

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2018 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie w XXV Wydziale Cywilnym**

**w składzie: SSR del. Adam Mitkiewicz**

protokolant: sekretarz sądowy Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej Koło z siedzibą w W.**

przeciwko (...) **W.**

o ustalenie

orzeka:

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...) i ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...), o powierzchni 4 846 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...), od dnia 1 stycznia 2011 roku wraz z bonifikatą wynosi 31 723, 24 złotych (trzydzieści jeden tysięcy siedemset dwadzieścia trzy złote 24/100), przy czym w 2011 roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w wysokości 11 392, 52 złotych (jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote 52/100), w 2012 roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w wysokości 21 557, 88 złotych (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych 88/100), natomiast od 2013 roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w pełnej wysokości 31 723, 24 złotych (trzydzieści jeden tysięcy siedemset dwadzieścia trzy złote 24/100);
2. zasądza od pozwanego (...) **W.** na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Koło z siedzibą w W. kwotę 4 905, 42 złotych (cztery tysiące dziewięćset pięć złotych 42/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. wypłacić pozwanemu (...) **W.** z rachunku Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 438, 54 złotych (czteryście trzydzieści osiem złotych 54/100) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki wpłaconej na poczet opinii biegłego.

**Sygn. akt XXV C 114/16**

## UZASADNIENIE

**Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa Koło z siedzibą w W.** wnioskiem z dnia 14 grudnia 2010 roku, który wpłynął w dniu 27 grudnia 2010 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 roku z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...), objętą księgą wieczystą o numerze (...), o powierzchni 4 846 metrów kwadratowych, dokonana przez pozwaną (...) **W.** w piśmie z dnia 23 listopada 2010 roku, jest nieuzasadniona w całości, wnosząc tym samym o utrzymanie jako nadal obowiązującej dotychczasowej stawki tej opłaty w wysokości 5 696, 26 złotych. Jednocześnie powód wniósł, aby w przypadku

niewuzględnienia jego wniosku o utrzymanie dotychczasowej opłaty, została ustalona nowa opłata w innej wysokości niższej niż ta, którą zaoferowało (...) W..

W uzasadnieniu złożonego wniosku powód podniósł, iż otrzymane wypowiedzenie z dnia 23 listopada 2010 roku jest kolejnym wypowiedzeniem, którego w tym samym roku dokonało pozwane (...) W., pomimo ograniczeń ustawowych w przedmiocie dopuszczalnej częstotliwości dokonywania aktualizacji. Na potwierdzenie tej okoliczności powód załączył do złożonego wniosku wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 12 lutego 2010 roku, wskazując na fakt złożenia odwołania od tego oświadczenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Powód w następnej kolejności podniósł zarzut bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia, gdyż z jego treści nie wynika, na jakiej podstawie i w czyim imieniu zostało złożone, tymczasem takie oświadczenie może być składane tylko w imieniu (...) W. i na podstawie stosownych upoważnień, a dzielnice (...) W. nie mają osobowości prawnej i są wyłącznie jednostkami pomocniczymi. Po trzecie (...) W. podniosło, iż ze względów formalnych operat szacunkowy sporządzony na zlecenie (...) W. przez A. R. nie mógł być podstawą wypowiedzenia opłaty co do poszczególnych działek wchodzących w skład wycenianej całej nieruchomości gruntowej. Jednocześnie powód zakwestionował wartość nieruchomości gruntowej ustalonej przez tego rzeczoznawcę majątkowego, podnosząc że jest to wartość zawyżona (wniosek wraz z załącznikami k. 76 – 110).

