

Sygn. akt I ACa 108/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewelina Jokiel

Sędziowie: SA Małgorzata Idasiak - Grodzińska

SO (del.) Leszek Jantowski (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Justyna Pozarowczyk - Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2015r. w Gdańsku

na rozprawie

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

przeciwko Gminie M. (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 19 listopada 2014r., sygn. akt I C 1467/12

1/prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że do nazwy powoda K. w każdym przypadku dodaje cudzysłów, oznaczając ją (...),

2/zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 172,25 zł (sto siedemdziesiąt dwa złote i 25/100) tytułem zwrotu kosztów procesu,

3/oddala apelację w pozostałej części,

4/zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700,-zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 108/15

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w (...) po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m^{((2))}, położonych w (...) przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...), której jest użytkownikiem wieczystym, dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta (...) z dnia 8 czerwca 2010 r. nr (...).MM. (...) (...), zawierającym ofertę nowej

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 141.625,40 zł - jest uzasadniona w innej, dotychczasowej wysokości.

W uzasadnieniu oraz w toku sprawy podniosła, iż (...) nie wykazała tego, by doszło do zmiany wartości wskazanej działki w przedstawionej przez nią wysokości, a w konsekwencji, by istniała podstawa do zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nadto zarzuciła, że wypowiedzenie z dnia 6 czerwca 2010 r. dokonane przez Prezydenta Miasta (...) obejmowało jedynie część działek, które wchodziły w skład całej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, co w świetle obowiązującego orzecznictwa Sądu Najwyższego prowadzi do nieważności, czy nieskuteczności dokonanego wypowiedzenia.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. (...) wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętych pozwem jest zasadna w wysokości 141.625,40 zł.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku:

I. ustalił, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w (...) przy ulicach: J. P., C., J. T., J. I. K. 1 G., L. K. K. M., J. B. oznaczonych na KM(...) obręb W. jako działki nr (...) objętych księgą wieczystą (...) wynosi:

- za rok 2011- kwotę 21.478,80 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem złotych 80/100),
- za rok 2012 -kwotę 64.904,57 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset cztery złote 75/100)

-począwszy od stycznia 2013 roku - kwotę 108.330,34 zł (sto osiem tysięcy trzysta trzydzieści złotych 34/100);

II. Oddalił powództwo w pozostałej części,

III. Kosztami postępowania obciążył Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w (...) w 75% ,a Gminę M. G. w 25%,

IV. Zasądził od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w (...) na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 2.617,75zł (dwa tysiące sześćset siedemnaście złotych 75/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w (...) składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², położonych w (...) przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w (...) przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższych działek gruntu. Przedmiotowe działki sąsiadują ze sobą. Stanowią grunty zajęte pod tereny komunikacyjno - rekreacyjne i zagospodarowane na jezdnie, chodniki, schody, tereny zielone i rekreacyjne na Osiedlu (...) Część z nich stanowi niezagospodarowane skarpy (działka nr (...)). Przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego (...), przyjętym uchwałą nr (...) Rady Miasta (...) z dnia 27 lutego 2008 r. nieruchomość ta położona jest w strefie miejskiej na obszarze oznaczonym symbolem M2, M2,U - tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Aktualne przeznaczenie, wynikające z zapisów powyżej przywołanego studium jest tożsame z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W dniu 8 czerwca 2010 r. Prezydent Miasta (...) wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w (...) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (10.739,40 zł) z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w (...) przy przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., składającej się z działek nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu ustalona została od dnia 1 stycznia 2011 r. na kwotę 141.625,40 zł. Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, w którym przyjęto, że wartość przedmiotowej nieruchomości uległa zmianie i wynosi 14.162.540 zł. Nowa wysokość opłaty stanowiła 1 % wartości gruntu.

Od powyższej decyzji Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w (...) odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. w piśmie z dnia 23.07.2010 r., zarzucając, iż aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w orzeczeniu z dnia 16 lipca 2012 r. sygn. akt (...) orzekło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m⁽²⁾, położonych w (...), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

Od powyższego orzeczenia Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w (...) wniosła sprzeciw, domagając się ustalenia, że wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej działki jest uzasadniona w innej wysokości.

Sąd Okręgowy ustalił, że Prezydent Miasta (...) dokonał wypowiedzeń dotychczasowej opłaty co do wszystkich działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni. Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) według cen na czerwiec 2010 r. wynosi 10.833.034, - zł.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy w postaci szeregu dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony i nie wzbudzała uzasadnionych wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Dodatkowo Sąd oparł się również w swych ustaleniach o akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego sygn. akt 3267/10. Sąd zwrócił uwagę, że podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miała opinia biegłego dopuszczona na okoliczność ustalenia wartości rynkowej części nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., składającej się z działek nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W sprawie sporządzone zostały dwie opinie biegłych, którzy odmiennie ustalili wartość przedmiotowej nieruchomości - biegła sądowa J. I. (2) ustaliła ją na łączną kwotę: 13.600.800 zł (k.61 - 90), podczas gdy biegła I. O. (1) na kwotę 10.833.034, - zł (k. 429 - 439). Sąd Okręgowy podzielił jednak wycenę dokonaną przez drugą z biegłych, mając na względzie, iż właśnie ta opinia została wykonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27.11.2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230 poz. 1924), jak również przy zastosowaniu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych (...) Federacji Stowarzyszeń (...), a także z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r., nr 201, poz. 651 ze zm.). Pierwsza opinia została natomiast skutecznie zakwestionowana przez strony, nie była w pełni logiczna i jasna.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że biegła I. O. (1) wyliczając wartość rynkową nieruchomości gruntowej - składającej się z działek nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², dokonała prawidłowo szacunku w podejściu porównawczym i przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, uwzględniając w należyty sposób specyfikę rynku nieruchomości w (...) i szczególny charakter samego miasta oraz funkcję nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, czy decyzji o warunkach zabudowy. Odpowiednio wyważyła wszystkie elementy kształtujące cenę rynkową nieruchomości - lokalizację szczegółową i sąsiedztwo, ukształtowanie geometryczne, dojazd, możliwości inwestycyjne oraz stan zagospodarowania. Jednocześnie biegła prawidłowo dobrała nieruchomości porównawcze, o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej z terenu miasta (...), ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic porównywalnych do K. z przedziału czasowego od czerwca 2008 r. do czerwca 2010 r. Takie zestawienie pozwoliło ostatecznie na określenie wartości rynkowej 1m² gruntu i wyliczenie wartości badanej części nieruchomości na kwotę 10.833.034, -zł. Biegła swoje stanowisko potwierdziła i uzupełniła w pisemnej opinii oraz w ustnych wyjaśnieniach złożonych w trakcie rozprawy z dnia 5 listopada 2014 r. W konsekwencji Sąd Okręgowy właśnie tę opinię uznał za sporządzoną w pełni profesjonalnie i rzetelnie, w związku z tym podzielił w pełni wnioski w niej zawarte.

