

UZASADNIENIE

Pismem nr (...). (...). (...).2012. (...) z dnia 7 grudnia 2012 roku (...) W. wypowiedziało użytkownikowi wieczystemu - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału o, (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...), w obrębie (...), o powierzchni (...). W treści powyższego pisma, doręzonego w dniu 14 grudnia 2012 roku, (...) W. podało także propozycję zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 roku. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie zgodziła się z tym rozstrzygnięciem, dlatego w dniu 15 stycznia 2013 roku wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości.

W uzasadnieniu przedmiotowego wniosku użytkownik wieczysty wskazał, iż pismo stanowiące wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej zostało obarczone błędami w postaci podpisania go niezgodnie z pełnomocnictwami Prezydenta W. nr GP-IX- (...). (...).2012 z dnia 8 czerwca 2012 roku oraz nr GP-IX. (...). (...).2012 z dnia 18 czerwca 2012 roku oraz nieprawidłowego wskazania udziału użytkownika w prawie użytkowania wieczystego, wynoszącego na dzień 7 grudnia 2012 roku o, (...), zamiast podanego o, (...). Ponadto Spółdzielnia poczyniła zastrzeżenia co do operatu szacunkowego stanowiącego podstawę aktualizacji opłaty wskazując, iż rzeczoznawca nieprawidłowo przyjął do porównań nieruchomości, których ceny transakcyjne drastycznie odbiegają od cen transakcyjnych pozostałych nieruchomości przyjętych do porównania (wnioski do SKO z dnia 15 stycznia 2013 roku k. 77-80). Zgodnie z art. 88 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 ze zm.), wniosek ten w niniejszym postępowaniu zastępuje pozew.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podano, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast sporządzony operat, będący jej podstawą, został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie dyrektywami (odpowiedź na pozew k. 90, 91).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), w obrębie (...), o powierzchni (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Właścicielem w/ w nieruchomości jest (...) W. (okoliczność bezsporna).

W dniu 29 listopada 2012 roku przed notariuszem B. Ł. prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ul. (...) lok. 1 w W., została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności i udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu pomiędzy pełnomocnikiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) M. L. oraz A. R.. Na mocy wskazanej umowy nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz przeniesienie jej na rzecz A. R.. Wraz z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) związany jest udział we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w wysokości (...) (wypis z aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 29 listopada 2012 roku k. 42-47).

W dniu 27 września 2012 roku przed notariuszem B. Ł. prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ul. (...) lok. 1 w W., została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności i udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu pomiędzy pełnomocnikiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) M. L. oraz I. A.. Na mocy przedmiotowej umowy nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz jej przeniesienie na rzecz I. A.. Wraz z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) związany był udział we

współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w wysokości (...) (wypis z aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 27 września 2012 roku k. 48-52).

W dniu 17 lipca 2012 roku przez notariuszem B. Ł. prowadzącą Kancelarię Notarialną w W. przy ul. (...) została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności i udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu pomiędzy pełnomocnikiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) M. L. a A. P., na mocy której doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku oznaczonym nr (...) przy ul. (...) w W. oraz przeniesienia jego prawa własności na rzecz A. P.. Wraz z prawem własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany był udział wynoszący (...) we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), objętej księgą wieczystą nr (...) (wypis z aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 53-57).

Na skutek zawartych powyżej umów udział (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w prawie współużytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. (...) wynosił na dzień 7 grudnia 2012 roku odpowiednio 0, 0, (...) (pismo z dnia 23 lutego 2015 roku k. 32).

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...)wynosiła 12.361,01 złotych (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 roku, doręczonym w dniu 14 grudnia 2012 roku Prezydent (...) W., działając na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 oraz art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w imieniu którego działali burmistrz dzielnicy M. B. O. oraz zastępca burmistrza Z. S., wypowiedzieli użytkownikowi wieczystemu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu udziału 0, (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) w obrębie (...) o powierzchni (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...) z uwagi na zmianę wartości przedmiotowej nieruchomości. Równocześnie Prezydent (...) W. zaproponował wysokość opłaty rocznej w kwocie 50.325,30 zł stanowiącej 1% wartości przedmiotowej nieruchomości. W przedmiotowym piśmie wskazano, iż płatność zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ugn, winna nastąpić w 2013 roku w kwocie 24.722,98 zł, w 2014 roku w kwocie 37.524,14, a w 2015 roku # 50.325,30 zł (pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty k. 61, potwierdzenie odbioru k. 62).

Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowił operat szacunkowy określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości sporządzony w dniu 29 października 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego J. M., która ustaliła wartość rynkową prawa własności nieruchomości na kwotę 5.809.485 zł, tj. 3.855 zł/m² (operat szacunkowy z dnia 29 października 2012 roku k. 64-75).

