

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Stawecka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Stelmasiak

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko (...) w W.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W..

1. Ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) (...) (...) / (...) w W., o powierzchni 4407 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...) należną od Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło w W. na rzecz Miasta S. W. w W. od dnia 1 stycznia 2011r., z uwzględnieniem 50% bonifikaty określonej w umowie notarialnej z dnia 17 czerwca 1966r. **na kwotę 21. 591, 20** (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden i 20/100) złotych;

2. Zasądza od Miasta S. W. w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło w W. kwotę 8.594 (osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery) złote z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwot 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. Nakazuje Skarbowi Państwa- Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie pobrać od Miasta S. W. w W. kwotę 2 498,97 (dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt osiem i 97/100)) z tytułu zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Sygn. akt XXV C 1357/12

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 7 marca 2011 roku (data prezentaty) Spółdzielnia Mieszkaniowa Koło w W. wniosła o uznanie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonane przez pozwanego w dniu 12 lutego 2010 r. jest bezskuteczne wobec wad formalnych tego wypowiedzenia tj. z powodu nie złożenia go przez odpowiedni organ. Spółdzielnia złożyła wniosek ewentualny o wydanie orzeczenia ustalającego opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu 6-06-14 w dotychczasowej wysokości **lub** ustalenie opłaty rocznej z uwzględnieniem przyznanej przez Miasto 50% bonifikaty określonej w akcie notarialnym z dnia 17 czerwca 1966 roku - Rep. A/b nr IV (...) (wniosek do SKO, k. 59-62 a.s.).

Powódka w toku sprawy wskazała, że otrzymała od pozwanego wypowiedzenie z dnia 12 lutego 2010 roku dotyczące podwyższenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania opisanego wyżej gruntu z kwoty 6 114,16 złotych do

kwoty 105 990,33 złotych oraz że w dniu 23 listopada 2010 roku wręczono jej kolejne wypowiedzenie wraz z pismem cofającym oświadczenie z dnia 12 lutego 2010 roku z uwagi na brak zastosowania w pierwszym wypowiedzeniu 50% bonifikaty.

Powódka podnosiła, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 12 lutego 2010 r. było bezskuteczne z uwagi na jego wady formalne, polegające na złożeniu wypowiedzenia przez nieodpowiedni organ. Zdaniem powódki Naczelnika Wydziału (...) D. W. nie jest właściwym organem reprezentującym właściciela nieruchomości, czyli (...) W.. Zgodnie bowiem ze statutem D. W. (...)W., oświadczenia woli winny być składane przez dwóch członków zarządu, a tymczasem wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zostało złożone przez jedną osobę (§ 51 Statutu, k. 157-173).

Dodatkowo powódka wskazała, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste obliczona została w oparciu o błędne oszacowanie gruntu. Według Spółdzielni wartość nieruchomości została przez rzeczoznawcę majątkowego znacznie zawyżona. Powódka zakwestionowała wiarygodność przedmiotowego operatu szacunkowego, na potwierdzenie czego wskazała na protokół końcowy nr (...) dotyczący postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, który nałożył na rzeczoznawcę majątkowego A. R., po stwierdzeniu licznych nieprawidłowości w 20 losowo badanych operatach szacunkowych, karę dyscyplinarną w postaci nagany (protokół, k. 102-108 a.s.).

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 stycznia 2013 roku (data prezentaty), pozwany Miasto S. W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania (odpowieź na pozew, k. 186-188 a.s.).

Pozwany wskazał, że podwyższenie opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu było zasadne, ze względu na znaczny wzrost wartości wspomnianego gruntu z 352,00 zł/m do 3.051,00 zł/m, co potwierdza operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. (k. 122-129 a.s.).

Pozwany podniósł ponadto, że zarzut braku umocowania osób działających w imieniu (...) W. jest nieuzasadniony, ponieważ wypowiedzenie zostało złożone w imieniu (...) W. przez J. K. Naczelnika Wydziału (...) (...) W., działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29 września 2009 roku (...) (...), udzielonego przez Prezydent (...) W. H. W. (k. 244).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto S. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) obrębu (...). Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest powódka, która na mocy umowy z dnia 17 czerwca 1966 roku, zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. (...) (...)), nabyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W treści aktu powódka występuje pod nazwą (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa. Użytkowanie wieczyste zostało ustalone na 99 lat, tj. do 17 czerwca 2065 roku. W treści aktu notarialnego w § 4 ustalono, że przy obliczaniu wysokości opłaty rocznej uwzględniana będzie 50% obniżka, zgodnie z Uchwałą nr 111/450 z dnia 21 maja 1963 roku Prezydium Rady Narodowej w (...) W. (akt notarialny, k. 17-24 a.s.).