Zdaniem Sądu, biegła w sposób wyczerpujący wyjaśniła wszelkie wątpliwości podnoszone przez stronę powodową, w szczególności kwestię doboru nieruchomości podobnych. Wskazała, że przyjęte przez nią do porównania nieruchomości spełniały cechy wynikające z art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przyjętą

w nim definicją nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zdaniem biegłej zarzut powoda o niewłaściwym przyjęciu do porównania nieruchomości o różnej powierzchni jest niezasadny. Wszystkie cztery transakcje dotyczą nieruchomości porównawczych, co do których nie zaistniały szczególne warunki zawarcia transakcji, jakie uniemożliwiałyby przyjęcie ich do wyceny, a nadto charakteryzuje je zbliżona lokalizacja, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania czy inne cechy wpływające na jej wartość. Wyjaśniła przy tym, że określenie wartości nieruchomości następuje przy wykorzystaniu obiektów porównawczych, które były przedmiotem obrotu w określonym czasie, na danym obszarze, przy uwzględnieniu innych cech rynkowych. To rynek decyduje o tym, jakie transakcje i nieruchomości podobne można wykorzystać do wyceny. Na tak zakreślonym rynku należy dobrać obiekty najbardziej podobne. Ustawa umożliwia przy tym wykorzystanie podejścia porównawczego umożliwiającego zastosowanie korekt niwelujących różnice pomiędzy przyjętymi do porównania nieruchomościami.

Biegła wyjaśniła, że przyjęcie do porównania nieruchomości o mniejszej powierzchni w porównaniu z nieruchomością objętą przedmiotem wyceny nie ma znaczenia. Określenie wartości nieruchomości dokonano przy przyjęciu wyłącznie obiektów najbardziej do niej podobnych pod względem lokalizacji i charakterystyki pozostałych cech rynkowych, a następnie skorygowaniu ich cen, na skutek cech różniących. W ocenie Sądu Okręgowego odnosząc się do zarzutu co do niezasadności przyjęcia jako cechy różnicującej kształtu działki, biegła w sposób logiczny wytłumaczyła, że rodzaj cech rynkowych, mających wpływ na wartość ustala się na podstawie analiz rynku. W tym wypadku przeprowadzona analiza wykazała, że cechą taką stanowi kształt działki.

Logiczna była również argumentacja biegłej co do zarzutu, jakoby nie uwzględniła w sposób prawidłowy stanu zagospodarowania analizowanej nieruchomości. Wskazała, że cecha ta nie odnosi się do nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego na wzniesienie budynków lub ich części oraz innych urządzeń, lecz do kwestii wykorzystania danego terenu do pełnienia funkcji, na jaką nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego) wartość nieruchomości określa się według stanu i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego. (...) porównawcze, dla których biegła ustaliła ocenę „niezagospodarowania” dotyczą terenów wykorzystywanych jako rolne, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Biegła zróżnicowała zatem ceny, biorąc pod uwagę decyzje potencjalnego inwestora. Biegła wyjaśniła także, że zbadała także trend cenowy, który określony został na wszystkich obiektach porównawczych. Na wykresie określono jedynie 10 danych, stanowiących uśrednienie cen miesięcznych. Wskazała, że w tym wypadku, analiza rynku nieruchomości, który nie charakteryzuje się żadnymi stałymi tendencjami, wyraźnie wskazuje na spadek cen.

Sąd Okręgowy wskazał, że wobec oceny opinii I. O. (1) jako rzetelnej, pełnej i logicznej, postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 5 listopada 2014 r. na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. oddalił wnioski dowodowe powoda dotyczące dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego oraz (...) Towarzystwa (...). W ocenie Sądu, okoliczności na jakie dowody te zostały powołane zostały już bowiem dostatecznie wyjaśnione.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., składającej się z działek nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...), była uzasadniona w dotychczasowej wysokości.

Przechodząc do rozważań materialnoprawnych Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 238 k.c., który stanowi, iż wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zgodnie zaś z uzupełniającym ten przepis art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 ze zm.) - za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Nie budzi wątpliwości cywilnoprawny charakter opłaty rocznej z

tytułu użytkowania wieczystego. Ich wysokość powinna być uzależniona od aktualnej wartości nieruchomości, dlatego też istnieje potrzeba aktualizacji opłat w przypadku zmiany wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że szczegółowe regulacje dotyczące ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego o charakterze bezwzględnie obowiązującym znajdują się w art. 71-81 u.g.n. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). W konsekwencji aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania może mieć miejsce z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jak również z uwagi na zmianę wartości nieruchomości.

Taka sytuacja w ocenie Sądu pierwszej instancji miała miejsce w przedmiotowej sprawie. W dniu 8 czerwca 2010 r. Prezydent Miasta (...) wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w (...) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu, składając ofertę nowej opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2011 r. na kwotę 141.625,40 zł. Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, w którym przyjęto, że wartość przedmiotowej nieruchomości uległa zmianie i wynosi 141.625,40 zł. Nowa ustalona wysokość opłaty stanowiła 1 % wartości gruntu.

Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 78 ust. 1 - 3 u.g.n. regulującego przesłanki wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Wskazał, że dalszy tryb postępowania określa art. 80 u.g.n. stanowiąc, iż od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w zakresie postępowania przed sądem powszechnym zastosowanie ma ogólna reguła rozkładu ciężaru dowodu, wynikająca z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Za przyjęciem, że to na powodzie spoczywa ciężar dowodu w sprawie przemawia w pierwszym rzędzie sformułowanie żądania pozwu oraz fakt, że to użytkownik wieczysty po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia SKO staje się powodem w sprawie, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji strona powodowa wykazała w niniejszym postępowaniu, iż aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości, niż wskazał to pozwany. Podstawą przyjętych ustaleń była opinia biegłej sądowej do spraw (...), z której wynikało, iż wartość rynkowa przedmiotowych działek na chwilę wypowiedzenia wynosiła 10.833.034,- zł. Była to zatem wartość niższa niż wskazana przez pozwanego w spornym wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, gdzie określono ją na 14.162.540 zł.

Sąd zwrócił uwagę, że co prawda wypowiedzenie z dnia 8 czerwca 2010 r. dokonane przez Prezydenta Miasta (...) obejmowało jedynie część działek, które wchodziły w skład całej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni i których dotyczy przedmiotowa sprawa, to jednak powyższe nie prowadziło do ustalenia nieważności, czy nieskuteczności dokonanego wypowiedzenia. Sąd Okręgowy podzielił wyrażony w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, Lex nr 1316041). Nie bez znaczenia jednakże była okoliczność, że pozwany wypowiedział dotychczasową opłatę roczną co do wszystkich działek wchodzących w skład spornej nieruchomości. Jakkolwiek powyższe nie nastąpiło na podstawie jednego wypowiedzenia, to jednak poza sporem pozostawało to, że Prezydent Miasta (...) podjął decyzje, które objęły wszystkie działki ewidencyjne wchodzące w skład spornej nieruchomości i od wszystkich decyzji powódka wniosła odwołanie. W ocenie Sądu Okręgowego, przyjęty przez pozwanego sposób wypowiedzenia opłaty rocznej kilkudziesięcioma wypowiedzeniami (choćby nieprawidłowy), nie ma wpływu na ich ważność. Poszczególne działki wchodzące w skład nieruchomości

objętej księgą wieczystą (...) nie zostały potraktowane wybiórczo przy dokonaniu wypowiedzenia. Ponadto sposób wypowiedzenia nie wpływa na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Tym samym zdaniem Sądu Okręgowego spełniony został wymóg aktualizacji opłaty całej nieruchomości.

Jednocześnie Sąd miał na uwadze treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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. Mimo, iż przepis ten został wprowadzony do ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem 9 października 2011 roku, zgodnie z art. 4 ustawy z 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 roku, nr 187, poz. 1110) należy go stosować również w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie zachodziły podstawy do zastosowania powyższego przepisu, albowiem zaktualizowana przez pozwanego opłata przewyższała parokrotnie dotychczas obowiązującą stawkę.

Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy wskazał, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy na mocy art. 238 k.c., w zw. z art. 71, art. 77, art. 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w punkcie pierwszym wyroku ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w (...), przy ul. (...), K.L. G., L. K., K. M., J. B., składającej się z działek nr (...) o powierzchni całkowitej 53.697 m², dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 108.330,34 zł przy przyjęciu wartości całej nieruchomości na kwotę 10.833.034, - zł i wysokości stawki procentowej równej 1%, płatną za rok pierwszy (2011) w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. w kwocie 21.478,80 zł (10.739,40 zł x 2), za drugi rok 2012 r. w kwocie 64.904,57 zł (stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki), opłata roczna w trzecim roku (2013 r.) od aktualizacji jest równa kwocie 108.330,34 zł, wynikającej z aktualizacji (suma opłaty w drugim roku i połowa nadwyżki).

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie II wyroku na podstawie wskazanych przepisów a contrario.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c.

Mając na uwadze wynik niniejszego procesu oraz to, że powód przegrał proces w 75 %, zaś pozwany w 25 % kosztami postępowania w punkcie III obciążył Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w (...) w 75 %, a Gminę M. G. w 25 %.

Uwzględniając koszty poniesione przez strony w niniejszej sprawie w łącznej wysokości 11.267,46 zł, powód winien je uiścić w 75 % (75 % x 11.267,46 zł = 8.450,60 zł), zaś pozwany w 25 %, tj. w wysokości 2.816,86 zł. Skoro powód poniósł koszty w wysokości 8.545 zł (2.000 zaliczki na poczet opinii biegłych i opłata od pozwu 6.545 zł), to do zwrotu na jego rzecz pozostała suma 95 zł. Pozwany zaś poniósł koszty na poczet opinii biegłego w wysokości 1.000 zł, zatem powinien być ponieść koszty w wysokości 1.816,86 zł (2.816,86 zł - 1.000 zł). Uwzględniając zatem, że powód obciążony był zapłatą na rzecz pozwanej 75 % kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 zł (2.712,75 zł), których wysokość ustalona została w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie

opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490), w kolejnym punkcie wyroku Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.617,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, stanowiącą różnicę między należnymi na rzecz pozwanego kosztami zastępstwa i nadwyżką wydatków w kwocie 95 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1 .naruszenie prawa materialnego:

a) art. 72 ust.1 i ust.3 pkt. 4, art.77 ust.1 , art. 78 ust.1 w zw. z art. 4 pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 46 k.c., art. 58§ 1 k.c. i art. 24 ust.1 zd.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz w związku z art. 189 k.p.c. poprzez ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla części nieruchomości gruntowej (dziewięciu działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości składającej się z ponad stu działek ewidencyjnych, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)) w wysokości wyższej od dotychczasowej, pomimo przyjęcia przez Sąd, że Gmina nieprawidłowo dokonała wypowiedzenia dotychczasowej opłaty,

b) art. 77 ust.1 w zw. z art. 72 ust.1 i ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej uogn) w związku z art. 189 k.p.c. poprzez ustalenie, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...) wynosi: -za rok 2011 kwotę 21.478,80 zł,

-za rok 2012 kwotę 64.904,57 zł,

-począwszy od stycznia 2013r. kwotę 108,33,34 zł,

zamiast ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty zostało dokonane nieskutecznie i w konsekwencji obowiązuje opłata roczna w wysokości dotychczasowej,

c) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U nr 207 z 2004 poz. 2109) poprzez jego niezastosowanie, a oparcie się przez Sąd przy rozstrzygnięciu prawy na nieobowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27.11.2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U nr 230 poz.1924), uchylonym z dniem 22 września 2004r.

