

Sygn. akt IV C 888/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Marzena Wyrembak -Gastol

Protokolant:praktykant Anna Cybulska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Miastu S. W.

o ustalenie opłaty rocznej

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (w udziale (...)) położonej w W. przy ul. (...) oraz ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 12 345 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na kwotę:

- 135 056,70 zł (sto trzydzieści pięć tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt groszy za rok 2013;

-162 242,84 zł (sto sześćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) za rok 2014;

- 189 428,99 (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia osiem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) za rok 2015;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11 112 zł (jedenaście tysięcy sto dwanaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 1326,59 zł (tysiąc trzysta dwadzieścia sześć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt IVC 888/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o uznanie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Miasta S. W., położonej w W. przy ul. (...) oraz ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 12 345 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) było bezskuteczne i ustalenie jej w wysokości dotychczasowej (dowód: wnioski k.129).

Pozwane Miasto S. W. zgłosiło zarzuty pod adresem opinii biegłego sądowego K. D. i wniosło o dopuszczenie dowodu z innego biegłego oraz ustalenie wysokości opłaty rocznej na podstawie opinii innego biegłego (pismo k.287v.).

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. (...) oraz ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 12 345 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 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, która wynosiła dotychczas 677 528,35 zł w następujących wysokościach: 135 056,70 zł za rok 2013, 223 377,17 zł za rok 2014 i 311 697,64 zł za rok 2015 i lata następne. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego w czerwcu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego (dowód: wypowiedzenie –k.116).

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 41 824 860 zł, a wartość 1m² działki na kwotę 3 388 zł (dowód: operat k. 148).

W dniu 5 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 nieuzasadniona (dowód: wniosek k.129). W uzupełnieniu wniosku użytkownik wieczysty złożył operat szacunkowy wykonany na jego zlecenie (k.59-60), w którym wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowana została na kwotę 22 451 481 zł, zaś wartość 1 m² na 1818,67 zł (k.25).

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 12 marca 2014 roku (data prezentaty) Miasto S. W. wniosło o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego (dowód: pismo k. 48).

W dniu 30 czerwca 2014r. do Kolegium wpłynęło pismo zawierające opinię Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) na temat operatu szacunkowego w/w nieruchomości, w której stwierdzono, że operat sporządzony przez A. R. z dnia 28 czerwca 2012r. nie powinien być wykorzystany dla celu w jakim został sporządzony, gdyż zawiera błędy merytoryczne i rachunkowe stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, w istotny sposób wpływające na wartość nieruchomości.

W dniu 17 listopada 2014r. roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło wysokość opłaty rocznej w wysokości dotychczasowej, tj. jak za rok 2012 (k.5)

W dniu 5 stycznia 2015r. pozwany Miasto S. W. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sygn. akt KOX/4746/Po/12) z dnia 17 listopada 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 7 stycznia 2016r. roku, zgodnie z postanowieniem Sądu, biegła sądowa K. D. sporządziła opinię dotyczącą określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. W ocenie biegłej rynkowa wartość prawa własności według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 roku dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25 418 355 zł, tj. 2059 zł/m² powierzchni gruntu (dowód: opinia k. 231).

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 K. D. 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 25 418 355 zł, 2 059 zł 1 m² 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 oraz wniosek 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 zakresłą tematykę niezbędną do wydania orzeczenia.

Zgodnie z treścią 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 – 677 528,35 zł sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 135 056,70 zł za rok 2013, 162 242,84 zł za rok 2014 oraz 189 428,99 zł począwszy od 1 stycznia 2015 roku.

Sąd uznał, że wadliwość operatu sporządzonego na zlecenie właściciela gruntu nie stanowi o bezskuteczności wypowiedzenia.

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