

**Sygn. akt II C 680/13**

**UZASADNIENIE WYROKU Z DNIA 10 KWIETNIA 2015 ROKU**

**SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY**

**W (...)**

### **1. Stanowiska stron**

W dniu 25 lipca 2008 roku (data wpływu do SKO w W.) powód L. M. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. pismo, w którym zakwestionował zaoferowaną mu wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), obręb 2-02-06, wskazując, że transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych przedstawione w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę A. Z. są nieadekwatne i nieporównywalne. Pismo to – z uwagi na jego charakter - należało potraktować jako wniosek o ustalenie, że podwyższenie przez Skarb Państwa - Wojskową Agencję Mieszkaniową w W. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadnione. W piśmie powód podniósł także, że wielkość udziałów wykazana przez pozwaną w piśmie wypowiadającym jest zawyżona, a wielkość działki jest większa od tej samej działki wskazanej w zawiadomieniu z 2002 roku. Ponadto podniósł, że w ostatnich latach wartość działki spadła z uwagi na zwiększenie hałasu w związku z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej. Ponadto L. M. wskazał, że działka bezpośrednio przylegająca do budynku przy ul. (...) jest własnością m. st. W., co wyklucza decydowanie o wykorzystaniu i wyglądzie najbliższego otoczenia i stwarza dodatkowe problemy z wyegzekwowaniem od właściciela gruntu utrzymania porządku i czystości. Właściciele działek wokół przedmiotowego budynku mieszkalnego nie dokonali żadnych inwestycji zwiększających ich wartość i poprawiających jakość życia mieszkańców. Nadto urządzenia infrastruktury technicznej znajdującej się w budynku na wskazanej działce wymienione zostały na koszt użytkowników wieczystych, podobnie jak znaczna część zieleni posadzonej wokół budynku. Powód wskazał również, że sąsiadujący z posesją siedmiokondygnacyjny budynek zaciemnia mieszkania i ogranicza dostęp światła słonecznego (wniosek, k.30-31).

W piśmie z dnia 11 grudnia 2008 roku (data wpływu do SKO w W.), stanowiącym odpowiedź na wniosek powoda z dnia 25 lipca 2008 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w W. podniosła, iż stanowisko odwołującego się L. M. jest bezpodstawne. W piśmie wskazano, iż aktualizacja opłaty rocznej dokonana została na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej w sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym. Podniesiono również, że o wadliwości operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w W. nie może przemawiać subiektywne przekonanie strony, że wartość nieruchomości została w nim zawyżona, skoro strona nie przedstawiła oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonanej zgodnie z art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Do pisma dołączono kopię zawiadomienia o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz operat szacunkowy sporządzony przez A. Z. dla przedmiotowej nieruchomości (pismo, k.18).

Orzeczeniem z dnia 24 lutego 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ustaliło, iż strony obowiązują od dnia 1 stycznia 2009 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości tj. 200,26 złotych (orzeczenie, k.11-12).

W dniu 2 maja 2012 roku (data wpływu do SKO w W.) pozwany Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w W. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (sprzeciw, k.5).

W związku z wniesionym sprzeciwem pozwanego Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazało wniosek tutejszemu Sądowi w trybie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami celem jego rozpoznania (pismo SKO z dnia 28 marca 2015 r., k. 3).

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2013 roku (data stempla pocztowego) powód L. M. wniósł o zmniejszenie naliczonej przez pozwanego opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 899,70 do kwoty 629,79 zł, tym samym ostatecznie sprecyzował żądanie pozwu (pismo z dnia 22 kwietnia 2013 roku, k. 36).

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 lipca 2013 roku (data stempla pocztowego) pozwany Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w W., reprezentowana przez pełnomocnika procesowego, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, iż dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu w sposób prawidłowy. Wzrost nieruchomości został dowiedziony w drodze sporządzenia właściwego operatu szacunkowego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, operat ten nie został w żaden sposób zakwestionowany. Jednocześnie pozwany zaznaczył, że w przypadku kwestionowania przez powoda operatu szacunkowego wnosi o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości w celu ustalenia wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (odpowiedź na pozew, k.43).