2. naruszenie prawa procesowego, to jest:

a) art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 278§1 k.p.c. i art. 217§3 k.p.c., a także art. 154 ust.1 i 157 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. (1) wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie za wiarygodną i ustalenie na jej podstawie wartości przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przy jednoczesnym przyjęciu przez Sąd, że wnioski dowodowe o sporządzenie opinii uzupełniającej oraz skierowanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. do (...) Stowarzyszenia (...) winny zostać oddalone z uwagi na to, że okoliczności sporne będące przedmiotem opinii zostały już dostatecznie wyjaśnione,

b) art. 321 §1 k.p.c. poprzez ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do działek nr (...) ponad kwotę opłaty ustalonej przez właściciela dla powyższych działek w wypowiedzeniu opłaty z dnia 8 czerwca 2010r., podczas gdy pozwany wnosił o ustalenie opłaty w kwocie zgodnej w wypowiedzeniem,

c) art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. poprzez błędne wyliczenie w pkt. IV kosztów procesu podlegających rozliczeniu pomiędzy stronami przy przyjęciu, że powód przebrał proces w 75%, zaś pozwany w 25%,

d) art. 102 k.p.c. w zw. z art. 328§2 k.p.c. poprzez nieodstąpienie przez Sąd od obciążania strony powodowej kosztami pomimo, że w sprawie zaistniały szczególnie uzasadnione okoliczności uzasadniające takie rozstrzygnięcie, przy jednoczesnym braku wyjaśnienia przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania przedmiotowego przepisu, pomimo wniosku w tym zakresie, co uniemożliwia weryfikację prawidłowości dokonanych przez Sąd ustaleń i kontrolę instancyjną orzeczenia w tym zakresie,

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. powód zaskarżył postanowienie Sądu I instancji o oddaleniu wniosku dowodowego powoda o skierowanie opinii sporządzonej przez biegłą I. O. (1) do (...) Stowarzyszenia (...) oraz o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej, jako naruszające art. 278 k.p.c., art. 286 k.p.c. oraz art. 309 k.p.c. w związku z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...) zostało dokonane nieskutecznie, a w konsekwencji obowiązuje opłata w wysokości dotychczasowej, a także o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa,

2. zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych,

W przypadku uznania braku podstaw do zmiany wyroku w zakresie punktu I i II wniósł o zmianę punktu III i IV wyroku poprzez odstąpienie od obciążania strony powodowej kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego na podstawie art. 102 kpc, oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie odstąpienie od obciążania strony powodowej kosztami postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę wyroku w punkcie IV poprzez rozstrzygnięcie o kosztach procesu w sposób następujący:

-zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.636,25 zł z tytułu zwrotu części opłaty od pozwu,

-nakazanie ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku 180,62 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów opinii biegłego,

-nakazanie ściągnięcia od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku 1.541,85 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów opinii,

-zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego 1.808,50 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Dodatkowo na podstawie art. 381 kpc skarżący wniósł o dopuszczenie dowodów:

1. dowodu z opinii uzupełniającej w zakresie określonym na rozprawie w dniu 5.11.2014r. (przedstawienie przez biegłą materiałów źródłowych stanowiących podstawę ustalenia wagi cechy „sposób zagospodarowania terenu”, dokonania korekty przyjętej wagi cechy „położenie” oraz w zakresie podania charakterystyk nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej oraz dokonanie korekty wyceny),

2. dowodu z pisma procesowego pozwanego z dnia 2.12.2013r. złożonego w sprawie prowadzonej przez Sądem Rejonowym w Gdyni sygn. akt I C 602/13 na okoliczność, że wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty w stosunku do poszczególnych działek ewidencyjnych objętych księgą wieczystą (...) pozwany działał z zamiarem wypowiedzenia opłaty dla części nieruchomości.

W uzasadnieniu wskazał, że nie może zostać dokonana aktualizacja opłaty dla części nieruchomości obejmującej kilka działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Wypowiedzenie takie jest nieważne w świetle stanowiska wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013r. III CZP 24/13.

Skarżący zwrócił uwagę, że Sąd pierwszej instancji ocenił dokonany przez pozwaną Gminę sposób wypowiedzenia - nie na podstawie jednego, lecz kilkudziesięciu czynności - za nieprawidłowy, lecz nie wskazał wynikających z tego konsekwencji, uznając, iż nie ma to wpływu na ich ważność. Zdaniem skarżącego, skoro Sąd uznał sposób wypowiedzenia za nieprawidłowy, to winien stwierdzić nieważność wypowiedzenia (art. 58§1 kc), tym bardziej, że pozwany przyznał, iż działał z zamiarem wypowiedzenia opłaty dla części nieruchomości. Odnośnie opinii biegłej I. O. (1) skarżący zwrócił uwagę, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynikająca z tej opinii różni się znacząco (25%) od wartości nieruchomości wskazanej w wypowiedzeniu. W ocenie skarżącego, skoro Sąd ustalił, iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona, winien wydać wyrok ustalający opłatę w dotychczasowej wysokości.

Zdaniem skarżącego Sąd naruszył także art. 321 §1 k.p.c. poprzez ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do działek numer (...), ponad kwotę ustaloną przez właściciela w wypowiedzeniu opłaty. Wartość tych działek wynikająca z opinii biegłej I. O. (1) jest wyższa, aniżeli wskazana w operacie stanowiącym podstawę dokonanego wypowiedzenia. Tym samym zdaniem skarżącego brak było podstaw do ustalenia opłaty wyższej, aniżeli wskazana w wypowiedzeniu.