Pismem doręczonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 15 stycznia 2013 roku użytkownik wieczysty odwołał się od doręczonego mu wypowiedzenia (wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 15 stycznia 2013 roku k. 77-80). W dniu 25 sierpnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie o sygn. KOX/2261/Po/13 orzekła, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu od dnia 1 stycznia 2013 roku wynosi 49.557,99 zł (orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 25 sierpnia 2015 roku k. 30,31).

Od powyższego orzeczenia (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w dniu 13 października 2015 roku wniosła sprzeciw (sprzeciw k. 2,3, uzupełnienie sprzeciwu k. 20).

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...)jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Wartość rynkowa według stanu na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosiła 4.399.700 zł, tj. 2.919,50 zł za 1 m² (opinia biegłego sądowego M. D. z załącznikami k. 126-155, opinia uzupełniająca k. 194-197).

Na koniec 2013 roku udział (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie(...)o powierzchni (...) wynosił o, (...), a na koniec 2014 roku i obecnie - o, (...) (fakt przyznany; dane zawarte w księdze wieczystej (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów i ich kopii. W toku procesu strony nie kwestionowały ich wiarygodności oraz rzetelności ich sporządzenia. Jednocześnie Sąd nie dopatrzył się podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej, stosownie do czego dał im wiarę w całości.

Podstawę ustalenia stanu faktycznego stanowiły także twierdzenia stron przyznane przez stronę przeciwną bądź też fakty uznane za przyznane w rozumieniu art. 229 oraz 230 kpc. Nie wymagały one dowodu, przyznanie wskazanych w opisie okoliczności nie budziło wątpliwości Sądu.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż Sąd z urzędu dopuścił dowód z dostępnych publicznie danych w postaci wpisów w elektronicznej księdze wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W. pod nr (...). W toku procesu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego M. D. na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...), stanowiącej podstawy dla ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Biegła M. D. w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 21 listopada 2016 roku ustaliła wartość rynkową szacowanej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2013 roku na kwotę 4.399.700 zł. Zarzuty wobec sporządzonej opinii zgłosiła strona pozwana wskazując, iż biegła błędnie przyjęła do porównań nieruchomości, w krąg których wchodzi nieruchomości nie spełniające kryterium podobieństwa, a nadto – cena części z nich zawiera także cenę dokumentacji projektowych. W ocenie strony pozwanej w sporządzonej w sprawie opinii nieprawidłowo oznaczono cechy szacowanej nieruchomości, a nadto nie wskazała w jakie media jest uzbrojona wyceniana nieruchomość, nieruchomość o cenie minimalnej i cenie maksymalnej (pismo procesowe z dnia 3 stycznia 2017 roku k. 175,176).

W pisemnej opinii uzupełniającej biegła odniosła się do zgłoszonych zarzutów wskazując, iż do porównań przyjęła wszystkie dostępne na czas sporządzania opinii transakcje, przy czym niezasadny jest zarzut w zakresie przyjęcia do porównań cen transakcyjnych obejmujących ceny sporządzenia dokumentacji projektowej, gdyż taka praktyka nie jest stosowana. Biegła podała także, że przyjęte do porównań nieruchomości spełniają kryterium podobieństwa, a różnice pomiędzy tymi nieruchomościami a nieruchomością wycenianą są korygowane na poziomie określenia cech nieruchomości. Ponadto wskazała, iż w opisie cechy „przeznaczenie i możliwości inwestycyjne” dla nieruchomości wycenianej uwzględniła nie istniejącą zabudowę, a zapisy studium uwarunkować i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, a nie posadowione na niej budynki. Odnosząc się do zgłoszonych zarzutów biegła wskazała, iż korygowanie ceny nieruchomości wycenianej w oparciu o jej cechy nastąpiło stosownie do zakresu opisywanych cech i faktycznych właściwości gruntu, a dane o uzbrojeniu wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o skrajnych wartościach zostało uwzględnione w sporządzonej opinii (opinia uzupełniająca k. 194-197).