Na rozprawie w dniu 1 października 2013 roku powód oświadczył, iż nie kwestionuje wielkości udziałów w nieruchomości, lecz jedynie zaproponowaną mu nową opłatę za użytkowanie wieczyste (protokół z rozprawy z dnia 1 października 2013 roku, k. 52).

Na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2015 roku powód oświadczył, iż „zadowolony się każdą obniżką”, jednocześnie wnosząc o zwolnienie go z uregulowania różnicy w wysokości opłaty za okres od dnia aktualizacji do dnia rozprawy. Z kolei pełnomocnik pozwanego wniósł o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z opinią sporządzoną przez biegłego sądowego (protokół z rozprawy z dnia 10 kwietnia 2015 roku, k. 133).

## **2. Stan faktyczny**

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie 2-02-06 o powierzchni 1791 m<sup>2</sup> (okoliczność bezsporna).

Powodowi L. M. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), zlokalizowanego w W. w budynku przy ulicy (...) oraz związany z tym prawem udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w o, (...) części (okoliczność bezsporna odpis księgi wieczystej nr (...), k. 90-92).

Pismem z dnia 3 czerwca 2008 roku reprezentująca Skarb Państwa Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wypowiedziała L. M. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ulicy (...), stanowiącego działkę o numerze (...) w obrębie 2-02-06 o powierzchni 1791 m<sup>2</sup> – wobec zmiany wartości gruntu, stanowiącej podstawę jej ustalania. Powołując się na operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. Z. określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 6.472.674 złotych. Ustalając opłatę roczną wskazano w wypowiedzeniu sposób jej wyliczenia: powierzchnia gruntu x cena 1m<sup>2</sup> x udział w prawie użytkowania wieczystego x stawka procentowa = opłata roczna wyrażona w złotych. Podając taki wzór wyliczenia wskazano jako nową wysokość opłaty rocznej kwotę 899,70 złotych, obowiązującą począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku (wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej, k.19); (operat szacunkowy, k.20-28).

Pismem z dnia 29 września 2010 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa działająca jako reprezentant Skarbu Państwa poinformowała o dokonaniu korekty udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przynależnej do lokalu nr (...) usytuowanego w budynku położonym przy ul. (...) w W., który wynosi o, (...) części. W wyniku tej czynności nastąpiła zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 809,08 zł (pismo z dnia 29 września 2010 roku, k. 13).

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku, oszacowana na zlecenie sądu przez biegłego M. D., wynosiła 5.636.000,00 złotych (3146,58 zł/m<sup>2</sup>

x powierzchnia 1791 m<sup>2</sup> = 5.635.524,78 złotych, przyjęto 5.636.000,00 złotych). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu będącego własnością L. M., wynosi zatem 704,50 złotych (5.636.000,00 zł wartość nieruchomości x 0, (...) udział x 1% = 704,50 zł. (opinia biegłego, k.68-92).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy. Powołane w uzasadnieniu dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu i stanowią pełnowartościowy materiał dowodowy. Wiarygodność tych dokumentów – tak co do formy, jak i treści - nie była podważana przez strony, zaś przedmiotem ich treści są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w W. dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) obręb 2-02-06, o powierzchni 1791 m<sup>2</sup> według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku (postanowienie z dnia 16 stycznia 2014 roku, k.57).

Biegły sądowy do spraw (...) sporządziła opinię zgodnie ze zleceniem Sądu, ustalając wartość nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-02-06, na kwotę 5.636.000 złotych (według stanu i cen na 31 grudnia 2008 roku). Strony – w określonym na ten cel terminie - nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń do sporządzonej opinii.

Konkluzje biegłego, zawarte w opinii sporządzonej pisemnie, zostały prawidłowo umotywowane, są wewnętrznie spójne i zdaniem Sądu pozostają adekwatne do sytuacji na stołecznym rynku nieruchomości. Biegły wyczerpująco i wszechstronnie odniósł się do tezy dowodowej określonej w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2014 roku.

