

*Sygn. akt III C 792/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*dnia 05 grudnia 2019 roku*

*Sąd Okręgowy w Warszawie, III Wydział Cywilny*

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia SO Mariusz Solka**

**Protokolant: sekretarz sądowy Tamara Oktaba**

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko pozwanemu (...) W.

o ustalenie;

**orzeka:**

1. ustala, iż dokonana przez pozwane (...) W., aktualizacja opłaty rocznej dokonana powodowi (...) sp. z o.o. w W. z tytułu użytkowania wieczystego udziału 0,875 (zero, osiemset siedemdziesiąt pięć) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni 3.508 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest uzasadniona **do kwoty 85.086,54 (osiemdziesiąt pięć tysięcy, osiemdziesiąt sześć, 54/100) złotych**, powiększona o należny podatek VAT, poczynając od dnia 01 stycznia 2014 roku;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanego (...) W. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w W., kwotę 2.990,44 (dwa tysiące, dziewięćset dziewięćdziesiąt, 44/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od:

a) powoda (...) sp. z o.o. w W., kwotę 480,45 (czteryście osiemdziesiąt, 45/100) złotych;

b) pozwanego (...) W., kwotę 587,21 (pięćset osiemdziesiąt siedem, 21/100) złotych;

tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie.---

/-/ Sędzia SO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 792/18

## UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. we wniosku z dnia 3 stycznia 2014 r. (k. 107-108), zastępującym pozew zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 3.508 m<sup>(2)</sup>, z obrębu (...), KW nr (...)) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu swojego pozwu, użytkownik wieczysty wskazał, iż pismem z dnia 10 grudnia 2013 r., doręczonym spółce w dniu 13 grudnia 2013 r. Prezydent (...) W. zawiadomił o dokonaniu aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, podwyższając opłatę z kwoty 3.508 zł do kwoty 194.135,44 zł.

Pismem z dnia 11 marca 2014 r. użytkownik wieczysty uzupełnił wniosek, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości jest nieuzasadniona ponad kwotę 71.141,18 zł. W uzasadnieniu spółka wskazała, że operat szacunkowy, stanowiący podstawę zmiany wysokości opłaty rocznej, obarczony jest licznymi błędami i wadami proceduralnymi, które powodują, iż operat ten nie może stanowić podstawy ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Wnioskodawca argumentował, że opis nieruchomości został dokonany z pominięciem istotnych kwestii, takich jak ukształtowanie powierzchni, czy też ryzyka wynikające z zagrożeń zewnętrznych. Wskazał również na błędy w zakresie dokonanej analizy i charakterystyki rynku, jak również na przyjęcie niewłaściwych nieruchomości porównawczych z uwagi na ich przeznaczenie. Do pisma dołączono operat szacunkowy (pismo z dnia 10.03.2014 r. wraz z operatem k. 62-64, k. 87-105).

Odpowiadając na wniosek, pismem z dnia 10 lutego 2016 r. Prezydent (...) W. wniósł o jego oddalenie. Motywując swe stanowisko, Prezydent wskazał, że zmiana wysokości opłaty rocznej jest związana z zapisem w akcie notarialnym umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a nie ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej. Ponadto, Prezydent wskazał, że wypowiedzenie opłaty nastąpiło na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który spełnia wszelkie wymogi określone prawem. Organ wskazał również na błędy operatu szacunkowego, przedłożonego do akt sprawy, a sporządzonego na zlecenie użytkownika wieczystego (pismo k. 33-34).

Na rozprawie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (dalej także SKO) w dniu 15 lutego 2016 r. nie doszło do zawarcia ugody. Wnioskodawca (...) Sp. z o.o. wskazał, że stawka procentowa jest błędnie naliczona, bowiem powinna wynosić 1% zamiast 3%. W konsekwencji wniósł o ustalenie, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) jest nieuzasadniona ponad kwotę 23.713,72 zł (protokół k. 20-21).

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 14 listopada 2016 r. o znaku (...) umorzono postępowanie. W uzasadnieniu wskazano, że w niniejszej sprawie miało miejsce zawiadomienie o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a nie wypowiedzenie wysokości tej opłaty, o jakim mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kolegium wskazało, że opłata została naliczona w związku z zapisem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu 3.12.2009 r., zgodnie z którym w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz osób trzecich, osoby trzecie będą uiszczaly opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość, której dotyczy wniosek została zaś zbyta na rzecz (...) sp. z o.o. (orzeczenie wraz z uzasadnieniem k. 19-19v).

