

Sygn. akt IV C 475/14	

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział IV Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Derejczyk

Protokolant: protokolant sądowy Mateusz Stopczyński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lipca 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

I. Powództwo oddala.

II. Kosztami postępowania obciąża powoda pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt **IV C 475/14**

## UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 27 grudnia 2012 roku złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest nieuzasadniona (wniosek - pozew k. 70-75).

W przedmiotowej sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało w dniu 30 sierpnia 2013 roku orzeczenie (sygn. KOX/9354/Po/12), w którym uznało, że podwyższenie dotychczasowej (110 000.00 zł) opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu jest nieuzasadnione ze względu na wady operatu szacunkowego stanowiącego podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty, potwierdzone opinią Komisji Arbitrażowej przy (...) (dowód k. 8-9).

Pozwany Prezydent (...) W. w dniu 18 listopada 2013 roku ( data prezentaty) złożył sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 30 sierpnia 2013 roku (sygn. KOX/9354/Po/12) w którym ustalono, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki ew. nr (...) z obrębku 2-01-01 o pow. 2887 m<sup>(2)</sup>, jest nieskuteczne i ustalono, że strony wiąże opłata sprzed wypowiedzenia. Jednocześnie Prezydent (...) W. wniósł o ustalenie obowiązującej od dnia 1.01.2013r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, wobec skuteczności dokonanego na dzień 31.12.2012r. wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej pismem z dnia 16.11.2012r., znak ZM. (...). (...). (...)2012. (...) oraz wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (rzecoznawcy majątkowego) w zakresie wyceny nieruchomości gruntowej,

dla potrzeb ustalenia na dzień 1.01.2013 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej (sprzeciw – odpowiedź na pozew k. 5-5v).

W odpowiedzi na sprzeciw powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. podtrzymał w całości żądanie wyrażone we wniosku (tj. żądanie ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest nieuzasadniona wobec braku zaistnienia ustawowych przesłanek aktualizacji), a w przypadku stwierdzenia bezzasadności aktualizacji, wniósł o ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w niższej wysokości (odpowiedź na sprzeciw k. 113-114).

W odpowiedzi na pozew pozwany Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Ponadto podtrzymał wszystkie wnioski, zarzuty i twierdzenia zawarte w sprzeciwie z dnia 12 listopada 2013 roku od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 30 sierpnia 2013 roku, sygn. akt KOX/9354/Po/12, w którym ustalono, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działki ew. nr (...) z obrębem 2-01-01 o pow. 2887m<sup>(2)</sup>, jest nieskuteczne i ustalono, że strony wiąże opłata sprzed wypowiedzenia (odpowiedź na pozew k. 141-143).

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

Pismem z dnia 16 listopada 2012 roku Prezydent (...) W. wypowiedział ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako dz. ew. nr (...) w obrębie 2-01-01 o powierzchni 2887 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...) – wobec zmiany wartości gruntu. Jednocześnie ustalił z dniem 1.01.2013 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 410271.57 zł, tj. 13675719 zł (wartość gruntu) x 3 % = 410271.57 zł. Ponadto wskazano, że opłatę roczną należy wносить do dnia 31 marca każdego roku, bez odrębnego wezwania, na konto Zarządu Mienia Skarbu Państwa w W. przy pl. (...) na wskazany w ww. piśmie rachunek bankowy. W uzasadnieniu wskazano, że aktualizacji opłaty rocznej dokonano na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej w 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, na kwotę 13675719 zł (dowód k. 18-43) oraz że z ww. operatem szacunkowym można się zapoznać w Zarządzie Mienia Skarbu Państwa w W. przy Pl. (...) w W. w godz. wskazanych w opisanym piśmie. Nową wysokość opłaty rocznej określono z zachowaniem dotychczasowej 3 % stawki opłaty i uwzględnieniem udziału w prawie użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej (dowód k. 16-16v, k. 39-39 v).

