

Sygn. akt XXVII Ca 465/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXVII Wydział Cywilny – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Szymkiewicz – Trelka

SSO Grzegorz Tyliński

SSR Tomasz Niewiadomski (del.) (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Edyta Krzepicka

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K. i I. K. (1)

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 16 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 1067/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że ustala, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wynoszącego 233/10.000 udziału w nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), Dzielnica (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w obrębie (...), o powierzchni 1.080 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi:

a. za 2013 rok – 628,62 zł (sześćset dwadzieścia osiem złotych i sześćdziesiąt dwa grosze);

b. za 2014 rok – 847,15 zł (osiemset czterdzieści siedem złotych i piętnaście groszy);

c. od dnia 1 stycznia 2015 roku – 1.065,69 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt pięć złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy);

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądza od powodów R. K. i I. K. (2) solidarnie na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 1.041,63 zł (jeden tysiąc czterdzieści jeden złotych i sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powodów R. K. i I. K. (2) solidarnie na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 248,03 zł (dwieście czterdzieści osiem złotych i trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej;

V. nakazuje ściągnąć od powodów R. K. i I. K. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 621,68 zł (sześćset dwadzieścia jeden złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

VI. nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 709,27 zł (siedemset dziewięć złotych i dwadzieścia siedem groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSR Tomasz Niewiadomski (del.) SSO Małgorzata Szymkiewicz – Trelka SSO Grzegorz Tyliński

Sygn. akt XXVII Ca 465/17

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 28 grudnia 2012 roku I. K. (2) i R. K. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w udziale w wysokości 233/10.000 stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem (...), o powierzchni 1080 m⁽²⁾, położonego przy ul. (...) jest uzasadniona, lecz w niższej wysokości (pismo k. 58). Orzeczeniem z dnia 6 października 2015 roku, w sprawie o sygn. (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2013 roku strony wiąże opłata roczna w wysokości takiej samej jak w roku 2012 (orzeczenie SKO k. 8). W dniu 4 listopada 2015 roku (...) W. wniosło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 6 października 2015 roku (sprzeciw k. 3) i sprawa została przekazana do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, gdzie została zarejestrowana pod sygn. akt I C 1067/16.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie ustalił, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 233/10.000 nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), z obrębem (...), przy ulicy (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą (...) jest nieuzasadniona oraz zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powodów R. K. i I. K. (2) solidarnie kwotę 30 złotych tytułem kosztu procesu (wyrok k. 81-82). Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Sąd Rejonowy ustalił, iż R. K. i I. K. (2) są właścicielami na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W.. Z prawem własności w/w lokalu związany jest wynoszący 233/10.000 udział we współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w użytkowaniu wieczystym działki. Oświadczeniem numer (...) z dnia 3 grudnia 2012 roku Prezydent (...) W. wypowiedział R. K. i I. K. (2) ze skutkiem na 31 grudnia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej, stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty rocznej.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo jest zasadne, o ile zmierza do ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadna. W pierwszej kolejności Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 238 kc wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, natomiast kwestie związane z wysokością tej opłaty oraz sposobu jej ustalania normuje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 -j.t.). Zgodnie z art. 77 ust. 1 powołanej ustawy 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. W myśl art. 77 ust. 3 tej ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sąd Rejonowy wskazał ponadto na treść art. 78 ust. 1-3 cytowanej ustawy zgodnie z którym właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do

wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Dokonując oceny merytorycznej strony sporu Sąd Rejonowy zważył, iż pozwany nie sprostął ciężącym na nim obowiązkom dowodowym w zakresie wykazania przesłanek aktualizacji opłaty. Polegać one miały na przedstawieniu operatu szacunkowego nieruchomości z którego będzie wynikać, że wartość nieruchomości wzrosła. Sąd a quo wskazał, że Prezydent (...) W. już w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym nie przedstawił operatu szacunkowego na podstawie którego możliwa byłaby ocena wzrostu wartości nieruchomości ponieważ, jak wynika z uzasadnienia orzeczenia SKO, operat przedstawiony przez Prezydenta (...) W. został uznany za wadliwy, wobec czego SKO odmówiło mu walorów dowodu na okoliczność istnienia przesłanek aktualizacji.

W dalszej kolejności Sąd I instancji podniósł, iż wprawdzie w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. pozwany wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jednak będąc na podstawie art. 130⁴ § 1 kpc zobowiązany do uiszczenia zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego rzeczoznawcy - nie uiszczył jej w określonym terminie. Wobec powyższego Sąd Rejonowy nie dopuścił tego dowodu. W konsekwencji zważył, iż pozwany także w postępowaniu przed Sądem I instancji nie wykazał w sposób przepisany prawem istnienia przesłanek aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Brak było zatem podstaw do ustalenia, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w jakiegokolwiek wysokości. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc (uzasadnienie k. 86-89).