Wobec powyższego, opinię biegłego M. D. Sąd ocenił jako miarodajne źródło ustaleń faktycznych w sprawie w zakresie okoliczności mających bezpośredni i istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia. Opinia ta spełnia stawiane jej wymogi formalne, zaś postawione wnioski pozostają w logicznej więzi z ustaleniami biegłego w części sprawozdawczej zlecenia.

Należy uwypuklić, że opinia sporządzona przez biegłą sądową uwzględnia wszystkie twierdzenia strony powodowej, podniesione w odwołaniu od wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Jednakowoż nie są to okoliczności o istotnym charakterze cenotwórczym. Stan budynku i instalacji w nim nie przekłada się bezpośrednio na wartość samego gruntu, na którym budynek ten został posadowiony, tymczasem to właśnie ta wartość ma znaczenie decydujące.

Kwestię zawyżonego udziału powoda w nieruchomości należało uznać za dostatecznie wyjaśnioną i zamkniętą przed przystąpieniem do fazy wyrokowania. Pozwany dostrzegł błąd i go skorygował, określając udział prawidłowo. W wyniku podjętych przez pozwanego czynności powód mógł złożyć przed Sądem oświadczenie, że nie kwestionuje już wysokości swojego udziału w nieruchomości. Kwestię tę należało zatem uznać za niesporną.

### **3. Uzasadnienie prawne i motywacja rozstrzygnięcia**

Stosownie do treści art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami strona niezadowolona z orzeczenia wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, może wnieść od niego sprzeciw w terminie czternastu dni od dnia doręczenia. Wniesienie sprzeciwu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sprzeciw ten powoduje, że orzeczenie traci moc, nawet w okolicznościach gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (za wyjątkiem zakwestionowania orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego tylko w zakresie kosztów, albowiem w takim przypadku – zgodnie z art. 80 ust. 4 u.g.n. właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym).

Przekazanie sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w W. doprowadziło do skonkretyzowania legitymacji procesowej w niniejszym postępowaniu. Wobec czego L. M. jest

powodem w niniejszej sprawie, a pozwanym Skarb Państwa-Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W.. Przedmiotem rozpoznania przez sąd powszechny jest zaś żądanie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może podlegać aktualizacji, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Opłata ta stanowi cenę za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, które można traktować jako usługę, mającą własną autonomiczną regulację prawną w postaci przepisów wspomnianej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 44/07, LEX nr 447467).

Zmiana wartości nieruchomości na przestrzeni czasu jest faktem powszechnie znanym. Z kolei gwałtowny wzrost po 2000 roku wartości stołecznych nieruchomości jest faktem z kręgu notoryjności sądowej. Fakt ten został zweryfikowany, potwierdzony i sprecyzowany co do wysokości opinią biegłej. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że jedyną przesłanką uzasadniającą aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowi zmiana wartości nieruchomości. Zmiana udziału w prawie nie wymaga aktualizacji, lecz korekty.

Przystępując do merytorycznej argumentacji sposobu rozstrzygnięcia sprawy należało odwołać się do opinii biegłego sądowego do spraw (...), sporządzonej zgodnie z postanowieniem z dnia 16 stycznia 2014 roku. Opinia biegłego jest bowiem dowodem, który ma służyć ocenie okoliczności faktycznych pod kątem posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03 listopada 2010 r., (...), LEX nr 794140).

Ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oparto na przepisie art. 72 i następnym ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym opłata wynika z następujących działań: przemnożenia wartości gruntu przez udział strony w użytkowaniu wieczystym i stawkę procentową wynikającą z powyższej ustawy. Podstawiając ustalone w sprawie czynniki pod powyższe działania mnożenia otrzymamy:  $5.636.000 \text{ złotych (wartość nieruchomości)} \times 0, (...) \text{ (udział w prawie użytkowania wieczystego)} \times 0,01 \text{ (stawka procentowa - 1\%)} = 704,50 \text{ złotych}$ .