W odpowiedzi na wniosek powoda **pozwane (...) W.** wniosło o jego oddalenie, podnosząc iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu nie była aktualizowana przez okres dwunastu lat, w przeciągu którego nastąpił znaczny wzrost jego wartości. Pozwane (...) W. podniosło, iż dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu o wartości ułamka  $252355/358527$  w wysokości 5 696, 26 złotych została wyliczona na podstawie ceny gruntu równej 334 złotych za metr kwadratowy i obowiązywała od 1999 roku, a zgodnie z nowym operatem z dnia 14 grudnia 2009 roku wartość gruntu wynosi obecnie 3 198 złotych za metr kwadratowy. Jednocześnie pozwane (...) W. podniosło, iż oświadczeniem z dnia 23 listopada 2010 roku anulowało wcześniejsze wypowiedzenie z dnia 12 lutego 2010 roku, dokonując jednocześnie przyznania stronie powodowej 50 % - owej bonifikaty (odpowieź na wniosek k. 53 - 54).

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.** orzeczeniem z dnia 15 lipca 2015 roku na podstawie art. 79 ust. 3 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2010.102.651 ze zm.) uznało złożone przez pozwane (...) W. wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionego gruntu za bezskuteczne, gdyż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, iż pod treścią kwestionowanego oświadczenia o wypowiedzeniu nie został złożony własnoręczny podpis osoby dokonującej wypowiedzenia, lecz jedynie jego fotokopia, to jest tzw. pieczęć odciskowa – facsimile (orzeczenie SKO k. 14 - 15).

Od tego orzeczenia pozwane (...) W. wniosło sprzeciw **do Sądu Okręgowego w Warszawie** za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, żądając oddalenia wniosku użytkownika wieczystego, a sprawie została nadana sygnatura akt XXV C 114/16 (sprzeciw k. 3).

**Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa Koło z siedzibą w W.** wnioskiem z dnia 22 marca 2010 roku, który wpłynął w dniu 24 marca 2010 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 roku z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), objętą księgą wieczystą o numerze (...), o powierzchni 4 846 metrów kwadratowych, dokonana przez pozwane (...) W. w piśmie z dnia 12 lutego 2010 roku, jest nieuzasadniona w całości, wnosząc tym samym o utrzymanie jako nadal obowiązującej dotychczasowej stawki tej opłaty w wysokości 5 696, 26 złotych. Jednocześnie powód wniósł, aby w przypadku niewuzględnienia jego wniosku o utrzymanie dotychczasowej opłaty, została ustalona nowa opłata w innej wysokości niższej niż ta, którą zaoferowało (...) W..

W uzasadnieniu złożonego wniosku powód podniósł analogiczne zarzuty do tych, które podniesione zostały w uzasadnieniu opisanego powyżej wniosku z dnia 14 grudnia 2010 roku złożonego do SKO w dniu 27 grudnia 2010 roku (wniosek wraz z załącznikami k. 75 – 160 akt XXV C 117/16).

W odpowiedzi na wniosek powoda **pozwane (...) W.** wniosło o jego oddalenie, podnosząc iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu nie była aktualizowana przez okres dwunastu lat, w przeciągu którego nastąpił znaczny wzrost jego wartości. Pozwane (...) W. podniosło, iż dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu o wartości ułamka 252355/358527 w wysokości 5 696, 26 złotych została wyliczona na podstawie ceny gruntu równej 334 złotych za metr kwadratowy i obowiązywała od 1999 roku, a zgodnie z nowym operatem z dnia 14 grudnia 2009 roku wartość gruntu wynosi obecnie 3 198 złotych za metr kwadratowy. Jednocześnie pozwane (...) W. podniosło, iż nowa cena gruntu została określona przez uprawnionego rzeczoznawcę (odpowieź na wniosek k. 53 – 54 akt XXV C 117/16).

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.** orzeczeniem z dnia 15 lipca 2015 roku na podstawie art. 79 ust. 3 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2010.102.651 ze zm.) uznało złożone przez pozwane (...) W. wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionego gruntu za bezskuteczne, gdyż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, iż pod treścią kwestionowanego oświadczenia o wypowiedzeniu nie został złożony własnoręczny podpis osoby dokonującej wypowiedzenia, lecz jedynie jego fotokopia, to jest tzw. pieczęć odciskowa – facsimile. Tym samym, jak podkreślono w uzasadnieniu orzeczenia, użytkownika wieczystego będzie wiązać opłata w wysokości dotychczas wnoszonej (orzeczenie SKO k. 14 - 15 akt XXV C 117/16).