Co do samej opinii biegłej sądowej I. O. (1), zdaniem skarżącego wbrew stanowisku Sądu I instancji opinia ta wymaga uzupełnienia i wyjaśnienia, a w części skorygowania.

Sąd w uzasadnieniu podał jako obowiązujące przy sporządzaniu wyceny przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27.11.2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U . nr 230 poz. 1924), podczas gdy przepisy te zostały uchylone z dniem 22 września 2004r. Sąd zatem dokonując oceny opinii biegłej odwołał się do nieobowiązujących przepisów. Jednocześnie jako obowiązujące podał standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych (...) Federacji Stowarzyszeń (...), gdy tymczasem aktualnie jako jedyny obowiązujący standard ustalania wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności.

Dalej skarżący zarzucił, że bez poznania materiałów źródłowych stanowiących podstawę ustalenia wagi cechy „stan zagospodarowania” nie ma możliwości weryfikacji przyjętej przez biegłą korekty 10% wartości z tego tytułu. Skarżący zwrócił uwagę, że nieruchomość została przekazana użytkownikowi wieczystemu pod budowę osiedla mieszkaniowego w stanie bez jakichkolwiek nakładów przygotowawczych, obejmujących niwelację terenu, wycinkę drzewostanu. Niwelacja terenu została przeprowadzona w trakcie prac budowlanych związanych z budową osiedla.

W ocenie skarżącego przyjęta przez biegłą metoda polegająca na zastosowaniu poprawki dodatniej w stosunku do innych nieruchomości, które były niezabudowane, wskazuje na występowanie według biegłej na nieruchomości wycenianej nakładów zwiększających wartość tej nieruchomości. Nakłady te nie zostały przez biegłą wskazane, co doprowadziło do nieuzasadnionego wzrostu wartości nieruchomości - działek numer (...).

Skarżący zarzucił również, że skoro biegła w sporządzonych operatach szacunkowych wskazywała, iż wielkość działki jest jedną z cech wpływających na jej wartość, to niezrozumiałe jest przyjęcie przez Sąd za logiczne wyjaśnienie biegłej, że wielkość działki jest bez znaczenia i nie ma znaczenia przyjęcie do porównania nieruchomości o mniejszej powierzchni w porównaniu do działek objętych wyceną.

W ocenie skarżącego za błędne należało uznać także przyjęte przez biegłą wielkości poprawki z tytułu lokalizacji zastosowane przy wycenie działki numer (...), zaś cecha „stan zagospodarowania” winna zostać w ogóle pominięta. Zgłaszane także były uwagi do innych cech uwzględnionych przy wycenie tej działki oraz innych działek. Biegła nie wyjaśniła tych nieścisłości, a zatem nie można uznać sporządzonych operatów za poprawne. Z zastosowanej

metodologii wynika na przykład, że wartość nieruchomości zagospodarowanych jako skarpy biegle określiła na podstawie wartości nieruchomości, które nie były podobne do nieruchomości wycenianej. Niezrozumiała zdaniem skarżącego jest także dokonana w opinii z 5 sierpnia 2014r. korekta wyceny wartości działki poprzez zmianę udziału poszczególnych cech w wartości rynkowej.

Skarżący zwrócił także uwagę na brak w opinii podania charakterystyk nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej, który to obowiązek wynika z przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Na rozprawie w dniu 5 listopada 2014r. biegle przyznała, że nie zawarła w swojej opinii charakterystyki nieruchomości.

W ocenie skarżącego brak weryfikacji prawidłowości opinii biegłego w zakresie założeń przyjętych jako podstawa wyceny wartości nieruchomości spowodował w konsekwencji nierozpoznanie przez Sąd istoty sprawy.

Skarżący wskazał także na błędne rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu polegające na nieuwzględnieniu przy ich rozliczaniu należnych mu kosztów zastępstwa procesowego w części, w której jego żądanie zostało uwzględnione, a także na wadliwym rozliczeniu wydatków na biegłego.

Niezależnie od tego zdaniem skarżącego w przedmiotowej sprawie istniała podstawa do zastosowania art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążania go kosztami procesu.

W odpowiedzi na apelację (k.543-547) pozwana Gmina wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona, za wyjątkiem rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W aktualnie obowiązującym modelu postępowania apelacyjnego sąd drugiej instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia. Dokonuje własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji, kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami procesowymi przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, stosuje przepisy regulujące postępowanie apelacyjne oraz, gdy brak takich przepisów, odpowiednio przepisy dotyczące postępowania przed sądem pierwszej instancji. Sąd odwoławczy samodzielnie ustala podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania, nie wykraczając poza wniosek zawarty w apelacji i nie naruszając zakazu reformationis in peius oraz rozstrzyga o kosztach postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07- zasady prawnej, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2014r. I CSK 628/13 LEX nr 1554252) - za wyjątkiem ustalenia, że to powód wniosł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Sąd Apelacyjny uzupełniając ustalił, że sprzeciw od tego orzeczenia wniosła pozwana Gmina M. G. (k.571-574), przy czym sprzeciw ten złożony został w terminie: odpis orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pozwana otrzymała w dniu 27 lipca 2014r. (vide: potwierdzenie odbioru, strona 1 akt SKO w G. stanowiących załącznik do akt), sprzeciw nadała w dniu 2 sierpnia 2014r. (k.573), zaś wpłynął on do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. w dniu 6 sierpnia 2014r. (informacja z SKO w G. k.577).

Podobnie Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, oraz ocenę prawną prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należało się odnieść do zarzutu naruszenia wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą Sąd ocenia wiarygodność i moc

dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Od oceny trafności tego zarzutu zależy bowiem uznanie, czy Sąd poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i w konsekwencji zastosował prawidłowe przepisy prawa materialnego.

