

I.Sygn. akt XXV C 1740/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR (del.) Michał Jakubowski

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Mamrot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 listopada 2017 roku w Warszawie

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

przeciwko (...) **W.**

o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

orzeka

1. Ustala, iż od dnia 1 stycznia 2014 roku wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej – działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 9.300 m⁽²⁾, z obrębu (...), położonej w W., przy ulicy (...) i ulicy (...), w udziale w wysokości 4950/10000, wynosi 121.364,10 zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote 10/100).
2. Zasądza od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 12.688,35 zł (dwanaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem złotych 35/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.
3. Nakazuje Skarbowi Państwa – kasie Sądu Okręgowego w Warszawie zwrócić pozwanemu (...) W. kwotę 1000 zł (tysiąc złotych) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki.
4. Nakazuje pobrać od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 550,52 zł (pięćset pięćdziesiąt złotych 52/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt XXV C 1740/15

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku z 21 października 2013 r. Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. wniósł o ustalenie, że dokonane przez Prezydenta (...) W. pismem z 17 września 2013 r. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W., stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ i ustalenie nowej – zbyt wysokiej w stosunku do obowiązującej dotychczas stawki (ponad 750 %) jest nieuzasadnione.

W uzasadnieniu powód wskazał, że dotychczas obowiązująca stawka z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca przedmiotowej nieruchomości położonej na działce nr (...) z obrębu (...) znajdującej się przy ul. (...) w W. wynosi 16.351,37 zł.

W doręczonym wypowiedzeniu stawkę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Prezydent (...) W. ustalił na kwotę 124.800,89 zł, tj. wzrosła ona o ponad 750 %. Nowa stawka jest niczym nieuzasadniona, zaś sposób korzystania

z nieruchomości w postaci celów mieszkaniowych wskazuje, że takie ustalenie stawki jest niezgodne z poczuciem sprawiedliwości i narusza zasadę słuszności (wniosek, k. 74).

W odpowiedzi na pozew z 25 lutego 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ew. nr (...) w obrębie (...) przy ul. (...) w W., którego użytkownikiem wieczystym jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, od 1 stycznia 2014 r. kształtuje się w wysokości podanej w wypowiedzeniu z 17 września 2013 r., tj. w wysokości 124.800,89 zł.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwany podniósł że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej nieruchomości przy ul. (...) było zasadne, bowiem było oparte o aktualizację wartości nieruchomości. W ocenie strony pozwanej, dostatecznie wykazała ona przed SKO, że wzrost wartości miał miejsce a tym samym uzasadnione było ustalenie nowej opłaty rocznej. Pozwany zauważył również, że Opinia Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) dotycząca oceny operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, wykonana na zlecenie powoda, jest dokumentem prywatnym powoda i nie może stanowić dowodu w niniejszej sprawie (odpowieź na pozew, k. 105 – 106).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., na terenie dzielnicy W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 9.300 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą (...). Działka zabudowana jest budynkami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną nieruchomość, z których każdy ma powierzchnię 4.680 m⁽²⁾, budynkiem garażowym o powierzchni użytkowej 190,30 m⁽²⁾ oraz budynkiem garażowym o powierzchni 138,40 m⁽²⁾ (księga wieczysta (...)).

Na przedmiotowej nieruchomości ustalone jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu, ustanowione na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. w wysokości 4950/10000 udziału (bezsporne).

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosiła 16.451,37 zł (bezsporne).

Pismem z 17 września 2013 r. Prezydent (...) W. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...), oferując z dniem 1 stycznia 2014 r. nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu, wynoszącą 124.800,89 zł (wypowiedzenie, k. 68).

Strona powodowa złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek z 21 października 2013 r. o ustalenie, że dokonane przez Prezydenta (...) W. pismem z 17 września 2013 r. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W. i ustalenie nowej, zbyt wysokiej w stosunku do obowiązującej dotychczas stawki (ponad 750%) było nieuzasadnione (wniosek, k. 74).

Orzeczeniem z 24 kwietnia 2015 r. w sprawie o sygn. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2014 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa obowiązana jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za przedmiotową nieruchomość w wysokości takiej jak w 2013 r. (orzeczenie SKO, k. 23).

Strona pozwana wniosła pismem z 27 maja 2015 r. sprzeciw od powyższego orzeczenia z 24 kwietnia 2015 r., wnosząc o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego (sprzeciw, k. 3 – 3v).

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni (...) m⁽²⁾ na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 24.518.267,37 zł, w zaokrągleniu 24.518.000 zł. przy przyjęciu wartości 2.636 zł/m⁽²⁾ (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, k. 297 – 334).

Stan faktyczny przedmiotowej sprawy został ustalony w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron i co do prawdziwości i wiarygodności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości.

W przedmiotowej sprawie sporządzone zostały dwie opinie biegłych ds. wyceny nieruchomości. Pierwsza opinia sporządzona przez mgr. inż. K. D., w której wartość działki ewidencyjnej nr (...) przy ul. (...) w W. oszacowano na 18.962.700 zł, przy przyjęciu wartości 2.039 zł/m² (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr. inż. K. D., k. 129 – 160, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr. inż. K. D., k. 246 – 252). Ze względu na zastrzeżenia zgłoszone przez stronę pozwaną, dotyczące, między innymi, przyjętych do porównania nieruchomości które nie odpowiadały wymaganiom z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kwestii współczynnika zabudowy, Sąd nie uwzględnił powyższej opinii. Sąd podzielił w tym zakresie zastrzeżenia pozwanego, skutkiem czego opinia powyższa nie mogła stanowić dowodu w niniejszej sprawie.