Pismem datowanym na 17 stycznia 2017 r., nadanym w placówce operatora pocztowego tego samego dnia, (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia. Jednocześnie wniósł o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu posiadanego udziału w wysokości 7/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 3.508 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dokonana przez (...) W. pismem z dnia 10 grudnia 2013 r. jest nieuzasadnione i bezskuteczne ponad kwotę 23.713,72 zł. Motywując swe stanowisko, spółka wskazała, że jej zdaniem pismo Organu, w którym została ustalona wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w istocie ma charakter wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej. Spółka wskazała, że od daty nabycia udziału w prawie użytkowania wieczystego spółkę obowiązywała opłata w dotychczasowej wysokości w postaci tzw. czynszu symbolicznego. Następnie organ ustalił nową stawkę poczynając od dnia 1.01.2014 r., należy zatem przyjąć, że w tej sytuacji doszło do aktualizacji opłaty, a nie jej pierwotnego ustalenia. Ponadto, spółka wskazała, że zawarte w piśmie z dnia 10 grudnia 2013 r. pouczenie wskazuje, że ma ono charakter wypowiedzenia, o którym

mowa w art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spółka jeszcze raz zakwestionowała operat szacunkowy sporządzony przez Organ i przyjętą w nim wartość nieruchomości (sprzeciw k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 stycznia 2018 r. pozwane (...) W. wniosło o odrzucenie pozwu w zakresie żądania ustalenia stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w wysokości 1%, o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 7/8 części gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę o nr ew. (...) z obrębem (...) o pow. 3.508 m<sup>(2)</sup>, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2014 r. 157.833,69 zł oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swój wniosek w zakresie odrzucenia pozwu pozwany wskazał, że wniosek o ustalenie, o jakim mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastępuje pozew. Tymczasem, powód zakwestionował przyjętą stawkę procentową z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% na późniejszym etapie postępowania, początkowo przyjmując tę stawkę za prawidłową. Zdaniem pozwanego, z uwagi na dwuetapowość postępowania w sprawie o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, nie nastąpiło zatem wyczerpanie drogi administracyjnej. Dalej pozwany wskazał, że ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było spowodowane nabyciem przez powoda tego prawa od osób, wobec których obowiązywał czynsz symboliczny. Konieczne zatem było ustalenie wysokości opłaty poprzez ustalenie wartości nieruchomości i stawki procentowej, przy zastosowaniu której taka opłata zostanie określona. Odnosząc się do wartości nieruchomości, pozwany zakwestionował walor dowodowy przedstawionego przez powoda na etapie postępowania przed SKO operatu szacunkowego, podnosząc, że stanowi on dokument prywatny (odpowieź na pozew k. 157-163).

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie odrzucił pozew w części, tj. w zakresie żądania ustalenia stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę o nr ewid. (...) z obrębem (...) o pow. 3.508 m<sup>(2)</sup>, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) w wysokości 1%. Postanowieniem z dnia 30 października 2018 roku, Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie powoda na częściowe odrzucenie pozwu dot. wypowiedzenia stawki procentowej (postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2018 r. k. 180-182; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 października 2018 r. k. 215-221).

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

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 0,3508 ha, obręb (...) stanowi własność (...) W. (dowód: okoliczność bezsporna).

Aktem notarialnym z dnia 3 grudnia 2009 r. (Repertorium A (...)) – umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, (...) W. jako właściciel ww. nieruchomości, w wykonaniu decyzji opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. oddało ww. nieruchomość w użytkowanie wieczyste na rzecz J. K. (1), A. K., J. U., B. K., A. E. i J. K. (2) za czynszem symbolicznym. W § 10 pkt b umowy wskazano, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz osób trzecich, osoby trzecie będą uiszczały opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ww. ustawy oraz dziedziczenia) (dowód: akt notarialny Rep. A (...) k. 37-41).

Aktem notarialnym z dnia 24 maja 2013 r. (Repertorium A nr (...)) – umową sprzedaży, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nabyła udział w wysokości 7/8 w prawie użytkowania wieczystego dz. ew. nr (...) o pow. 3.508 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W § 1 ust. 3 pkt 14 powód został poinformowany o zapisach aktu notarialnego z dnia 3 grudnia 2009 r. (Rep. A (...)). Wskazano również, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie będą miały charakteru czynszu symbolicznego i osoby trzecie będą uiszczały opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach ogólnych. Powód oświadczył, że znana jest mu treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 3 grudnia 2009 r. (dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) k. 164-169).