W dniu 11 lipca 2013 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. złożyła pismo, w którym przedłożyła Opinię Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) dotyczącą Operatu Szacunkowego wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako dz. ew. nr 28/4, 28/5 w obrębie 2-01-01 o powierzchni 2887 m<sup>2</sup>, położonej dzielnicy O. w W. przy ul. (...), który to operat był podstawą aktualizacji w niniejszej sprawie. Przedłożona opinia stwierdza, iż przedmiotowy operat został wydany z naruszeniem prawa, a stwierdzone błędy miały istotny wpływ na wynik procesu szacowania i uniemożliwia uznanie przydatności opiniowanego operatu dla celu, dla którego został sporządzony. Tym samym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. podniosła, iż opinia wydaje negatywną ocenę o przedmiotowym operacie stanowiącym podstawę aktualizacji (dowód k. 45-47, 48-68).

W dniu 27 grudnia 2012 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu ww. użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Zakwestionowano poprawność sporządzenia operatu szacunkowego (k. 18-43), który wobec swojej wadliwości nie mógł być podstawą ustalenia rzekomego wzrostu wartości nieruchomości.

Zarzucono:

I. naruszenie art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, Poz. 651 z późn. zm. - dalej: „UGN”) poprzez dokonanie Aktualizacji mimo braku zaistnienia jej ustawowych przesłanek;

II. operat szacunkowy stanowiący podstawę Aktualizacji został sporządzony w szczególności z naruszeniem:

a) art. 153 ust. 1 UGN w zw. z art. 4 pkt 16 UGN w zw. z § 4 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, Poz. 2109 - dalej: „Rozporządzenie”) poprzez nieustalenie relewantnych cech Nieruchomości oraz nieruchomości będących przedmiotem transakcji użytych do porównania i użycie do porównania nieruchomości, które nie są podobne do Nieruchomości wycenianej i których cechy nie są znane;

b) § 4 ust. 4 Rozporządzenia poprzez błędne zastosowanie metody korygowanej ceny średniej na skutek porównania Nieruchomości z nieruchomościami niebędącymi nieruchomościami do niej podobnymi, których cechy nie są znane, jak również nie są znane warunki zawarcia odpowiednich transakcji, a także błędne określenie rynku właściwego dla położenia Nieruchomości i dowolny dobór transakcji porównawczych oraz wadliwe i dowolne określenie współczynników korygujących mimo nieustalenia relewantnych cech Nieruchomości oraz nieruchomości użytych do porównania (dowód k. 70-75).

W dniu 19 lipca 2013 roku Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie ww. wniosku i o ustalenie od 1.01.2013 roku wysokości opłaty rocznej w kwocie wynikającej z wypowiedzenia znak (...). (...). (...).2012. (...) z dnia 16.11.2012 roku (dowód k. 14).

W dniu 23 lipca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przeprowadziło rozprawę administracyjną, podczas której nie doszło do zawarcia ugody (dowód k. 10-11). Następnie w dniu 30 sierpnia 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało powyższy wniosek za uzasadniony, co skutkowało przyjęciem, iż od dnia 1 stycznia 2013 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu obowiązuje w wysokości ustalonej na rok 2012 (dowód k. 8-9).

W konsekwencji powyższego w dniu 18 listopada 2013 roku (data prezentaty) Prezydent (...) W. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 30 sierpnia 2013 roku (sygn. KOX/9354/Po/12) (dowód k. 5-5v).

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 14 lipca 2014 roku (data prezentaty) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. podtrzymała w całości żądanie wyrażone we wniosku tj. żądanie ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, wobec braku zaistnienia ustawowych przesłanek aktualizacji, a z ostrożności procesowej, w przypadku nie stwierdzenia bezzasadności aktualizacji, wniosła o ustalenie że aktualizacja jest uzasadniona w niższej wysokości (dowód k. 113-114).

Z uwagi na fakt, iż w niniejszym postępowaniu niezbędne były wiadomości specjalne, w dniu 8 września 2014 roku Sąd postanowił dopuścić w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), w obrębie 2-01-01 o pow. 2887 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której SR dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz dla celów aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste (dowód k. 154-155).

W dniu 1 grudnia 2014 roku zgodnie z ww. postanowieniem Sądu, Biegły Sądowy dr inż. E. W. sporządził opinię dotyczącą wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w celu ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. W sporządzonej przez siebie opinii Biegły wskazał, iż wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu określona na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosi 13 173 000 zł (dowód k. 177-188 oraz k. 220-224, k. 266).

Powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego, pism procesowych, dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy w toku procesu, jak również na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego J. K. na dzień 9.11.2012 r., opinii dotyczącej wartości

rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz opinii uzupełniającej sporządzonej przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego dr inż. E. W. na dzień 1.01.2013 r.

Przedmiotowe dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by podważyć ich wiarygodność z urzędu. Treść dokumentów oraz pism procesowych stron wzajemnie się uzupełniała oraz dała Sądowi możliwość ustalenia w sposób nie budzący wątpliwości stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

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

Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), w obrębie

2-01-01 o pow. 2887 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której SR dla Warszawy M. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na dzień 1.01.2013 roku wynosi:

$$WjG = 1,1116 \times 4105 \text{ zł}/\text{m}^2 = 4563 \text{ zł}/\text{m}^2$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 2887 m<sup>2</sup>, określona na dzień 1.01.2013 roku wynosi:

$$WPUW = 2887 \text{ m}^2 \times 4563 \text{ zł}/\text{m}^2 = 13\ 173\ 381 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu ww. wartości do pełnych tysięcy złotych, przyjmuje się wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu określona na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosi 13 173 000 zł (słownie: trzynaście milionów, sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 97, poz. 115), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, 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. Wskazać należy, iż obecna stawka opłaty obowiązuje od 1 stycznia 2013 roku, natomiast dotychczasowa opłata roczna została wypowiedziana w piśmie z dnia 16 listopada 2012 roku ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r.

Art. 71 cytowanej ustawy stanowi obowiązek użytkownika wieczystego gruntu do uiszczania opłat rocznych z tego tytułu. Ustęp 4 art. 71 stanowi, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Natomiast art. 77 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, uprawnia użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej do złożenia wniosku o zmianę wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Orzeczona wysokość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), w obrębie

2-01-01 o pow. 2887 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której SR dla Warszawy M. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) określona na dzień 1.01.2013 roku wynosi 13 173 000 zł (słownie: trzynaście milionów, sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych). Powyższa kwota znalazła pokrycie w opinii oraz opinii uzupełniającej sporządzonej przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego dr inż. E. W. na dzień 1.01.2013 r.

Biegły wskazał na podstawie analizy, iż przedmiotowa nieruchomość jako działka gruntowa, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym mającym charakter użytkowy w postaci biur i specjalistycznych przychodni lekarskich. Opisany teren uzbrojony jest w wszelkie media techniczne i komunalne. Odnosząc się do wyceny wartości prawa użytkowania wieczystego biegły wskazał, iż wartość ta została określona na dzień 1 stycznia 2013 roku i określono ją w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Korzystając z zasobów Biura Geodezji i (...), jako wiarygodnego źródła informacji, przestudiowano kilkadziesiąt danych o zawartych transakcjach w obrocie nieruchomościami gruntowymi na terenie (...) dzielnic Ś., W. i O., tj. w której położona jest przedmiotowa nieruchomość. Przeglądane transakcje dotyczyły przedziału czasowego lat 2011 i 2012, generalnie dotyczyły obrotu prawem użytkowania wieczystego gruntów, zauważyć jednak należy, że, wolnorynkowe ceny transakcyjne osiągnęte w obrocie zarówno prawem własności jak też prawem użytkowania wieczystego, wartościowo nie odbiegają od siebie. Ze zbiorów przestudiowanych transakcji, dokonano wyboru 16 transakcji w obrocie nieruchomościami gruntowymi uznanymi jako porównawcze do gruntu wycenianego. Jako główne i zasadnicze kryterium doboru stanowiło to, czy porównawczy grunt posiadał statut gruntu inwestycyjnego. Z wybranych 16 transakcji, jako porównawcze, to 9 szt. z dzielnicy O., 4 szt. z dzielnicy W. oraz 3 szt. z dzielnicy Ś.. W opinii biegły podał charakterystykę owych transakcji zgodnie z treścią zapisów w dokumentacji źródłowej, tj. w zasobach Biura Geodezji i (...) tj. k. 183-187. Oszacowana wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu określona na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosi 13 173 000 zł (słownie: trzynaście milionów, sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych).

Mając na uwadze podniesione okoliczności, treść cytowanych przepisów oraz opinie biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego dr inż. E. W. Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach Sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i obciążył nimi powoda pozostawiając szczegółowe rozstrzygnięcie w tym zakresie Referendarzowi Sądowemu.