Od powyższego wyroku apelację wniósł **pozwany**. Zaskarżając wyrok w całości apelujący zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 278 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 232 kpc w zw. z art. 130⁽⁴⁾ § 4 kpc w zw. z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego zgodnie z wnioskiem pozwanego na okoliczność ustalenia wartości 1 m⁽²⁾ gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) położonego w W. przy ul. (...), uregulowanego w księdze wieczystej nr (...) w oparciu o przyjęcie, iż pozwany nie uiszczył zaliczki na poczet powołania biegłego sądowego w określonym terminie, podczas gdy pozwany wypełniając doręczone w dniu 9 sierpnia 2016 roku zarządzenie Sądu I instancji uiszczył w dniu 12 sierpnia 2016 roku wymaganą zaliczkę. Została ona zaksięgowana pod pozycją (...). Tym samym pozwany wypełnił w pełni we wskazanym terminie zarządzenie Sądu I instancji, dlatego brak było podstaw do pominięcia dowodu z opinii biegłego na w/w okoliczności;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich nie zastosowanie polegające na całkowitym pominięciu przez Sąd I instancji, iż z art. 175 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika domniemanie, że przedstawiony operat, będący dowodem w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, został wykonany przez biegłego rzeczoznawcę zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej i z zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości oraz iż zgodnie z art. 157 ust. 1a w/w ustawy operat szacunkowy w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, dopiero od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Zatem na dzień wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej powodom jak i w trakcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym operat obowiązywał, ponieważ w stosunku do niego nie została wydana negatywna opinia w/w organizacji. Co więcej w razie wniesienia w terminie sprzeciwu w myśl art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczenie to traci moc, a więc

ustalenia w nim poczynione nie są wiążące dla Sądu. Powyższe niezastosowanie w/w przepisów doprowadziło w konsekwencji do nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd I instancji, iż Prezydent (...) W. nie sprostął ciężącym na nim obowiązkom dowodowym.

Podnosząc te zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu zarzutów apelacyjnych pozwany wskazał, że na dzień wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej powodom, jak również w trakcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym obowiązywał operat, na podstawie którego pozwany dokonał aktualizacji opłaty – z uwagi na fakt, iż był on sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego oraz nie została w stosunku do niego wydana negatywna opinia organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowej. Pozwany wskazał, iż zgodnie z art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Zatem operat szacunkowy przestaje mieć swój charakter dopiero od dnia wydania co do niego negatywnej opinii. Pozwany podniósł, iż zgłaszając wniosek o przeprowadzenie dowodu w postaci powołania biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości 1 m² gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1080 m² położonej w W. przy ulicy (...), uczynił zadość obowiązkom dowodowym wyrażonym w treści art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 278 kpc.

Pozwany podniósł, iż niezastosowanie w/w przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami doprowadziło w konsekwencji do nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, iż Prezydent (...) W. nie sprostął ciężącym na nim obowiązkom dowodowym.

Ponadto pozwany wskazał, iż dokonał uiszczenia stosownej zaliczki na poczet powołania biegłego w określonym terminie. Tym samym spełnił w pełni dyspozycję art. 130⁴ § 4 kpc co do uiszczenia zaliczki, natomiast Sąd I instancji nie wykonał ciężącego na nim obowiązku podjęcia czynności w postaci dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na w/w okoliczność. Pozwany podniósł także, iż jego działania w przedmiocie wniosku o powołanie biegłego ze względu na wiadomości specjalne w przedmiotowej sprawie wypełniają dyspozycję art. 278 § 1 kpc, art. 227 kpc oraz art. 232 kpc. Wobec powyższego pozwany podniósł, iż brak było podstaw do niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego w przedmiotowym postępowaniu, który to dowód jest istotnym i kluczowym dla prawidłowego przeprowadzenia postępowania w niniejszej sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji.

Pozwany podniósł także, iż w niniejszej sprawie wartością przedmiotu sporu jest kwota odpowiadająca różnicy między zaproponowaną nową wysokością opłaty rocznej a dotychczasową wysokością opłaty rocznej. Kwota ta wyznacza także wartość przedmiotu zaskarżenia apelacyjnego, gdy żądanie powoda, wynikające z wniesionego sprzeciwu od orzeczenia kolegium, nie zostało przez sąd pierwszej instancji uwzględnione. Wobec powyższego pozwany wskazał, że w przedmiotowej sprawie wartość przedmiotu sporu, a tym samym wartość przedmiotu zaskarżenia apelacyjnego wynosi 1609 złotych (apelacja k. 91 -95).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się w zasadniczej części zasadna, w szczególności w zakresie, w jakim kwestionowała niedopuszczenie przez Sąd Rejonowy dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd I instancji nie dokonał w pełni prawidłowych ustaleń faktycznych, co doprowadziło do nieprawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, iż pozwany nie sprostął ciężącym na nim obowiązkom dowodowym w zakresie wykazania przesłanek