Co do zarzutu naruszenia art. 233 §1 kpc w zw. z art. 278 §1 kpc w zakresie oceny opinii biegłej I. O. (1) jako zdanej do wykorzystania w przedmiotowej sprawie, to należy podkreślić, że w przypadku dowodu z opinii biegłego swoistość tej oceny polega na tym, iż nie chodzi tu o kwestię wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnieniu. Dlatego też Sąd Apelacyjny miał na uwadze, iż przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. opinia biegłego podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Zgodzić należało się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, zgodnie z którym biegła I. O. (1) powołana w postępowaniu przed Sądem I instancji w sposób szczegółowy, jasny i konsekwentny wyjaśniła wymagające wiadomości specjalnych okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia.

Biegła w opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania zastosowała podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, t. jedn. Dz.U z 2015r. poz. 782 , zwanej dalej w skrócie u.g.n.).

Biegła szczegółowo uzasadniła podobieństwo nieruchomości porównywalnych, a dopuszczalne różnice uznała za podstawę ustawowej korekty. Tym samym wszystkie przyjęte przez biegłą cechy nieruchomości kwalifikowały je jako podobne, a ewentualne różnice mogły zostać zakwalifikowane jako czynniki korygujące. Dlatego też podejście porównawcze przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej zastosowane przez biegłą należało ocenić za prawidłowe.

Sąd Okręgowy oceniając opinie prawidłowo wskazał, że biegły w swoich opiniach uzupełniających szczegółowo odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez strony, wyjaśniając wszelkie wątpliwości i odpierając w sposób rzeczowy i logiczny zarzuty stron.

Co do zarzutu oparcia się przez Sąd Okręgowy przy rozstrzygnięciu sprawy na nieobowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U . nr 230 poz. 1924), zamiast na Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U nr 207 z 2004 poz. 2109), to Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia rzeczywiście przy ocenie opinii biegłej I. O. (1) stwierdził, iż „opinia ta została wykonana zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r” . Nie rzutowało to jednak na ocenę prawidłowości tej opinii, gdyż - jak słusznie zauważyła strona pozwana w odpowiedzi na apelację - biegła I. O. (1) na stronie 5 operatu wskazując podstawę prawną wyceny odwołała się do Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego. Istotnym w tej sprawie było to, że to biegła dokonując wyceny odniosła się do aktualnie obowiązujących przepisów. Trafnie wskazała strona pozwana (k.546), iż powódka nie wykazała, która z norm Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. została przez Sąd Okręgowy naruszona przy ocenie opinii biegłej I. O. (1). Słusznie także podkreśliła, że Sąd I instancji nie stwierdził, iż standardy zawodowe (...) Federacji Stowarzyszeń (...) są „obowiązujące”, lecz że opinia ta sporządzona została „przy zastosowaniu tych standardów”. Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu odnoszącego się do niepodania przez biegłą charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej, jako mającego mieć wpływ na wadliwość opinii. Rzeczywiście, biegła opisując procedurę stosowania metody korygowania ceny średniej wyjaśniła, że należy do nich między innymi „obliczenie ceny średniej (Qr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C mjn) i ceny maksymalnej (C.)” (strona 34

opinii pkt.7, k.358), oraz „podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C mjn) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C.), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.” Niemniej jednak biegła wskazała w opinii, że „objekty porównawcze wybrano spośród nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy lub studium pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową sprzedanych na analizowanym rynku na przestrzeni okresu objętego analizą” (k. 359, k. 362, k.364, k.369,k.371, k.373, k.375, k.377,) lub „spośród nieruchomości niezabudowanych, o powierzchni użytkowej od 15 m² do 168 m² przeznaczonych w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy lub studium pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową sprzedanych na analizowanym rynku na przestrzeni okresu objętego analizą” (k.366). Niezależnie od tego zgodzić należało się z pozwaną, że nieopisanie w sposób szczegółowy charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej nie miało wpływu na prawidłowość wyceny, gdyż istotnym było ustalenie przez biegłą ceny minimalnej i ceny maksymalnej niezbędnej dla obliczenia ceny średniej. Nie było podstaw do kwestionowania prawidłowości ustalenia tych cen.

Co do zgłaszanych przez skarżącego zastrzeżeń odnośnie przyjęcia przez biegłą cechy „stan zagospodarowania” i zastosowanej korekty 10%, to już w pisemnych wyjaśnieniach z dnia 22 września 2014r. (k. 458) biegła wyjaśniła, że „wynika to z analizy rynku w zakresie wpływu poszczególnych cech. Proporcjonalny podział wagi 10% przyporządkowany cesze „stan zagospodarowania” uwzględnia zachowania rynku, które wskazują na płynny przedziałowy wpływ danych cech. Proporcjonalny podział wypełnia założenia przedziałowe wpływu cechy nie zaburzając szacowania jako procesu określenia najbardziej prawdopodobnej do uzyskania na rynku cechy.” We wcześniejszych wyjaśnieniach (k.438) biegła wskazała, że „cecha rynkowa „stan zagospodarowania” nie odnosi się do nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego „na wzniesienie budynków lub ich części orz innych urządzeń”, lecz wykorzystania danego terenu do pełnienia funkcji, na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste. (...) porównawcze, dla których biegła ustaliła ocenę „niezagospodarowania” dotyczą terenów wykorzystywanych jako rolne, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.” Jak słusznie zwróciła uwagę pozwana (k.546) biegła nie dokonywała wyceny jakichkolwiek nakładów, lecz korygowała wartość średnią nieruchomości ze względu na stan zagospodarowania.