Od tego orzeczenia pozwane (...) W. wniosło sprzeciw **do Sądu Okręgowego w Warszawie** za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a sprawie nadana została sygnatura akt XXV C 117/16. Strona pozwana wniosła o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego, podnosząc w uzasadnieniu tego żądania, iż zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem pracowników pozwanego wypowiedzenie z dnia 12 lutego 2010 roku zostało podpisane własnoręcznie (sprzeciw k. 3).

Na wnioski obu stron postępowania złożone w obu w/w sprawach, to jest o sygnaturze akt XXV C 114/16 (dotyczącej wypowiedzenia z dnia 23 listopada 2010 roku) oraz o sygnaturze akt XXV C 117/16 (dotyczącej wypowiedzenia z dnia 12 lutego 2010 roku), obie te sprawy zostały postanowieniem tut. Sądu z dnia 15 lutego 2016 roku, wydanym pod sygnaturą akt XXV C 117/16, na podstawie art. 219 k.p.c. połączone w celu ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod wspólnym numerem XXV C 114/16 (postanowienie k. 163 akt XXV C 117/16).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwane (...) W. z siedzibą w W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...) i ulicy (...) stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), o powierzchni 4 846 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...), a powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz nabywcy wyodrębnionych lokali w budynkach posadowionych na tym gruncie posiadają udziały w prawie użytkowania wieczystego tego gruntu (odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 203 - 2018).

Pismem z dnia 12 lutego 2010 roku, adresowanym do powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Koło, a odebrany przez niego w dniu 23 lutego 2010 roku, Naczelnik Wydziału (...) W. D. W. - J. K., działająca w imieniu pozwanego (...) W. w oparciu o pełnomocnictwo udzielone jej przez Prezydenta (...) W., złożyła oświadczenie, że wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w wymiarze 5 696, 26 złotych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) i ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), a także, iż od dnia 01 stycznia 2011 roku oferuje nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wymienionego gruntu w wysokości 109 081, 70 złotych, wskazując że została ona wyliczona przez przemnożenie aktualnej wartości działki (15 497 508 zł) z wartością udziału powoda w użytkowaniu wieczystym gruntu na datę wypowiedzenia (252355/358527) i z 1 % - ową stawką opłaty. Pismo to zostało podpisane własnoręcznie przez J. K. (wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem wpływu k. 171 akt XXV C 114/16 i k. 25 akt XXV C 117/16, pełnomocnictwo k. 67, opinia biegłego sądowego do spraw badania pisma ręcznego k. 225 - 231).

W piśmie z dnia 23 listopada 2010 roku, skierowanym do powoda Spółdzielni Mieszkaniowej Koło, wskazano, iż pozwane (...) W. anuluje poprzednie wypowiedzenie z dnia 12 lutego 2010 roku, w którym omyłkowo nie uwzględniono 50 % - owej bonifikaty przyznanej Spółdzielni Mieszkaniowej Koło w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W załączonym do niego wypowiedzeniu z dnia 23 listopada 2010 roku Naczelnik Wydziału (...) W. Dzielnicy W. - J. K. wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w wymiarze 5 696, 26 złotych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) i ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), a także oferuje od dnia 01 stycznia 2011 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wymienionego gruntu w wysokości 54 540, 85 złotych, wskazując że została ona wyliczona przez pomnożenie aktualnej wartości działki (15 497 508 zł) z wartością udziału powoda w użytkowaniu wieczystym gruntu na datę wypowiedzenia (252355/358527) i z 1 % - ową stawką opłaty, a także po zastosowaniu 50 % - owej bonifikaty. Pismo to nie zostało podpisane własnoręcznie przez J. K., a pod jego treścią umieszczono jego fotokopię, czyli tzw. faksymile podpisu (pismo pozwanego k. 19 i wypowiedzenie k. 20 akt XXV C 114/16 w zw. z opinią biegłego sądowego do spraw badania pisma ręcznego k. 225 - 231).