W ocenie Sądu opinia biegłej M. D. wraz z opinią uzupełniająca w sposób została należycie sporządzona, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Opinia ta została sporządzona przez osobę legitymującą się wymaganymi kwalifikacjami zawodowymi, a przedstawione w niej twierdzenia i wnioski zostały należycie uzasadnione. Sporządzona w sprawie opinia jest wewnętrznie spójna oraz spełnia wymogi merytoryczne i formalne. Zdaniem Sądu, także zasadność zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną została przez biegłą należycie zakwestionowana, przez co Sąd doszedł do wniosku, iż sporządzoną w sprawie opinią stanowi rzetelną i wiarygodną podstawę dla ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako ugn) 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 i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 ugn, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W ocenie Sądu wszystkie wymienione wyżej warunki formalne zostały w niniejszej sprawie zachowane, a zatem dokonane wypowiedzenie jest ważne i prawnie skuteczne. Za nieskuteczny należało przyjąć podniesiony przez powoda zarzut, iż pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości zostało opatrzone podpisami osób nieuprawnionych, niezgodnie z treścią pełnomocnictw Prezydenta (...) W. nr GP-IX. (...). (...).2012 z dnia 8 czerwca 2012 roku oraz pełnomocnictwa nr GP-IX. (...). (...).2012 z dnia 18 czerwca 2012 roku. Jak wynika z akt, przedmiotowe pismo opatrzone podpisem Burmistrza D. M. (...) W. B. O. oraz zastępcy Burmistrza D. M. (...) W. Z. S. zostało podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Prezydenta (...) W. na mocy pełnomocnictw nr GP-IX. (...). (...).2012 oraz GP-IX. (...). (...).2012, albowiem udzielone B. O. oraz Z. S. pełnomocnictwa obejmowały swym zakresem wykonywanie spraw o zasięgu dzielnicowym w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a nadto obowiązywały w dacie dokonania aktualizacji opłaty w stosunku do nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W.. W tym stanie rzeczy zarzut podniesiony przez powoda należało uznać za nieskuteczny.

Badając w dalszej części okoliczności sprawy należało zauważyć, że wniosek o ustalenie, iż aktualizacja wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona został przez powoda złożony w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w ustawowo określonym terminie (art. 78 ust. 2 ugn). Zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 ugn wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, przy czym wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Należy zwrócić uwagę, że zakres kognicji sądu powszechnego w przypadku sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego dotyczącego wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest ograniczony. 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*** (analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 maja 2014 roku, I ACa 1044/10, LEX nr 1483861; oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 marca 2013 roku, I ACa 33/13, LEX nr 1314849). Po przekazaniu sprawy o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste z postępowania administracyjnego Sąd powszechny prowadzi sprawę od początku, tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy strony są zobligowane składać stosowne wnioski dowodowe – zgodnie z art. 6 kc i art. 232 kpc.

Zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy (art. 156 ust. 1 ugn). Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ugn, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową wynosi 1% ceny.

Ustalając wartość prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. Sąd oparł się na treści opinii biegłej M. D., uzupełnioną opinią pisemną z dnia 9 lutego 2017 roku, która ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4.399.700 złotych. Sporządzając opinię biegła zastosowała podejście porównawcze z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, co znajduje uzasadnienie w treści § 4 ust. 1,2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

(Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Wybór podejścia obranego przez biegłą jest zgodny z treścią § 28 ust. 1 i 4 przywołanego rozporządzenia, natomiast obrana metoda badawcza, zgodnie z regulacją zawartą w § 4 ust. 4 przedmiotowego rozporządzenia, polega na porównaniu co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w cechach tych nieruchomości. Natomiast wartość wycenianej nieruchomości określa się według jej stanu i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ugn (§ 28 ust. 5). W tym miejscu należy także przytoczyć treść art. 151 ust. 1 ugn, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W ocenie Sądu przywołane wyżej wymogi formalne zostały spełnione w stosunku do opinii biegłego sporządzonej w sprawie.

Sporządzając opinię biegłą przyjęła do porównań dwanaście nieruchomości, przy czym tylko jedna z nich położona była z innej dzielnicy niż nieruchomość wyceniana tj. na terenie dzielnicy O., sąsiadującej z dzielnicą M.. Ponadto przeznaczenie wszystkich przyjętych do porównań nieruchomości oznaczono jako cele mieszkalne bądź mieszkalno-usługowe # podobnie jak przeznaczenie nieruchomości wycenianej. W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu przyjęte do porównań nieruchomości spełniały wymóg podobieństwa, co prowadzi w konsekwencji do stwierdzenia, iż przeprowadzona w toku procesu wycena nieruchomości przy ul. (...) w W. stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) jest prawidłowa, a przyjęte przez biegłą wnioski stanowią wiarygodną podstawę rozstrzygnięcia w sprawie.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości zaproponowanej przez stronę pozwaną nie była prawidłowa także z powodu nieuwzględnienia przez nią zmiany wysokości udziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy niniejsza sprawa. Jak słusznie wskazywał powód, jego udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości uległ zmniejszeniu na skutek zawarcia przez powoda i A. P. w dniu 17 lipca 2012 roku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia jego własności oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Na mocy powyższej umowy udział powoda w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) został pomniejszony o (...) i fakt ten winien znaleźć odzwierciedlenie przy ustaleniu wysokości opłaty rocznej. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż w roku 2013 oraz 2014 udział Spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego także uległ zmniejszeniu na skutek zawierania przez Spółdzielnię z kolejnymi osobami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, przeniesienia własności i udziału we współużytkowaniu wieczystym. Podejmując rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze tę okoliczność, ustaloną w oparciu o wypis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości o numerze ewidencyjnych (...) oraz **stanowisko samego pozwanego zawarte w piśmie z dnia 7 października 2015 roku** (pismo k. 26v). Wynika z niego, iż pozwany przyznał fakt, iż udział powoda w prawie użytkowania wieczystego w/w nieruchomości na 2012 roku wynosił 0, (...), w 2014 – 0, (...), a w 2015 roku – 0, (...).