Sąd swoje ustalenia oparł w konsekwencji na drugiej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, tj. opinii sporządzonej przez mgr inż. M. M. (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, k. 297 – 334). Opinia biegłego jest dowodem, który ma służyć ocenie okoliczności faktycznych pod kątem posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych. W ocenie Sądu, wydana przez biegłą opinia została sporządzona w oparciu o wiedzę fachową, w sposób rzeczowy, logiczny oraz przekonujący. Powołana biegła to kompetentna osoba, posiadająca odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Dlatego też Sąd uznał tę opinię za wiarygodny dowód w sprawie. Sąd przyjął opinię za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie. Z jej treści wynika, że przedmiotem analizy sporządzającej opinię były wszystkie czynniki, od których zależy prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości. Sposób badań zaprezentowany przez biegłą wskazuje na prawidłowy tok podejmowania przez na kolejnych czynności analitycznych. Sąd nie podzielił natomiast zastrzeżeń strony powodowej do opinii biegłej i ocenił je jedynie jako niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi oszacowaniami dokonanyymi przez osobę do tego kompetentną. Strona powodowa mimo zgłoszenia zastrzeżeń nie złożyła wniosku o opinię uzupełniającą biegłej, która ewentualnie rozwiązałaby zastrzeżenia strony do opinii.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

W przedmiotowej sprawie strony toczyły spór o ustalenie, na ile zasadna jest aktualizacja i ustalona aktualizacją nowa wysokość ponoszonej przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w W. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oferowanej pismem Prezydent (...) W. z 17 września 2013 na kwotę 124.800,89 zł od dnia 1 stycznia 2014 r.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że zasady zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.). Zgodnie z art. 80 ust. 2 u.g.n., złożony przez powoda wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, zastąpił pozew. Stosownie natomiast do treści art. 80 ust. 3 u.g.n, w związku z wniesieniem sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciło moc.

W ocenie Sądu, w tym miejscu zasadne jest również podkreślenie, iż w myśl art. 80 ust. 2 u.g.n. sprawa przekazana do Sądu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze jest rozpoznawana w procesie jako powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c.

Dokonując rozważań w przedmiotowej sprawie, należy wskazać, że 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 zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. Przy czym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.).

Opłatę tą ustala się według stawki procentowej od ceny określonej zgodnie z wartością nieruchomości (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 u.g.n.). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 4) wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny. Taka stawka obowiązywała także w chwili wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Swoim orzeczeniem Sąd zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego. W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (por.: uchwała Sądu Najwyższego z 07 lutego 2014 r., sygn. akt III CZP 111/13, LEX nr 1433730). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie, Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 1044/10).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zważyć należało, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 9.300 m² dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi Księgę Wieczystą (...) na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 24.518.267,37 zł (24.518.000 zł) przy przyjęciu wartości 2.636 zł/m⁽²⁾. Wskazana wartość gruntu stanowi podstawę do dokonania rozliczeń w niniejszej sprawie, przy czym udział powoda w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 4950/10000, w związku z czym, przy stawce procentowej 1% wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 121.364,10 zł.

Dotychczasowa opłata roczna ponoszona przez wieczystego użytkownika przedmiotowej nieruchomości do 1 stycznia 2014 r. wynosiła 16.451,37 zł, natomiast zaktualizowana opłata roczna ustalona przez Sąd wynosi 121.364,10 zł i taką też wysokość ustalił Sąd w sentencji wyroku.

Konsekwencją rozstrzygnięcia żądania pozwu było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Zważywszy na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie i stanowiska stron co do wysokości opłaty, uznać należało, że stroną prawie w całości przegrywającą spór jest strona powodowa. Na zasądzoną kwotę 12.688,35 zł tytułem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanego składały się: koszty wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego w wysokości 3.600 zł, ustalone zgodnie z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu oraz zsumowane koszty zaliczek na poczet opinii biegłych do wpłacenia, których w toku procesu zobowiązany był pozwany w łącznej kwocie 9088,35 zł., a które zostały wydatkowane na poczet wynagrodzenia biegłych za sporządzenie opinii (zaliczka 2000 złotych – k.124, zaliczka 1779,72 zł – k.227 - postanowienie k.210, zaliczka 2000 złotych – k.282, zaliczka 3.308,63 zł – k.365 - postanowienie k.339)

Zaliczka w wysokości 1000 złotych (k.228) uiszczona przez stronę pozwaną nie została wykorzystana, wobec czego podlegała zwrotowi, stąd orzeczono, jak w punkcie 3 wyroku.

Koszty sądowe pokryte tymczasowo ze środków Skarbu Państwa to kwota 550,52 złote wydatkowana na poczet wynagrodzenia biegłej za sporządzenie opinii (k.348). W związku z tym, że strona powodowa uległa w niniejszym

procesie niemalże w całości kosztami tymi obciążono wyłącznie powódkę, w oparciu o wyżej powołane przepisy (punkt 4 wyroku).

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)