Wartość nieruchomości gruntowej, położonej w położonej w W. przy ulicy (...) i ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...), o powierzchni 4 846 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...), na dzień 1 stycznia 2011 wynosiła 9 014 000 złotych (opinia biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości k. 254 – 292 wraz z opinią uzupełniającą k. 315 - 318).

#### ***Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego sprawy:***

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na mocy przywołanych powyżej dowodów – z dokumentów oraz z opinii powołanych biegłych sądowych. Mając na uwadze przedmiot niniejszej sprawy, to właśnie te ostatnie dowody służyły ustaleniu najbardziej istotnych okoliczności dla jej rozstrzygnięcia, to jest ustaleniu własnoręczności podpisu pod złożonym wypowiedzeniem bądź też jego fotokopii oraz ustaleniu wartości spornej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku (art. 227 k.p.c.). Sąd przyjął te opinie biegłych sądowych za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie. W jego ocenie zostały one sporządzone w sposób rzetelny i prawidłowy i nie zachodziły podstawy do ich podważania. Nadto same strony nie składały zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego grafologa, a te zgłoszone w stosunku do opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości przez pozwanego (k. 304 – 305) zostały wyjaśnione w opinii uzupełniającej (k. 314 – 318) i nie wymagały wezwania biegłej na rozprawę celem ustnego przesłuchania. Także w piśmie pozwanego z dnia 10 maja 2018 roku taki wniosek nie został zgłoszony (k. 304 – 305).

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał wystarczające podstawy do przyjęcia, iż wszystkie okoliczności sprawy, istotne dla jej rozstrzygnięcia, zostały dostatecznie wyjaśnione. Dopuszczanie kolejnego dowodu w sprawie celem wykazania okoliczności już wystarczająco wyjaśnionych prowadziłyby do nieuzasadnionego wydłużania postępowania i bez potrzeby dla wyjaśnienia sprawy generowałyby kolejne koszty postępowania.

Sąd pominął także jako podstawę ustaleń faktycznych operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony pozwanej dla potrzeb dokonywanej aktualizacji opłaty rocznej (k. 57 – 64). W odniesieniu do niego podnieść należy, iż posiada ona niski walor dowodowy, albowiem stanowi jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. W konsekwencji dokument ten, w odróżnieniu od dokumentu urzędowego, nie mógł stanowić wiarygodnego źródła dowodowego, gdyż nie korzystał z domniemania prawdziwości tego, co zostało w nim przedstawione (art. 244 k.p.c.), a jego treść nie dała się pogodzić z treścią przeprowadzonego w trybie art. 278 - 291 k.p.c. dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, do której Sąd nie miał zastrzeżeń.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż w związku z wniesieniem sprzeciwu przez pozwane (...) W. od wydanych orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego stosownie do treści art. 80 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018.121 j.t.) utraciły one moc prawną, a zgodnie z przepisem art. 80 ust. 2 tej ustawy złożone przez powoda Spółdzielnię Mieszkaniową Koło z siedzibą w W. wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastąpiły pozew.

Mając na uwadze treść art. 80 ust. 2 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami sprawa przekazana do Sądu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze jest rozpoznawana w procesie jako powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. Odmienne stanowiska stron przedstawione już w postępowaniu przedsądowym przez obie strony wskazują w sposób jednoznaczny, iż powód posiada interes prawny w wystąpieniu do tut. Sądu z niniejszym powództwem.

Przywołanymi powyżej wnioskami, o których mowa w art. 78 ust. 2 w/w ustawy, skierowanymi do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 roku z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...) i ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), dokonane przez pozwane (...) W., jest nieuzasadnione w całości (k. 76 – 85).