Z powyższych względów Sąd doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. W tym miejscu należy także zaznaczyć, iż doniosły wpływ na kształt rozstrzygnięcia zawartego w pkt I sentencji miała treść art. 77 ust. 2a ugn zgodnie z którym w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotność 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 niniejszej sprawie zaktualizowana wysokość opłaty rocznej (34.677,94 zł) przewyższa dwukrotnie wysokość opłaty obowiązującej do dnia 31 grudnia 2012 roku, wobec zastosowanie znalazł przepis art. 77 ust. 2a ugn.

Stosownie do powyższego w pkt I ppkt 1 Sąd orzekł o wysokości opłaty rocznej związanej z udziałem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...),

oznaczonej numerem (...) w obrębie (...)o powierzchni(...) na rok 2013 na kwotę 24.346,02 zł. Kwota ta stanowi równowartość dwukrotności dotychczasowej opłaty w wymiarze adekwatnym do posiadanego przez powoda udziału w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w 2013 roku tj. 12.173,01 zł

Ustalając wysokość należnej opłaty w następujących latach, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ugn Sąd przyjął, iż opłata należna z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 wynosi 30.929,75 zł. Wskazana kwota stanowi równowartość opłaty ustalonej za rok 2013 (tj. 24.346,02) i 50% nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty w stosunku do opłaty ustalonej w oparciu o wartość nieruchomości ustalonej przez biegłą i udziału Spółdzielni nieruchomości w prawie użytkowania wieczystego w tym roku.

Orzekając w zakresie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2015 rok Sąd przyjął wysokość opłaty w oparciu o wartość przedmiotowej nieruchomości ustaloną przez biegłą (4.399.679 zł, 2.919,49 zł/m²) oraz przysługujący powodowi udział w użytkowaniu wieczystym wynikający z księgi wynoszący o, (...). Podstawą ustalonej wartości były następujące obliczenia: 1 507 m² x o, (...) 2.919,49 zł/m² x 1 % = 34.677,94.

Mając na względzie powyższe okoliczności oraz przeprowadzone obliczenia Sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowi art. 100 kpc zd. pierwsze, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wnioskiem zastępującym pozew w sprawie powód wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, a w konsekwencji powinna wynosić nadal 12.173,01 złotych. Zaproponowana przez stronę pozwaną opłata roczna wyniosła 50.325,30 złotych. Zatem powód wniósł o podwyższenie opłaty o 38.152,29 złotych.

Ostatecznie Sąd rozstrzygnął, iż jest ona zasadna jedynie we kwocie 34.677,94 złotych, z zatem opłata została podwyższona o 22504,93 złotych (tj. 34.677,94 - 12.173,01 = (...),93). Jest to kwota stanowiąca ok. 59% żądanego podwyższenia (tj. 22.504, (...),29≈59%) Mając na uwadze powyższe należało przyjąć, iż powód wygrał niniejszy proces jedynie w 41 %, a w pozostałej części tj. 59 % # proces wygrało (...) W..

Koszty w niniejszej sprawie po stronie powoda wyniosły 6.725 złotych, a na kwotę tę złożyła się uiszczona opłata od pozwu - 1.908 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4.800 złotych (ustalona zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z kolei koszty pod stronie pozwanej wyniosły 700 zł kosztem zaliczki na wynagrodzenie biegłego (kwit sądowy k. 93 verte) oraz 4.800 tytułem wynagrodzenia dla pełnomocnika. Łącznie koszty procesu wyniosły zatem 12.225 złotych. Mając na względzie fakt, iż niniejszy proces powód wygrał jedynie w 41%, a strona pozwana w 59 %, powód powinien ponosić koszty w wysokości 7212,75 złotych (tj. 12.225x59%=7.212,75). Z uwagi na fakt, iż koszty powoda wyniosły 6.725 złotych, Sąd przyjął za stosowne zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kwoty 487,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (tj. 7.212,75 - 6.725=487,75).

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 623 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

W niniejszej sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłej, którego wynagrodzenie w łącznej kwocie 1090,02 zł zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa (postanowienie k. 160, rachunek k. 165, postanowienie k. 198, rachunek (...)). Stosunek obciążenia kosztami jest proporcjonalny do stopnia uwzględnienia żądań stron. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w punkcie III i IV wyroku Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. od strony powodowej kwotę 643,27 złotych (tj. ≈1090,02x59%), a od strony pozwanej – 446,75 złotych (tj. ≈1090,02x41%).

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: (...).