Pismem z dnia 10 grudnia 2013 r. pozwany zawiadomił powoda na podstawie art. 221 ust. 2 oraz art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o ustaleniu od dnia 1 stycznia 2014 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej o nr (...) jako dz. ew. nr (...) w obrębie (...) o pow. 3.508 m<sup>(2)</sup> położonej przy ul. (...) – zgodnie z zapisem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu 3.12.2009 r. (repertorium A nr (...)). Opłata roczna z tytułu udziału (0,875 udział) w użytkowaniu wieczystym ww. nieruchomości gruntowej została ustalona według 3% stawki w wysokości 157.833,69 zł, powiększona o podatek od towarów i usług. Podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego M. O., który oszacował wartość nieruchomości na kwotę 6.012.712 złotych, przy przyjęciu wartości jednego metra kwadratowego w wysokości 1.714 złotych (dowód: pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. wraz z dowodem doręczenia k. 35-36; opinia prywatna k. 42-58).

Orzeczeniem z dnia 14 listopada 2016 r. o znaku (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. umorzyło postępowanie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona (dowód: orzeczenie k. 19-19v).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) o powierzchni 3.508 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień 21 września 2013 r. wynosi 2.917.253 zł, przy przyjęciu wartości jednego metra kwadratowego w wysokości 924 złotych. Wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego całej nieruchomości wynosi 87.518 zł (dowód: opinia biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości G. S.k. 235-262; opinia uzupełniająca pisemna k. 301-315; ustna opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 21 listopada 2019 r. k. 354-356).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a wymienionych powyżej. Autentyczność tych dokumentów, w szczególności pisma stanowiącego zawiadomienie o ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie była kwestionowana między stronami, również Sąd nie znalazł podstaw, aby podać ją w wątpliwość.

Sąd podzielił wnioski wpływające z dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i przyjął je za własne. Zarówno opinia, pisemna opinia uzupełniająca jak i uzupełniająca opinia ustna zostały sporządzone przez podmiot profesjonalny, posiadający wiedzę specjalistyczną dotyczącą przedmiotu opinii. Opinia jest kompletna, kategoryczna, spójna wewnątrz, nie zawiera żadnych sprzeczności ani nieścisłości. Zarzuty stron, kierowane pod adresem opinii zostały przez biegłą w ocenie Sądu w wystarczający sposób wyjaśnione w opinii uzupełniającej oraz opinii ustnej, wygłoszonej na rozprawie. Biegłą w sposób racjonalny i logiczny wyjaśniła, w jaki sposób wyliczyła wartość nieruchomości, a także przyjętą metodologię swojej wyceny. Należy zauważyć, że biegłą w pisemnej opinii uzupełniającej dokonała poprawek w obliczeniach zauważonych przez pozwanego, były one jednak wynikiem błędu obliczeniowego, nie zaś wad merytorycznych sporządzonej opinii.

Podstawowe zarzuty w stosunku do dowodu z opinii biegłego, kierowane zarówno przez powoda, jak i pozwanego (zastrzeżenia pozwanego k. 275-279, k. 332-333; zastrzeżenia powoda k. 282-286, k. 336-337), dotyczyły przyjętych do porównania nieruchomości. Strony wskazywały, że nieruchomości te nie spełniają kryterium podobieństwa w zakresie lokalizacji do nieruchomości wycenianej. Strony kwestionowały również cechę rynkową lokalizacji, jej opis i przypisane nieruchomościom na podstawie tej cechy oceny. W odpowiedzi na te zarzuty biegłą wyjaśniła, iż rozszerzyła badany rynek na cały rynek (...) ze względu na brak tego typu transakcji na terenie (...), w której znajduje się wyceniana nieruchomość. Powodem tego była konieczność uwzględnienia transakcji obejmujących nieruchomości o przeznaczeniu analogicznym jak grunt wyceniany, zaś w (...) nie było działki, która według tego kryterium mogła zostać przyjęta do porównania. W ocenie Sądu biegłą w uzupełniających opiniach w sposób wyczerpujący, rzetelny i logiczny odniosła się do podniesionych zarzutów, podtrzymując dotychczasową opinię. Opinia zawiera szczegółowe uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowana jest w sposób przystępny i zrozumiały, zaś tokowi rozumowania