Na wstępie dokonywanych rozważań prawnych należy zaznaczyć, iż tylko jedno z zaskarżonych wypowiedzeń, będących przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, aktualizujących opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, nie zostało skutecznie złożone. Z przeprowadzonego przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw badania pisma ręcznego (k. 227 – 232) wynika, iż pod wypowiedzeniem z dnia 23 listopada 2010 roku znalazła się fotokopia (tuszuowy odcisk) pieczętki i podpisu Naczelnika Wydziału (...) Dzielnicy W., co skutkowało brakiem przyjęcia przez Sąd skutecznego złożenia tego oświadczenia (brak własnoręcznego podpisu). Natomiast pod wypowiedzeniem z dnia 12 lutego 2010 roku złożony został własnoręczny podpis Naczelnika Wydziału (...) Dzielnicy W. (k. 25v połączonych akt sprawy XXV C 117/16), co czyni to złożone oświadczenie skutecznym i wywołującym zamierzone nim skutki prawne, tym bardziej, że zostało ono złożone przez osobę, która legitymowała się upoważnieniem do złożenia takowego oświadczenia. W aktach sprawy znajduje się pełnomocnictwo do złożenia takiego oświadczenia, wystawione przez Prezydenta (...) W. (k. 67).

W następnej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, iż z treści przepisów art. 77 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018.121 j.t.), w ich brzmieniu z daty dokonywania aktualizacji, wynika wyraźnie, iż podstawą do dokonania zmiany dotychczasowej stawki z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest zmiana wartości gruntu. Taką zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wspomniane w powyższych przepisach stawki procentowe, liczone od wartości gruntu, określone zostały przez ustawodawcę w przepisie art. 72 ust. 3 w/w ustawy, a ich wysokość jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, która w niniejszej sprawie wynosi 1 % ceny jako wartości gruntu (pkt 4).

W kontekście treści przywołanych powyżej przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018.121 j.t.) aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ma na celu urealnienie jej wysokości w odniesieniu do "aktualnych" wartości nieruchomości. Z uwagi na cywilnoprawny charakter prawa użytkowania wieczystego procedura zmiany warunków umowy – aktualizacji wysokości opłaty rocznej, oparta została na konstrukcji wypowiedzenia zmieniającego. Przesłanką aktualizacji jest zatem zmiana wartości nieruchomości, którą to okoliczność jest zobowiązany wykazać właściciel nieruchomości.

Mając na uwadze cytowane powyżej przepisy oraz fakt, iż od wielu lat opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie była przez pozwanego aktualizowana, jak również okoliczność, iż punktem wyjścia do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest ustalenie wartości samej nieruchomości gruntowej (art. 67 i art. 77 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami), Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu

wyceny nieruchomości (k. 245), któremu polecił ustalenie wartości nieruchomości gruntowej objętej sporem na dzień 1 stycznia 2011 roku. Ustalenie tej okoliczności jako istotnej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy polecane zostało biegłemu sądowemu, gdyż wymagało wiedzy specjalistycznej, której Sąd nie posiada (art. 278 § 1 k.p.c.).

