

Sygn. akt I C 638/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi - Południe w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Marcin Polit

Protokolant Klaudia Stefaniak

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest nieuzasadniona

I. ustala, że począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wieczystego udziału o, (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-03 o łącznej powierzchni 21.941 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi 98.954,34 zł (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote i trzydzieści cztery grosze);

II. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz pozwanego miasta stołecznego W. kwotę 3.400 (trzy tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobranie od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w W. kwoty 277,16 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem złotych i szesnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

\*\*\*\*\* początek tekstu

[Przewodniczący 00:00:00.001] Przechodząc do uzasadnienia należy wskazać, że pismem datowanym na 12 listopada 2012 roku, (...) zaproponował wieczystemu użytkownikowi udział w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. zmianę wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Zgodnie z treścią zawiadomienia, wysokość owej opłaty rocznej od 1 stycznia 2013 roku miała wynieść 106.776,81 złotych. Pismo to znajduje się na karcie 16 akt sprawy. Z uwagi na to, że pismo wskazujące na aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nie odpowiadało treści art. 77 ust. 2a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. A więc jego autor nie dostrzegł, iż dochodzi do wzrostu opłaty rocznej o więcej niż dwa razy. Kolejnym pismem z 30 listopada 2012 roku Miasto S. W. uwzględniło ową zmianę i wskazało, że w związku z obowiązkiem rozłożenia podwyższenia opłaty na dwa lata, opłaty za lata 2013 i 2014 będą odpowiednio niższe. Następną opłata ma wynosić 106.776,81 złotych.

Nie zgodził się z tym stanowiskiem pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej (...). I złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustaleniu, że aktualizacja jest nieuzasadniona, zaś opłata roczna powinna być utrzymana na dotychczasowym poziomie, a więc wynosić 46.854,71 złotych. Samorządowe Kolegium Odwoławcze

w W. nie przychyliło się do tego wniosku. I orzeczeniem z dnia 22 lipca 2014 roku oddaliło go. Konsekwencją tego było złożenie przez pełnomocnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) sprzeciwu od owego orzeczenia, w którym wnosił on ponownie o to, by ustalić wysokość opłaty rocznej na kwotę 46.854,71 złotych. Argumentacja pełnomocnika skarżącego, a więc pełnomocnika wnioskodawcy przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i w konsekwencji pełnomocnika powoda w niniejszej sprawie, sprowadzała się do dwóch argumentów. Pierwszym z nich było to, iż wysokość opłaty rocznej jest zawyżona z uwagi na zbyt wysokie oszacowanie nieruchomości. Drugim wady prawne operatu szacunkowego, który załączono do oświadczenia o aktualizacji opłaty rocznej.

Analizując te kwestie Sąd doszedł do następujących wniosków. W pierwszej kolejności w przekonaniu Sądu, nie można trafnie uznawać, iż w związku z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy, na którym opierała się argumentacja właściciela nieruchomości i w oparciu o który sformułowano oświadczenie o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, był już w dacie składania takiego oświadczenia niemożliwy do wykorzystania w związku z upływem roku od daty jego sporządzenia. Owa argumentacja musi upaść z uwagi na dwie kwestie. Po pierwsze, sporny operat znajdujący się na karcie 21 akt sprawy, został sporządzony 7 grudnia 2011 roku. Jak wskazano wcześniej, oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, a następnie jego sprostowanie zostało wystosowane do wieczystego użytkownika jeszcze w listopadzie 2012 roku, a więc przed upływem roku od sporządzenia operatu szacunkowego. Już tylko ta okoliczność musi wskazywać na to, że owo wypowiedzenie nie było wadliwe. Druga jednak kwestia jest niemniej istotna. Mianowicie po podniesieniu przez stronę powodową zarzutu użycia operatu szacunkowego po upływie terminu przewidzianego dla jego wykorzystania, biegły, który ten operat sporządził, potwierdził aktualność ceny wskazanej w tym operacie. I dlatego z punktu widzenia Sądu, wady prawne nie mogą dyskwalifikować samego oświadczenia o aktualizacji - jest to pierwsza kwestia. Jeżeli chodzi o kwestię drugą, wiążącą się z samą wysokością opłaty, a w szczególności z wartością nieruchomości, biegły W. B. opiniujący na mocy postanowienia tutejszego Sądu, którego opinia znajdująca się na karcie 103 nie była kwestionowana, określił wartość jednego metra kwadratowego nieruchomości na kwotę 914,47 złotych. Przenosząc ową wartość w realia niniejszej sprawy i wyliczając wartość wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, należy pomnożyć powierzchnię nieruchomości przez wartość udziału, przez wysokość ceny i przez niekwestionowaną w tej sprawie stawkę opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, która wynosi 1%. A zatem dokonujemy następującego działania matematycznego:  $21.941 \text{ metrów kwadratowych (czyli powierzchnia nieruchomości)} \times 493.184/1.000.000 \text{ części nieruchomości (wartość udziału)} \times 914,47 \text{ złotych (wartość metra kwadratowego)} \times 1\% - \text{daje to } 98.954,34 \text{ złotych.}$  Biorąc pod uwagę rozpiętość obu wartości, tej, z której dokonywano aktualizacji wynosiła ona 46.854,71 złotych. I tej, do której tej aktualizacji dokonano, ta z kolei, jak już wspomniano, wynosiła 106.776,81 złotych, nie może budzić wątpliwości, że tą sprawę w przeważającej mierze wygrała strona pozwana, a więc Miasto S. W..

Mając na uwadze te okoliczności, w oparciu o art. 77 i następne Ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku ustalając wysokość opłaty rocznej. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 i 3 w związku z art. 99 Kodeksu postępowania cywilnego i w związku z art. 100 Kodeksu postępowania cywilnego, albowiem strona pozwana uległa stosunkowo niewielkiej części. Na jej rzecz zasądzono koszty procesu, które obejmują 2.400 złotych wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym i 1.000 złotych opłaty z tytułu biegłego, która została wniesiona tytułem zaliczki. Do rozliczenia pozostało 277,16 złotych nieuiszczonych kosztów sądowych wydatkowanych na biegłego. Kwotę tę na mocy art. 98 par. 1 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał ściągnąć od strony przegrywającej, a więc w tym wypadku od powoda. Stąd orzeczenie jak w punkcie trzecim....

[koniec tekstu 00:09:08.000]