80 zł tytułem kosztów procesu (2261 zł x 80% = 1808,80 zł). Natomiast pozwany powinien ponieść z tego tytułu kwotę 452,20 zł (2261zł x 20%= 452,20 zł). Ostatecznie zatem strona pozwana powinna zwrócić stronie powodowej kwotę 1647,80 zł, stanowiącą różnicę między kosztami, jakie strona pozwana faktycznie poniosła (161 zł), a tymi, które powinna była ponieść (1808,80 zł).

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 3. wyroku.

W toku niniejszego procesu Skarb Państwa poniósł tymczasowo koszty wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 515,76 zł, tj. w części, w której nie znalazło ono pokrycia w uiszczonej przez pozwanego zaliczce (k. 140).

W związku z tym Sąd, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 – j.t.), nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 412,61 zł – stanowiącą 80% kwoty 515,76 zł – zaś od strony pozwanej kwotę 103,15 zł, stanowiącą 20% tej kwoty.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 4. i 5. wyroku.

(...)

Z/ (...)