Ze sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości wynika, iż rynkowa wartość nieruchomości gruntowej, której dotyczyło przedmiotowe postępowanie, wynosiła na dzień 1 stycznia 2011 roku 9 014 000 złotych (k. 254 – 277 i k. 315 - 318). W dacie złożenia przez pozwane (...) W. oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłaty powodowi przysługiwał udział w prawie użytkowaniu wieczystego tej nieruchomości w wymiarze 252355/358527 (okoliczność niekwestionowana przez powoda). Następnie do ustalonej przez biegłego sądowego wartości nieruchomości, przemnożonej przez powyższy ułamek udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, należało zastosować 1 % - stawkę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (cele mieszkaniowe). Stosownie do tych wyliczeń Sąd Okręgowy uzyskał kwotę 63 446, 48 złotych, co do której należało uwzględnić stosowaną przez (...) W. wobec powoda 50 % - ową bonifikatę (art. 73 w/w ustawy) zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego (por. wyrok SN z dnia 8 maja 2015 roku, III CSK 274/14, lex nr 1723775), tym bardziej, iż z akt sprawy wynika, iż takowa bonifikata została przyznana stronie powodowej. W konsekwencji od dnia 1 stycznia 2011 roku nowa stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi ostatecznie według powyższych wyliczeń 31 723, 24 złotych, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie pierwszym sentencji wydanego wyroku, w którym Sąd Okręgowy dodatkowo zastrzegł, iż w 2011 roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w wysokości 11 392, 52 złotych, w 2012 roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w wysokości 21 557, 88 złotych, natomiast od 2013 roku użytkownik wieczysty uiszcza opłatę w pełnej wysokości, to jest 31 723, 24 złotych.

Rozbicie nowej stawki opłaty na trzy lata miało oparcie w treści przepisu art. 77 ust. 2a w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż 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. Przepis ten został dodany do art. 77 na mocy art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), która weszła w życie w dniu 9 października 2011 roku, przy czym z jej art. 4 wynika, iż w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie, a dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisowi ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą nowelizacyjną.

Mając na uwadze przywołaną nową regulację opłata roczna do uiszczenia w 2011 roku wyliczona została jako dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości 5 696, 26 złotych, co daje kwotę 11 392, 52 złotych, opłata roczna do uiszczenia w 2012 roku w wysokości 21 557, 88 złotych została wyliczona jako suma opłaty rocznej za poprzedni 2011 rok w wysokości 11 392, 52 złotych i kwoty 10 165, 36 złotych jako połowy wartości nadwyżki nowej opłaty ponad dwukrotność dotychczasowej stawki (31 723, 24 złotych – 11 392, 52 złotych = 20 330, 72 złotych / : 2 = 10 165, 36 złotych), natomiast opłata roczna do uiszczenia w 2013 roku stanowi sumę opłaty rocznej za poprzedni 2012 rok w wysokości 21 557, 88 złotych i kwoty 10 165, 36 złotych, wyliczonej analogicznie jak wcześniej wskazano, co daje ostatecznie nową uaktualnioną wartość opłaty w wysokości 31 723, 24 złotych.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wydanego wyroku.

Uzasadniając rozstrzygnięcie zawarte w punkcie drugim sentencji wyroku w pierwszej kolejności wskazać należy, iż w niniejszej sprawie wartość przedmiotu sporu wynosiła 103 386, 00 złotych i stanowiła różnicę pomiędzy kwotą 109 081, 70 złotych jako zaktualizowaną dokonany wypowiedzeniem opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od dnia 1 stycznia 2011 roku, a kwotą 5 696, 26 złotych jako opłatą dotychczasową (sprzed dokonanego wypowiedzenia). Taką także wartość przedmiotu sporu wskazał powód w piśmie z dnia 8 lutego 2016 roku (k. 112). Zatem w takim właśnie zakresie powód domagał się ustalenia bezzasadności wypowiedzenia, dążąc do zachowania dotychczasowej stawki opłaty. W przypadku, gdyby Sąd uznał w niniejszej sprawie bezzasadność wypowiedzenia