W dniu 14 grudnia 2009 roku rzeczoznawca majątkowy A. R. przedstawił operat szacunkowy wartości rynkowej prawa własności dla nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustanowienia lub uaktualnienia opłat za użytkowanie wieczyste (...) W., D. W., ul. (...), działka ewidencyjna nr (...) obręb (...) nr (...), w którym oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 3.051,00 zł/m⁽²⁾.

Na tej podstawie Inspektor w Wydziale (...) dla D. W. E. K. wypowiedziała powódce pismem z dnia 12 lutego 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednocześnie ustalając nową ofertę wysokości opłaty ustaloną na 105.990,33 złotych, co stanowi 1% wartości, która zgodnie z operatem szacunkowym określona została na kwotę 13.445.757,00 złotych. Wypowiedzenie to nie uwzględniało jednak 50% bonifikaty (operat szacunkowy z dnia 14 grudnia 2009 roku, k. 122-129 a.s., wypowiedzenie z 12 lutego 2010 r., k. 130 a.s.).

Powódka we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 marca 2011 roku wniosła o uznanie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste za bezskuteczne ze względu na wady formalne, w postaci działania niewłaściwego organu ewentualnie o uznanie, że podwyższenie dotychczasowej opłaty jest nieuzasadnione, zaś Spółdzielnia jest zobowiązana do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości, z uwzględnieniem przyznanej przez Miasto 50 % bonifikaty (wniosek do SKO, k. 59-62 a.s.).

Orzeczeniem z dnia 7 maja 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło, że użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) obowiązuje z dniem 1 stycznia 2011 roku opłata w dotychczasowej wysokości, tj. taka jak w 2010 roku. W uzasadnieniu orzeczenia SKO podniósł, że zgodnie z pismem Burmistrza D. W. z dnia 17 maja 2010 roku, stwierdzono, że zarzuty odnoszące się do 20 losowo wybranych operatów znajdują zastosowanie także w niniejszej sprawie (orzeczenie SKO nr (...), k. 9-10 a.s.).

W dniu 22 czerwca 2012 roku Miasto S. W. reprezentowane przez Zastępcę Burmistrza D. W. R. M. wniosło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 7 maja 2012 rok.

W uzasadnieniu sprzeciwu podniesiono, że przywołany w orzeczeniu SKO protokół (...) dotyczy operatu sporządzonego na potrzeby innego postępowania, a więc nie może być wykorzystany w niniejszej sprawie. Poza tym stwierdzono, że operat szacunkowy, na podstawie którego wyceniono przedmiotową nieruchomość nie był poddany ocenie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, więc nie można stwierdzić, że jest obciążony identycznymi wadami, co operaty, których dotyczy przywołany protokół. Ponadto podważyć mogłaby go jedynie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, natomiast SKO powinno ocenić operat pod względem formalnym, a nie merytorycznym (sprzeciw do orzeczenia SKO, k. 3-4 a.s.).

W dniu 23 listopada 2010 r. (wypowiedzenie, k. 58) Naczelnik Wydziału (...) dla D. W. J. K. wypowiedziała powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i zaoferowała z dniem 1 stycznia 2011 r. nową opłatę roczną w wysokości (...) wartości gruntu, tym razem z uwzględnieniem (...) bonifikaty, ustaloną na kwotę 86 449,81 zł.

Od powyższego wypowiedzenia powódka odwołała się do SKO, które w dniu 7 maja 2012 r. uwzględniło wniosek powódki i ustaliło, że wiąże ją opłata w dotychczasowej wysokości (orzeczenie SKO, k. 252-253).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone do akt sprawy dokumenty, które Sąd uznał za wiarygodne.

W toku niniejszej sprawy tut. Sąd na wniosek pozwanego dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości spronej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. (k. 300 a.s.).

Biegła K. D. wyceniła przedmiotową nieruchomość na potrzeby aktualizacji opłaty na kwotę 6.716.268,00 złotych, tj. 1.524 zł/m². W ustnej opinii uzupełniającej podtrzymała swoją wycenę (opinia biegłego, k. 318-340, uzupełniająca opinia, k. 405 a.s.).

