

Sygn. akt IV C 885/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Marzena Wyrembak -Gastoł

Protokolant : praktykant Anna Cybulska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielnia Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko Miastu S. W.

o ustalenie opłaty rocznej

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16814 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na kwotę:

– 211628,80 zł (dwieście jedenaście tysięcy sześćset dwadzieścia osiem złotych osiemdziesiąt groszy) za rok 2013;

- 267907 zł (dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset siedem złotych) za rok 2014;

- 324185,20 zł (trzysta dwadzieścia cztery tysiące sto osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) od 1 stycznia 2015r.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 19372 zł (dziewiętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego) w Warszawie kwotę 2775,95 zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt IVC 885/15

## UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wnosila o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Miasta S. W., położonej w W. przy ul. (...) i (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16814 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w wysokości ustalonej na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego sądowego A. G. (k.146v).

Pozwane Miasto S. W. kwestionując opinię biegłego sądowego A. G. wnosilo o dopuszczenie dowodu z innego biegłego i ustalenie na jej podstawie wysokości opłaty rocznej (k.127-127v., k.3v.)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest użytkownikiem wieczystym (w udziale (...)) nieruchomości stanowiącej własność pozwanego Miasta S. W., położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16814 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zawiadomieniem z 4 września 2012r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r., wobec wzrostu wartości gruntu będącego podstawą jej ustalenia. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 447 816,63 zł w następujących wysokościach: 211628,80 zł za 2013 rok, 329 722,71 zł za 2014 rok oraz 447 816,63 zł za 2015 rok i lata następne. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego w sierpniu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego (dowód: wypowiedzenie –k.13).

Podstawę wypowiedzenia opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego A. R.. W przedmiotowym operacie wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oszacowana została na kwotę 53 653 474 zł, a wartość 1m<sup>2</sup> działki na kwotę 3 191 zł (dowód: operat k. 14-19).

W dniu 24 września 2012 roku, z zachowaniem terminu ustawowego, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona w niższej wysokości aniżeli wskazuje właściciel nieruchomości (dowód: wniosek k. 47). W uzupełnieniu wniosku użytkownik wieczysty złożył operat szacunkowy wykonany na jego zlecenie (k.23-46), w którym wartość 1m<sup>2</sup> gruntu oszacowana została na kwotę 2 036 zł (k.25).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 8 maja 2014 roku (data prezentaty) Miasto S. W. wniosło o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego (dowód: pismo k. 12).

W dniu 22 września 2014r. roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło wysokość opłaty rocznej w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z operatu wykonanego na zlecenie użytkownika wieczystego.

W dniu 26 listopada 2014r. pozwany Miasto S. W. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sygn. akt KOX/4986/Po/12) z dnia 22 września 2014r., wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w toku postępowania sądowego (k.3).

Z uwagi na fakt, iż w niniejszym postępowaniu niezbędne były wiadomości specjalne, w dniu 19 listopada 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nieruchomości.

W dniu 11 stycznia 2016r. roku zgodnie z postanowieniem Sądu biegła sądowa A. G. sporządziła opinię dotyczącą określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. W ocenie biegłej oszacowana rynkowa wartość prawa własności według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 roku dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 38 846 206 zł, tj. 2 310 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu (dowód: opinia k. 81).

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

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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. Ustęp 3 tego artykułu stanowi zaś, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 powołanej wyżej ustawy stanowi, iż 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.

Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Po dokonaniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu wskazać należy, iż przesłanki wynikające z art. 77 ust. 1 oraz 78 ust. 1 powołanej powyżej ustawy zostały spełnione przez pozwanego.

W ocenie Sądu biegła sądowa A. G., wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe oraz posiadane specjalistyczne wykształcenie, sporządziła opinię w sposób rzetelny i wnikliwy. Uwzględniając treść opinii należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie istniały podstawy do zwiększenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W opinii biegłej wartość rynkową prawa własności powyższej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych oszacowano w wysokości 38 846 206 zł, 2 310 zł 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Wysokość opłaty rocznej sąd ustalił w oparciu o wartość nieruchomości oszacowaną przez biegłą sądową.

Za nieuzasadnione sąd uznał zarzuty zgłoszone pod adresem opinii przez pełnomocnika pozwanego.

Jeśli idzie o zarzut, iż biegła w opinii sporządzonej na dzień 31 grudnia 2012r. wykorzystwała transakcję zawartą 19 grudnia 2013r., wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego (k.127v.) biegła w opinii w/w nieruchomości nie wykorzystwała. Do bezpośredniego porównania z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny zostały wykorzystane transakcje oznaczone numerami 2,3 oraz 5 (k.20 opinii, k.100,105 akt).

Jeśli zaś idzie o zarzut, że biegła wykorzystwała w opinii transakcję dotyczącą nieruchomości na której powstał kompleks budynków biurowych, biegła wyjaśniła, że analizą objęto również grunty przeznaczone pod zabudowę usługową/biurową z tego względu, iż funkcje te są często łączone, a poziom cen jest zbliżony (k.17 opinii, k.97 akt).

Biegła uwzględniła też przeznaczenie nieruchomości (k.11 opinii, k.91 akt).

Za nieuzasadniony sąd uznał wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd nie ma obowiązku powoływania dowodu z opinii innego biegłego, gdy strona jest niezadowolona ze sporządzonej opinii, w sytuacji, w której opinia w sposób jednoznaczny oraz wystarczający wyczerpuje zakreśloną tematykę niezbędną do wydania orzeczenia.

Zgodnie z treści art. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 treścią przywołanego przepisu – z uwagi na fakt, iż poprzednia wysokość opłaty rocznej wynosiła – Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 211 628,80 zł za rok 2013, 267 907 zł za rok 2014 oraz 324 185,20 zł począwszy od 1 stycznia 2015 roku.

Na podstawie art. 100 k.p.c. sąd obciążył pozwanego kosztami postępowania.