W konsekwencji stosownie do treści art. 72 i następnym ustawy o gospodarce nieruchomościami mając na uwadze powyższą opinię biegłego należało uznać, iż opłata roczna, zgodnie z iloczynem: wartość nieruchomości x udział w prawie użytkowania wieczystego x stawka procentowa powinna wynosić 704,50 złotych.

W tym stanie rzeczy Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego między L. M. a Wojskową Agencją Mieszkaniową Oddziałem Regionalnym w W. w udziale 0, (...) części gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 2-02-06, położoną w W. przy ulicy (...) na kwotę 704,50 złotych, obowiązującą począwszy od 01 stycznia 2009 roku.

Na zakończenie należy odnieść się do żądania powoda, by został on zwolniony z uregulowania różnicy w wysokości opłaty za okres od dnia aktualizacji do dnia wyroku. Ustalając wysokość opłaty rocznej Sąd kieruje się jedynie wartością nieruchomości, stawką tej opłaty oraz udziałem powoda w nieruchomości, zaś za okres początku obowiązywania opłaty w zaktualizowanej wysokości przyjmuje dzień określony w wypowiedzeniu (początek roku kalendarzowego po dokonaniu czynności wypowiedzenia). Obowiązujące przepisy nie dają Sądowi możliwości zwolnienia z obowiązku uiszczenia opłaty za okres toczących się postępowań administracyjnych i cywilnych. Niemniej w ustawie z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przewidziana została forma ochrony zobowiązanego do uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Przepis art. 77 ust. 2a 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 stanie faktycznym niniejszej sprawy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej (704,50zł) ponad trzykrotnie przewyższa wysokość opłaty dotychczasowej (200,26 zł).

Cytowany przepis odnosi się do sposobu uiszczania zaktualizowanej uprzednio opłaty rocznej, przewidując stopniowe podwyższanie wysokości kwoty wnoszonej corocznie na rzecz pozwanego. Artykuł 77 ust. 2a ustawy nie określa sposobu ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, lecz sposób wnoszenia tej opłaty po aktualizacji i to tylko wtedy, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. W takim przypadku mimo ustalenia opłaty w wyżej wysokości 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. Dopiero opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Na dyspozycje art. 77 ust. 2a ustawy użytkownik wieczysty nie może powoływać się w procesie ustalającym wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, lecz w postępowaniu o jej zapłatę, jeśliby właściciel nieruchomości żądał od użytkownika opłaty wieczystej (której wysokość w wyniku aktualizacji wzrosła co najmniej dwukrotnie) w pełnej wysokości.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało ustalić, iż nowa, ustalona wyrokiem wysokość opłaty rocznej obowiązuje od dnia 1 stycznia 2009 r.

Zgodnie z treścią art. 108 k.p.c.: Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

Biorąc pod uwagę, iż żadna z nich nie ostała się w całości ze swoim żądaniem, co wyrażałoby się w ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z jej stanowiskiem wyrażonym w sprzeciwie, stosownie do treści art. 100 k.p.c.: W razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W realiach niniejszej sprawy uzasadnionym stało się stosunkowe rozdzielenie kosztów postępowania obciążających strony, a szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił w gestii uprawnień referendarza sądowego. Zważyć należało, że pierwotna opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła 200,26 złotych. Pozwany oczekiwał, że będzie ona wynosić 899,70 złotych, zaś powód konsekwentnie temu oponował, domagając się jej ustalenia na poziomie 629,79 złotych. Ostatecznie wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona na kwotę 704,50 złotych, co daje różnicę 504,24 złote ponad kwotę dotychczas obowiązującą (704,50-200,26 zł) i odpowiednio 699,44 złotych (899,70-200,26 zł) mniej niż w wypowiedzeniu określił pozwany. Wobec powyższego należało uznać, iż powód wygrał niniejsze postępowanie w 28% przy przegranej oscylującej na poziomie 72%. W zakresie, w jakim każda ze stron proces przegrała, zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

### **Zarządzenie wykonawcze:**

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć Skarbowi Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na zasadzie art. 133 § 3 zdanie 2 k.p.c.