W dniu 3 grudnia 2015 r. tut. Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu o pow. 4407 m.kw. oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) / (...) (...),(...) - z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 50% określonej w umowie notarialnej z dnia 17 czerwca 1966 r. i zgodnie z zasadami ustalania tej opłaty na dzień 1 stycznia 2011 r. Biegła wskazała, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 1 stycznia 2011 r. – z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 50 % - wynosi 21 591,20 zł (opinia, k. 593-595).

W ocenie Sądu opinie wydane przez biegłą zostały sporządzone w oparciu o wiedzę fachową w sposób rzeczowy, logiczny oraz przekonujący. Powołana biegła to kompetentna osoba, posiadająca odpowiednie w tym kierunku

specjalistyczne wykształcenie i doświadczenie zawodowe. Z powyższych względów Sąd przyjął opinie biegłego K. D. za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie.

Sąd zważył co następuje :

Powództwo jest zasadne i prowadzi do ustalenia wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie spornego gruntu.

Zasady zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n., 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Z kolei stosownie do treści art. 80 u.g.n. 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. W tej sytuacji wniosek skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego przez użytkownika wieczystego zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa złożyła najpierw wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., a następnie pozwany złożył sprzeciw od orzeczenia SKO, a zatem otworzyła się droga sądowa do rozpoznania niniejszej sprawy przez sąd.

Jak wskazano wyżej, wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego skutkuje utratą mocy tego orzeczenia, a sąd powszechny ustala stawkę opłaty rocznej w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego. Sąd od początku (od nowa) rozstrzyga zatem spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. Orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, LEX nr 1360262). W związku z powyższym Sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, LEX nr 1318444).

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia czy wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 12 lutego 2010 r. zostało dokonane przez właściwy organ.

Zarzut powódki, jakoby wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej **z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 12 lutego 2010 r.** zostało dokonane przez osobę nieuprawnioną, był niewątpliwie chybiony. **Nie można przyznać powódce racji, że wypowiedzenie opłaty dokonane przez pozwanego było bezskuteczne z uwagi na brak umocowania J. K. do reprezentowania Prezydenta (...) W.. Z dokonanych ustaleń Sądu wynika, że wypowiedzenie zostało złożone w imieniu (...) W. przez J. K. - Naczelnika Wydziału (...) (...) W., działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29 września 2009 roku (...) (...), udzielonego przez Prezydent (...) W. H. W.**

(pełnomocnictwo na k. 132 a.s.). Tym samym J. K. była umocowana do działania w imieniu właściciela gruntu (...) W. i złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

J. K. udzielono pełnomocnictwa do reprezentowania (...) W., w imieniu Prezydenta (...) W., w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie D. W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określania lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiedzania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z art. 73, 77 i 78 u.g.n. Jednocześnie w treści pełnomocnictwa wskazano, że pełnomocnictwo nie upoważnia do udzielenia dalszych pełnomocnictw i obowiązuje do odwołania. Dodatkowo mocodawca potwierdził ważność wszelkich czynności dokonanych przed dniem udzielenia pełnomocnictwa w zakresie jego umocowania.

Należy w tym miejscu podzielić pogląd wyrażony w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 maja 2015 r. wydany w sprawie o sygn. V Ca 2331/14 (k. 557-561 a.s.), że **brak scedowania pewnych uprawnień na poszczególne D. nie pozbawia samego właściciela gruntu do działania w pełnym zakresie we własnym imieniu, nie pozbawia go uprawnień właścicielskich i nie ma wobec tego wątpliwości, że podmiotem działającym w imieniu (...) W. jest Prezydent m. st. W..**

Sprawę z analogicznym stanem faktycznym rozpatrywał Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy, który w wyroku z dnia 2 lipca 2014 roku, sygn. akt: V Ca 3232/13, stwierdził, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i przepisy ustawy o samorządzie gminnym nie wyłączają możliwości złożenia oświadczenia woli w imieniu gminy, w zakresie zarządu mieniem, przez pełnomocnika ustanowionego przez prezydenta miasta (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 03 października 2003 roku, III CZP 63/03, LEX 81288).

Reasumując, wypowiedzenie opłaty za wieczyste użytkowanie spornego gruntu dokonał sam właściciel gruntu (...) W. za pośrednictwem prawidłowo umocowanego pełnomocnika w osobie J. K., działającej w imieniu Prezydenta (...) W. i było ono skuteczne.

Jak wynika z akt sprawy do powódki w ciągu jednego roku skierowane zostały dwa pisma wypowiedzające opłatę z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości: pierwsze z dnia 12 lutego 2010 r., drugie z 23 listopada 2010 r. Wbrew twierdzeniom pozwanego wypowiedzenie z dnia 23 lutego 2010 r. nie stanowiło korekty wypowiedzenia z dnia 12 lutego 2010 r.