w takim właśnie rozmiarze (103 386, 00 złotych), to wygrana powoda odpowiadałaby 100 %. W oparciu o wyniki przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego Sąd Okręgowy ustalił jednakże, iż od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 31 723, 24 złotych. W konsekwencji różnica pomiędzy nową stawką opłaty ustaloną przez Sąd Okręgowy w wysokości 31 723, 24 złotych a dotychczasową opłatą w wysokości 5 696, 26 złotych wyniosła 26 026, 98 złotych. Po odjęciu tej kwoty (26 0126, 98 złotych) od wartości przedmiotu sporu w niniejszej sprawie (103 386, 00 złotych), o którą to wartość strona powodowa kwestionowała zasadność dokonanego wypowiedzenia, Sąd Okręgowy uzyskał kwotę 77 359, 02 złotych. W tym zakresie dokonane podwyższenie opłaty przez pozwanego należało uznać za nieuzasadnione. Kwota ta w stosunku do wartości przedmiotu sporu (103 386, 00 złotych) stanowiła 74, 82 %, a po zaokrągleniu 75 %, co oznacza, iż Sąd Okręgowy uwzględnił zasadność powództwa (a bezzasadność wypowiedzenia) w tym właśnie procencie, bo takiemu procentowi odpowiadała kwota 77 359, 02 złotych w stosunku do kwoty 103 386, 00 złotych. W takim procencie zatem strona powodowa wygrała niniejszą sprawę, podczas, gdy pozwany wygrał proces w 25 %. W efekcie powodowi należał się zwrot poniesionych przez niego kosztów procesu w wymiarze 75 %, a pozwanemu należał się od powoda zwrot poniesionych przez niego kosztów procesu w wysokości 25 %.

Z uwagi na powyższe należało dokonać stosunkowego rozdzielenia kosztów stosownie do treści art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu powyższych wyliczeń.

Łączna wartość poniesionych przez powoda kosztów postępowania wyniosła 8 787, 00 złotych. W ich skład wchodziły – kwota 5 170, 00 złotych jako uiszczona opłata od pozwu (k. 157) oraz kwota 3 617, 00 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (minimalne wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa). W toku postępowania strona powodowa była reprezentowana przez radcę prawnego ustanowionego z wyboru, a biorąc pod uwagę datę wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie (datę złożenia wniosku zastępującego pozew) i wartość przedmiotu sporu (103 386, 00 złotych) stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona stosownie do treści § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349). Obliczając 75 % z kwoty 8 787, 00 złotych Sąd uzyskał kwotę 6 590, 25 złotych, którą pozwany powinien zwrócić powodowi.

Łączna wartość poniesionych przez pozwanego kosztów postępowania wyniosła 6 739, 32 złotych. W ich skład wchodziły następujące kwoty – 500 złotych (k. 223) i 120, 10 złotych (k. 241) uiszczone tytułem zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego grafologa, 1 000, 00 złotych (k. 248) i 1 457, 76 złotych (k. 300) tytułem zaliczek na poczet opinii głównej biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości, 61, 46 złotych (k. 313) uiszczona tytułem zaliczki na poczet opinii uzupełniającej biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości, a także 3 600, 00 złotych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika z wyboru (radcy prawnego), którego wysokość została ustalona w oparciu o § 6 pkt 6 w/w Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Obliczając 25 % z kwoty 6 739, 32 złotych Sąd uzyskał kwotę 1 684, 83 złotych, którą powód powinien zwrócić pozwanemu.

Różnicą wyliczonych powyżej wartości, to jest kwoty 6 590, 25 złotych i kwoty 1 684, 83 złotych, Sąd obciążył pozwanego, zobowiązując go do zapłaty na rzecz powoda w ostatecznym rozrachunku kwoty 4 905, 42 złotych.

Rozstrzygnięcie z punktu trzeciego wydanego wyroku zapadło na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych t. j. Dz. U. z 2018, poz. 300/, w myśl którego sąd z urzędu zwraca stronie różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi. W przedmiotowej sprawie pozwany uiścił zaliczkę na poczet wynagrodzenia związanego z wydaniem opinii uzupełniającej przez biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości w wysokości 500 złotych (k. 309 w zw. z k. 313), natomiast ostatecznie koszty sporządzenia opinii uzupełniającej wyniosły 61, 46 złotych (k. 319).

Z. Odpis doręczyć pełnomocnikowi pozwanego wraz z odpisem orzeczenia.