biegłej i przyjętym założeniom metodologicznym nie można zarzucić nielogiczności. W uzupełniającej opinii ustnej biegła dodatkowo rozwinęła przyjęte założenia, wyjaśniając zastrzeżenia zgłoszone przez strony.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, albowiem strona o to wnosząca – pozwane (...) W. - nie przedstawiła uzasadnionych merytorycznych zarzutów do pierwszej opinii, które skutkować by miały koniecznością dopuszczenia kolejnej opinii. Jako że Sąd obdarzył opinię, opinię uzupełniającą oraz uzupełniającą opinię ustną przymiotem przydatności i zupełności dla postępowania, brak było podstaw, aby dopuszczać kolejny dowód z opinii innego biegłego na okoliczności już w prawidłowy sposób udowodnione. Te same przyczyny legły u podstaw decyzji Sądu o oddaleniu wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z kolejnej pisemnej opinii uzupełniającej biegłej G. S.. Dla Sądu wnioski ze sporządzonych już opinii były absolutnie wystarczające do uznania, iż kolejna opinia biegłego nie wniesie do sprawy żadnej wartości dodanej (oddalenie wniosków dowodowych – protokół rozprawy z dnia 21 listopada 2019 r. k. 356).

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

Powództwo jako częściowo uzasadnione podlegało uwzględnieniu w części, a mianowicie w zakresie ustalenia, iż dokonana przez pozwane (...) W., aktualizacja opłaty rocznej dokonana powodowi (...) sp. z o.o. w W. z tytułu użytkowania wieczystego udziału 0,875 nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębem (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni 3.508 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest uzasadniona **do kwoty 85.086,54 (osiemdziesiąt pięć tysięcy, osiemdziesiąt sześć, 54/100) złotych**, powiększona o należny podatek VAT, poczynając od dnia 1 stycznia 2014 roku.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt, iż powodowi przysługuje udział wynoszący 0,875 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej pozwem, a stanowiącej własność pozwanego. Przedmiotem sporu był charakter pisma pozwanego z dnia 10 grudnia 2013 r., a więc czy stanowi on aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o jakiej mowa w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też jest to pierwotne ustalenie wysokości przedmiotowej opłaty. Ponadto, sporna była również wartość nieruchomości, stanowiąca podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do oceny charakteru pisma pozwanego (...) W. z dnia 10 grudnia 2013 r. należy wskazać, iż według art. 233 k.c. treść prawa użytkowania wieczystego, a więc prawa i obowiązki stron tego stosunku prawnego kształtowane są przez ustawę, zasady współżycia społecznego i umowę. Obowiązek użytkownika do uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania tego prawa wynika z art. 238 k.c. Zasady i procedurę aktualizacji tej opłaty uregulowano w art. 72-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (dalej również dekretu o gruntach) dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Z przytoczonego przepisu wynika, że ustanowienie użytkowania wieczystego za czynszem symbolicznym może nastąpić co do zasady jedynie na rzecz dawnego właściciela nieruchomości lub jego następcy prawnego.

Pojęcie „czynsz symboliczny”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach nie zostało wyjaśnione i bliżej sprecyzowane w przepisach prawa. W orzecznictwie przyjmuje się, że czynsz symboliczny to taki czynsz, który nie odzwierciedla realnej wartości należnego czynszu, nie stanowi wartości adekwatnej do wartości prawa, lecz jest od niego znacząco mniejszy, niższy (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2005 r., I SA/Wa 2012/04, LEX nr 213661). Czynsz symboliczny ma charakter swego rodzaju rekompensaty i nie służy – w przeciwieństwie do opłaty rocznej – realizacji celu ekonomicznego. Byli właściciele gruntów, na skutek wejścia w życie dekretu o gruntach utracili prawo własności swoich nieruchomości, a częściową rekompensatę poniesionego przez nich uszczerbku – obok odszkodowania – stanowiła właśnie możliwość ustanowienia na ich rzecz prawa

użytkowania wieczystego gruntu. Rekompensacyjny efekt ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w zamian za prawo własności został wzmocniony wprowadzeniem zamiast opłaty rocznej uzależnionej od wartości gruntu, właśnie czynszu symbolicznego. Wobec tego należy wskazać, że skoro czynsz symboliczny stanowi swoistą rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli, w związku z czym nie może być utrzymywany wobec osób, które nie utraciły prawa własności nieruchomości wskutek wejścia w życie dekretu i nabyły prawo użytkowania wieczystego na warunkach rynkowych, a więc wstąpiły w prawa poprzednich właścicieli w drodze sukcesji singularnej.