Co do wpływu wielkości działki na ustalenie jej wartości, to zgodnie z art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez „nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”. Wynika z tego, że pojęcie „nieruchomości podobne”, nie oznacza, iż wszystkie muszą one mieć taką samą powierzchnię, kształt czy położenie. Priorytetem jest przeznaczenie, lokalizacja i sposób korzystania, co wynika choćby z treści art. 154 ust.1 ugn. Także biegła w operacie szacunkowym (strona 28 , k.352) podkreśliła, że czynnikiem decydującym o cenie nieruchomości niezabudowanych jest lokalizacja szczegółowa, czy stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z kolei odnośnie ukształtowania terenu biegła w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 5 listopada 2014r. przekonywująco wskazała, że „ukształtowanie terenu, które występuje na przedmiotowych nieruchomościach odbiega od ukształtowania działek przeznaczonych pod tego typu inwestycję w związku z tym trzeba była zastosować korektę”. Odnośnie działki (...) o szczególnym ukształtowaniu terenu (wąwóz), a także innych działek (...), czy (...)-skarpa, biegła przekonywująco wyjaśniła już w operacie szacunkowym (strona 30, k.354), że ze względu na szczególny rodzaj ukształtowania terenu do wyceny przyjęto ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne w okresie dłuższym niż dwa lata. Rozpiętość czasowa, powierzchniowa i lokalizacyjna transakcji spowodowała przeprowadzenie przez biegłą analizy, mającej wykazać różnice pomiędzy ceną 1 m² z uwagi właśnie na ukształtowanie terenu. Analiza ta doprowadziła do obliczenia współczynnika 0,69 , co jak precyzyjnie wyjaśniła biegła oznacza, że wartość 1 m² gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe o ukształtowaniu wymagającym poniesienia dodatkowych nakładów stanowi 0,69 wartości gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe o standardowym ukształtowaniu, czyli jest o 31% niższa. Ten współczynnik został zastosowany przy obliczaniu wartości wyżej wskazanych działek poprzez stosowne obniżenie ich wartości. Biegła przy tym wyjaśniła, że „uwzględniając uwagi powoda dotyczące poprawki

z tytułu oceny stanu zagospodarowania działki poprawiono wpływ tej cechy na „o”, a wpływ 10% proporcjonalnie podzielono na pozostałe cechy” (k.431, pismo biegłej I. O. z 5 sierpnia 2014r.).

Reasumując, mając na uwadze zasady logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, Lex, nr 77046), Sąd Apelacyjny uznał opinię biegłej I. O. za wystarczającą podstawę do oceny zasadności zgłoszonego żądania. Tym samym Sąd Okręgowy słusznie nie przeprowadzał kolejnego dowodu z opinii biegłego - czy też z kolejnej opinii uzupełniającej, bowiem wszystkie wiadomości specjalne zostały w tej opinii już wyjaśnione. Sąd nie jest bowiem zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego, tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014r. II CSK 441/13, LEX nr 1504552)

Nie było także podstaw do skierowania opinii biegłej I. O. (1) do (...) Stowarzyszenia (...).

Wprawdzie z art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że sąd może wnioskować o ocenę operatu stosownej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, zaś oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie zasady szczegółowo opisane w tym przepisie, to jednak należy odróżnić ocenę przydatności dowodowej operatu szacunkowego od oceny prawidłowości tego operatu, która należy do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Podważenie prawidłowości zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących mogłoby nastąpić w ramach oceny dokonywanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. O taką zaś ocenę może wystąpić każdy, skoro art. 157 ust. 1 u.g.n. nie zawiera w tym zakresie jakichkolwiek ograniczeń podmiotowych, przy czym podkreślić należy, że nie można oczekiwać takiego wystąpienia od sądu pierwszej instancji, skoro w jego ocenie zastosowane współczynniki nie wzbudziły wątpliwości co do ich prawidłowości, (por. wyrok NSA w W. z dnia 9 stycznia 2014r. I OSK (...), LEX nr 1505067).

Z tych też względów także Sąd Apelacyjny pominął zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej.

Przechodząc do merytorycznej kontroli zaskarżonego orzeczenia zważyć należy, iż opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania została ustalona na kilku poziomach w odniesieniu do rodzaju poszczególnej działki, niemniej jednak wypowiedzenie jej wysokości nastąpiło w odniesieniu do całego prawa wieczystego użytkowania. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że z zasady Jedna księga - jedna nieruchomość” nie wynika obowiązkowa jednakowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. W szczególności różnice mogą powstać w odniesieniu do współużytkownika wieczystego, gdy tylko część współużytkowników wieczystych podjęła z pozytywnym rezultatem działania kwestionujące zasadę aktualizacji opłaty lub jej wysokość (por. uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt III CZP 24/13, OSNC 2013/12/138). Reasumując, z powyższego wynika, iż zasada, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta, stanowi jedynie gwarancję równego traktowania wszystkich współużytkowników wieczystych. Niedopuszczalne byłoby bowiem tworzenie różnych stanów prawnych w ramach tych samych okoliczności faktycznych z wyłączeniem woli współużytkowników, co w niniejszej sprawie na pewno nie miało miejsca, a wypowiedzenie opłaty nastąpiło w stosunku do całej nieruchomości - wszystkich działek składających się na tę nieruchomość

Przyjmując konsekwentnie stanowisko skarżącego należałoby wypowiedzieć opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego dla całej nieruchomości, a w konsekwencji powyższego podstawa wyceny powinna znajdować się w jednej opinii biegłego sporządzonej dla całej nieruchomości. Opinia taka obejmowałaby wszystkie działki wpisane do księgi wieczystej. W przedmiotowej sprawie byłoby to ponad sto odrębnych działek geodezyjnych niezwiązanych ze sobą lokalizacyjnie i funkcjonalnie. Trudno sobie wyobrazić wykonanie jednej wyceny takiej nieruchomości. Także biegła I.

O. (1) wyjaśniła, że „gdyby wyceniała całość nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, wyceniałaby poszczególne działki. W jej ocenie metodologia jest taka sama” (k.496).