Wskazać należy, iż tryb ustalania oraz podwyższania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego został określony w przepisach art. 77 i 78 u.g.n. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia powódce wysokości opłaty od użytkowania wieczystego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z powyższego wynika, że aktualizacja opłaty rocznej nie mogła być dokonywana częściej niż raz w roku. Wypowiedzenie z dnia 23 listopada 2010 r. było zatem sprzeczne z przepisami prawa, nie zostało skutecznie złożone użytkownikowi wieczystemu z uwagi na ograniczenie dopuszczalnej częstotliwości dokonywania aktualizacji, a tym samym nie anulowało wypowiedzenia z dnia 12 lutego 2010 r.

W ocenie Sądu wypowiedzenie opłaty za wieczyste użytkowanie z dnia 12 lutego 2010 r. dokonane przez pozwanego zawierało jednak inną istotną wadę w postaci określenia nowej opłaty rocznej z pominięciem 50% bonifikaty określonej w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Umowa między stronami nie została nigdy zmieniona, zatem bonifikaty mają zastosowanie nadal (por. wyrok SN z 24 czerwca 2004 r. III CZP 23/04, Legalis nr 63257).

Sąd Okręgowy stwierdza, iż uprawnienie do przedmiotowej bonifikaty (50% zniżki w oparciu o uchwałę nr 111/450 z dnia 21 maja 1963 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W.) wynika z § 4 aktu notarialnego z dnia 17 czerwca 1966 r., Rep A/b nr IV (...) (k. 17-24 a.s.). Powyższe uprawnienie, mimo zawarcia przedmiotowej umowy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tj. Dz.U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.), zachowuje skuteczność także pod rządami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), tak długo, jak długo umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona lub wypowiedziana. Tym samym bonifikatę udzieloną w 1966 r. należy uznać za wiążącą także na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09, LEX 533127).

Należy przy tym zauważyć, iż strona pozwana nie kwestionowała okoliczności, iż przedmiotowa bonifikata w dalszym ciągu powódce przysługuje. Po dokonaniu przez pozwanego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej na mocy pisma z dnia 12 lutego 2010 r., w którym nową opłatę określono na kwotę 105 990,33 zł, skierowano do powódki kolejne pismo – z dnia 23 listopada 2010 r., w którym kwotę powyższej opłaty skorygowano poprzez uwzględnienie przysługującej Spółdzielni 50% bonifikaty (k.58 a.s.).

Mając na uwadze powyższe powództwo nie podlegało oddaleniu, lecz należało dokonać wyliczenia opłaty rocznej z uwzględnieniem należnej powódce bonifikaty.

Wskazać należy, iż aktualizacji dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z uwagi na istotne zastrzeżenia SKO w W. co do prawidłowości operatu szacunkowego A. R., które zostały wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia z 7 maja 2012 r., tut. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w celu ustalenia wartości spornej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. (k. 300 a.s.).

Biegła K. D. wyceniła przedmiotową nieruchomość na potrzeby aktualizacji opłaty na kwotę 6.716.268,00 złotych, tj. 1.524 zł/m² (opinia biegłego na k. 318-340, uzupełniająca opinia, na k. 405 a.s.).

W dniu 3 grudnia 2015 r. tut. Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu o pow. 4407 m.kw. oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) /(...) (...),8 - z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 50% określonej w umowie notarialnej z dnia 17 czerwca 1966 r. i zgodnie z zasadami ustalania tej opłaty na dzień 1 stycznia 2011 r.

Biegła wskazała, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 1 stycznia 2011 r. – z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 50 % - wynosi 21 591,20 zł (opinia, k. 593-595).

Sąd przyjmując wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego oraz 1 % stawkę wysokości opłaty właściwą dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe (art. 72 ust 3 pkt 4 u.g.n.) a także 50 % bonifikatę przysługującą powódce ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości wynosi 21 591,20 zł.

O kosztach Sąd postanowił na mocy art. 98 k.p.c.

Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8 594 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, na które składają się opłata od pozwu 4 994 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 3600 zł (§ 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).

Ponadto Sąd zobowiązał pozwanego do zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo z sum Skarbu Państwa z tytułu części wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 2 498,97 złotych (2 145,06 zł - k. 363 plus 157,29 zł - k. 410 plus 196,62 zł - k. 617)

Z tego względu należało orzec jak w sentencji.