Wobec ustalenia, iż prawnie dopuszczalne jest dokonanie zmiany czynszu symbolicznego uiszczanego z tytułu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste na opłatę roczną w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, konieczne jest zatem przesądzenie w jaki sposób taka zmiana może zostać skutecznie dokonana. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujące aktualizację opłaty rocznej wprost nie regulują przypadku zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną, ale nie oznacza to jednak, iż nie mogą zostać w drodze analogii zastosowane w sytuacji istnienia luki w prawie. Nie można podzielić stanowiska, iż w przypadku zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną tryb postępowania określony w art. 71-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie powinien mieć zastosowania, a do ustalenia wysokości opłaty mogłoby dojść jedynie w wyniku zawarcia umowy albo w wyniku wydania przez sąd powszechny, na skutek powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, wyroku konstytucyjnego ustalającego wysokość opłaty rocznej. Nie ma bowiem podstaw, aby wyłącznie w stosunku do jednej kategorii użytkowników wieczystych, wyłączyć ustawowy tryb postępowania z art. 71-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjęcie takiej wykładni przepisów byłoby sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. Zastosowanie takiego trybu jest natomiast wyłączone przy dokonywaniu zmiany jedynie wysokości czynszu symbolicznego, ponieważ jest ona ustalana w ramach uznania administracyjnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 listopada 2016 r., I ACa 1867/15, LEX nr 2188841).

Niewątpliwie zatem w niniejszej sprawie odpowiednie zastosowanie znajduje przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwanej dalej ustawą, zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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. 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). Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość opłaty dotychczasowej, 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 (art. 78 ust. 1 ustawy).

Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). 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. W razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, w takiej sytuacji zastępuje pozew (art. 80 ustawy). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Mając na uwadze powyższe rozważania i przytoczone przepisy prawne należy stwierdzić, że niewątpliwie właściciel nieruchomości – (...) W. miało prawo dokonać ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do powoda, stosując poprzez analogię przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej. Na mocy umowy z 2013 r. (k.164) powód, jako osoba trzecia nabył udział w wysokości

0,875 w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, zaś zgodnie z umową z dnia 3 grudnia 2009 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zdarzenie takie miało za sobą prowadzić do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wskutek zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej niezasadne stało się pobieranie jedynie czynszu symbolicznego z tytułu tego prawa, a zatem konieczne było ustalenie opłaty rocznej niejako w sposób pierwotny. Do ustalenia tej opłaty należało zaś zastosować przepisy regulujące aktualizację opłaty rocznej zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu w toku postępowania dowodowego zostało udowodnione przez pozwane Miasto, iż zaistniały podstawy do ustalenia w stosunku do powoda opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże w wysokości innej niż wskazana w piśmie z dnia 10 grudnia 2013 r. przez (...) W..

Sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Jak stwierdzono wyżej aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd na wniosek pozwanego, dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który ustalił wartość nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda na kwotę 2.917.253 złotych, przy przyjęciu wartości jednego metra kwadratowego w wysokości 924 złotych. Zdaniem Sądu pierwotnie złożona przez biegłą opinia, następnie skorygowana i uzupełniona były wystarczające dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Opinię tę należało w całości uznać za wartościowy i rzetelny materiał dowodowy jako sporządzoną z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę – biegłą sądową z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia została sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, była logicznie spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość.

Zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawki procentowej dla nieruchomości objętej postępowaniem wynosi 3% ceny. Z uwagi na odrzucenie pozwu w części, tj. w zakresie żądania ustalenia stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 1% Sąd nie badał prawidłowości przyjętej stawki procentowej albowiem w tym zakresie powód w sposób skuteczny nie zdołał zakwestionować dokonanego wypowiedzenia (vide postanowienie SO o odrzuceniu pozwu w części z dnia 28.06.2018 roku k. 180-182 i postanowienie SA o oddaleniu zażalenia z dnia 30.10.2018 roku k.215-221). Tym samym, biorąc pod uwagę wysokość udziału powoda w prawie użytkowania wieczystego, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 85.086,54 złotych ( $3.508 \text{ m}^2 \times 0,875 \times 924 \text{ zł/m}^2 \times 3\%$ ). Opłatę tę należało ustalić od dnia 1 stycznia 2014 r., z uwagi na treść wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 roku. W ocenie Sądu biegła w swojej opinii uzupełniającej wskutek oczywistej omyłki w/w opłatę wyliczyła w sposób nieprawidłowy bowiem jako podstawę ustalenia opłaty przyjęła pełny udział powoda w nieruchomości, gdy tymczasem niesporną jest okoliczność, iż w dacie wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w grudniu 2013 roku, udział powoda wynosił 0,875. W związku z powyższym ustalenie dokonane przez Sąd również musi odnosić się do takiego udziału. Z uwagi na fakt, iż po ustaleniu przez biegłą wartości nieruchomości, ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest czynnością czysto matematyczną, ewentualny błąd biegłej w tym zakresie nie powodował konieczności ponownego wyliczenia tej opłaty przez biegłą i mógł być wprost skorygowany przez Sąd. Wyliczenie bowiem samej opłaty za użytkowanie wieczyste przy ustalonej przez biegłą wartości nieruchomości nie wymaga żadnych wiadomości specjalnych (pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. k. 35).

Z tego względu Sąd w punkcie 1. wyroku ustalił, że dokonana przez pozwane (...) W., aktualizacja opłaty rocznej dokonana powodowi (...) sp. z o.o. w W. z tytułu użytkowania wieczystego udziału 0,875 nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębku (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni  $3.508 \text{ m}^{(2)}$ , dla której Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest uzasadniona **do kwoty 85.086,54 (osiemdziesiąt pięć tysięcy, osiemdziesiąt sześć, 54/100) złotych**, powiększona o należny podatek VAT,

poczynając od dnia 1 stycznia 2014 roku. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone, o czym orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 3 wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powód wnosił o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powinna wynosić 23.713,72 zł, zaś pozwany w piśmie z dnia 10 grudnia 2013 r. zaproponował opłatę w wysokości 157.833,69 zł. Sąd przesądzając, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona do kwoty 85.086,54 zł, ustalił, że powód zobowiązany jest ponieść koszty postępowania w 45%, zaś pozwany w 55%. Na koszty poniesione przez powoda składa się: opłata od pozwu w wysokości 6.706 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265) w wysokości 5.400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, opłata od zażalenia w wysokości 475 zł (k.190) oraz wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie sprawy w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym ustalone w oparciu o § 10 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia w wysokości 2.700 zł – łącznie powód poniósł koszty w wysokości 15.298 zł. Pozwany poniósł następujące koszty: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie § 2 pkt 6 ww. rozporządzenia w wysokości 5.400 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie sprawy w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym ustalone w oparciu o § 10 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia w wysokości 2.700 zł oraz wykorzystane zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 3.952,15 zł – łącznie 12.052,15 zł. Suma kosztów poniesionych przez strony w postępowaniu wyniosła 27.350,15 zł. Zgodnie zaś z wynikiem procesu powód winien ponieść koszty w wysokości 12.307,56 zł, a pozwany – 15.042,59 zł. Z powyższego wynika, że pozwany powinien uiścić na rzecz powoda kwotę 2.990,44 zł (15.042,59 - 12.052,15), wobec czego w pkt 3 sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda powyższą kwotę tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwane (...) W. złożyło zaliczkę na poczet opinii biegłego w wysokości 2.000 zł (k. 186). Koszt sporządzenia opinii wyniósł 3.067,66 zł (k. 271), zatem sumę 1.067,66 zł tymczasowo poniósł Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Warszawie. Koszt opinii uzupełniającej wyniósł 1,952,15 zł, która to kwota w całości została pokryta z zaliczki w kwocie 2000 złotych wpłaconej przez pozwanego (k. 325). Łącznie tymczasowe wydatki pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa wyniosły 1.067,66 zł, tym samym w punkcie czwartym wyroku Sąd nakazał pobrać tę kwotę na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie, zgodnie z wynikiem procesu, od powoda w wysokości 480,45 zł, zaś od pozwanego w wysokości 587,21 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych – zgodnie z art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c.

Zarządzeniem z dnia 03.12.2019 roku, Przewodniczący zarządził zwrot pozwanemu (...) W. kwoty 47,85 złotych tytułem niewykorzystanej zaliczki w kwocie 2000 złotych uiszczonej przez pozwaną w dniu 15.05.2019 roku (k. 297).

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ Sędzia SO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

(...)