Podzielenie wypowiedzenia na poszczególne działki wynikało zatem ze sposobu sporządzenia kilkudziesięciu opinii w stosunku do jednej nieruchomości (jednej księgi wieczystej). Podzielając poglądy przytoczone w uzasadnieniu wyżej cytowanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013r. należy podkreślić, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do całej nieruchomości, ale dokonane w etapach związanych z potrzebą sporządzenia wyceny poszczególnych działek należy uznać za prawidłowe - wbrew temu, co stwierdził Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd I instancji prawidłowo orzekł o treści stosunku prawnego, którego ustalenia domagała się strona powodowa, mając przy tym na uwadze wnioski sporządzonej w sprawie opinii biegłego. W konsekwencji nie były trafne zawarte w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego art. 72 ust. 1 i ust.3 pkt. 4, art.77 ust.1, art. 78 ust.1 w zw. z art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 46 k.c., art. 58§1 k.c. i art. 24 ust.1 zd.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz w związku z art. 189 k.p.c., a także art. 77 ust.1 w zw. z art. 72 ust.1 i ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 189 k.p.c.

W tym miejscu należy podkreślić, że w postępowaniu w sprawie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, nie jest zasadne odwoływanie się do art. 189 k.p.c., ponieważ w sprawie wywołanej wnioskiem użytkownika wieczystego do kolegium nie chodzi o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, lecz o ustalenie wysokości opłaty rocznej (por. uchwała Sadu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. uchwała SN z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, Nr 12, poz. 138).

W tym kontekście nietrafne są również twierdzenia powódki, że w przypadku ustalenia, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest zasadna w innej kwocie, aniżeli wynikająca z wypowiedzenia, powództwo winno zostać oddalone.

Zgodnie z art. 77 ust.1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Prawidłowo także Sąd Okręgowy uznał iż podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie powinien stanowić przepis art. 77 ust 2a u.g.n. , zgodnie z którym 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 110/12 wyjaśnił, iż w powyższej sytuacji użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu naruszenia przepisu art. 321 §1 kpc poprzez ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do działek numer (...) ponad kwotę opłaty ustalonej dla tych działek w wypowiedzeniu. Ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste nie dotyczyło bowiem każdej z działek osobno, lecz w wypowiedzeniu z dnia 8 czerwca 2010r. (k.256) zaproponowano ustalenie nowej opłaty rocznej w kwocie 141.625,40 zł obejmującej łącznie dziewięć przedmiotowych działek objętych niniejszym postępowaniem. Niezależnie od tego, jak już to wcześniej wskazano, orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny, co oznacza, że na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie było także podstaw do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Regułą ponoszenia kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik procesu wyrażona w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. Odstępstwem od tej reguły jest natomiast zasada słuszności (art. 102 k.p.c.), która - co ważne - jako rozwiązanie szczególne wymaga do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Przepis ten nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 r., sygn. akt II CZ 210/73, LEX nr 7366). Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu zaliczyć można nie tylko te dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony, ale też te związane z samym przebiegiem postępowania.

W niniejszej sprawie sytuacja ekonomiczna skarżącej Spółdzielni w ogóle nie była przedmiotem rozpoznania. Sam przebieg postępowania również nie uzasadnia odstąpienia od obciążenia jego kosztami strony przegrywającej. Zważyć bowiem należy, iż zasadniczym celem procesu - o ile nie dojdzie do zawarcia ugody - jest orzeczenie o zasadności roszczenia strony żądającej udzielenia jej przez sąd ochrony prawnej. Wynikiem postępowania sądowego jest stwierdzenie obowiązków stron procesu bądź ustalenie lub ukształtowanie ich sytuacji prawnej, co nie byłoby możliwe lub skuteczne na drodze pozasądowej. Dlatego też skarżąca Spółdzielnia doprowadzając do sporu sądowego nie może uchylać się od odpowiedzialności za wynik wszczętego przez siebie postępowania.

Niemniej trafny był zarzut w zakresie błędnego rozliczenia kosztów procesu. Skoro powództwo zostało uwzględnione w 25%, koszty winny być rozliczone przy uwzględnieniu zasady stosunkowego rozdziału kosztów. Sąd pierwszej instancji pominął należne powodowi w 25 % koszty zastępstwa procesowego, które w oparciu o przepisy § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu winny wynieść 904,25 zł (25% x 3.600,-zł). Po dokonaniu kompensacji z kosztami zastępstwa procesowego pozwanego wynoszącymi 2.712,75 zł (75% x 3.617,-zł), pozwanemu z tytułu kosztów zastępstwa procesowego należała się kwota 1.808,50 zł (2712,75-904,25zł). Do tego powodowi przysługiwał zwrot 25 % poniesionej opłaty sądowej, czyli 1.636,25 zł. Różnica pomiędzy kwotą 1808,50 zł i 1.636,25 zł wynosi 172,25 zł i także tę kwotę Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję.

Sąd Apelacyjny pominął rozstrzygnięcie w zakresie wydatków na biegłych w toku postępowania przed Sądem Okręgowym. Trafnie skarżący zwrócił uwagę, że łączne wydatki na biegłych wyniosły 4.722,46 zł, z czego 25 % to kwota 1.180,61 zł, zaś 75%, to kwota 3.541,84 zł. Strony uiściły zaliczki w łącznej kwocie 3.000,-zł (powód 2000,-zł, pozwany 1000,-zł). Sąd Okręgowy winien był nakazać ściąganie brakujących kwot od stron na rzecz Skarbu Państwa. Uwzględniając to, że rozstrzygnięcie o stosunkowym rozdziale kosztów zawarte zostało w punkcie III zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy winien wydać odpowiednie postanowienie o kosztach na podstawie art. 108¹ k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 386§1 k.p.c. zmienił częściowo wyrok, zaś na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części.

Jednocześnie Sąd w punkcie I wyroku sprostował oznaczenie strony powodowej zawarte w zaskarżonym wyroku poprzez użycie w każdym przypadku nazwy K. w cudzysłowie: (...), tak jak to wynika z odpisu z krajowego Rejestru Sądowego (k.20). O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 98§1 kpc zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Skoro apelacja została w przeważającej mierze oddalona (art. 100 kpc), stronie pozwanej należał się zwrot poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość tych kosztów obliczona została na podstawie §6 pkt 6 w zw. z §12 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz.U z 2013r. poz. 490), przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia 97.591,-zł $(3.600,-zł \times 75\% = 2.700,-zł)$.

.