aktualizacji opłaty i tym samym nie wykazał w sposób przepisany prawem istnienia przesłanek aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Pozwany w postępowaniu przez Sądem Rejonowym wnioskował o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości 1 m² gruntu nieruchomości określonej jako działka ewidencyjna nr (...), z obrębku (...), o powierzchni 1080 m², położonej w W. przy ul. (...), celem wykazania zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Co więcej, pozwany dokonał uiszczenia stosownej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w określonym terminie. Mimo tego Sąd a quo nie dopuścił w/w dowodu błędnie przyjmując, iż pozwany nie uiszczył zaliczki na pokrycie kosztów tej opinii. Należy jednak zwrócić uwagę, iż powodem niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego było niedopełnienie czynności technicznej, polegającej na tym, że do akt sprawy nie dołączono potwierdzenia dokonania opłaty tytułem zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Brak powyższego potwierdzenia w aktach sprawy spowodował, iż Sąd Rejonowy dokonał błędnej oceny zachowania pozwanego i wyciągnął z niej nieprawidłowe konsekwencje w postaci pominięcia istotnego dowodu. W efekcie doprowadziło to do wydania wadliwego merytorycznie orzeczenia. Tym samym podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisów postępowania należało uznać za trafny.

Należy wskazać, iż apelacja pełna cum beneficio novorum polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Sąd drugiej instancji ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny na podstawie właściwych przepisów prawa materialnego. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma również charakter rozpoznawczy (merytoryczny). Przez spełnianie nieograniczonych funkcji rozpoznawczych spełnia się bowiem kontrolny cel postępowania apelacyjnego; rozpoznanie apelacji ma doprowadzić do naprawienia wszystkich błędów sądu pierwszej instancji, ewentualnie także błędów stron (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 roku, III UK 54/09, Lex nr 602073; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 55, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2014 roku, sygn. I ACa 1044/10, Legalis nr 1062398). Zatem z przyjętej w polskiej procedurze cywilnej zasady apelacji pełnej wynika, iż w działalności sądu drugiej instancji położony jest akcent na merytoryczny, a nie kontrolny charakter postępowania apelacyjnego i jako sąd orzekający merytorycznie ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i samodzielnie je ocenić z punktu widzenia prawa materialnego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2003 roku, I CKN 934/00, Legalis nr 55422; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 roku, II Cz 8/14, Legalis nr 1048698).

Mając na uwadze powyższe zasady, pomimo niedopuszczenia przez Sąd Rejonowy istotnego z punktu widzenia niniejszego postępowania dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, Sąd Okręgowy uznał za zasadne, by biorąc pod uwagę szczególne okoliczności pominięcia wskazanego dowodu – tj. związane z niedopełnieniem czynności technicznej polegającej na dołączeniu do akt sprawy potwierdzenia wpłaty zaliczki przez pozwanego na poczet kosztów opinii biegłego - dopuścić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy w postępowaniu apelacyjnym. Należy zauważyć, że art. 381 kpc pozostawia kwestię dopuszczenia nowych dowodów uznaniu sądu drugiej instancji. Powołanie przez stronę pozwaną nowego dowodu w postaci potwierdzenia dokonania opłaty z dnia 12 sierpnia 2016 roku tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, jest w ocenie Sądu Okręgowego zasadne z punktu widzenia prawidłowego rozstrzygnięcia sporu, jak również czyni zadość wyrażonemu w powyższym artykule ograniczeniu jego powołania, polegającemu na konieczności wykazania przez stronę potrzeby jego późniejszego powołania.

W tym stanie rzeczy zasadne było uzupełnienie materiału dowodowego przez Sąd Okręgowy poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność wyceny w/w nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste od dnia 1 stycznia 2013 roku (postanowienie k. 114).

Zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako ugn) opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy (art. 156 ust. 1 ugn). Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ugn wysokość stawek procentowych opłat rocznych

z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana i za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową wynosi 1% ceny.

Ustalając wartość prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. Sąd Okręgowy oparł się na treści opinii biegłego sądowego B. D. z dnia 26 października 2017 roku, która ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4.573.800 złotych. Sporządzając opinię biegła zastosowała podejście porównawcze z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, co znajduje uzasadnienie w treści § 4 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Wybór podejścia obranego przez biegłego jest zgodny z treścią § 28 ust. 1 i 4 przywołanego rozporządzenia, natomiast obrana metoda badawcza, zgodnie z regulacją zawartą w § 4 ust. 4 przedmiotowego rozporządzenia, polega na porównaniu co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określono się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w cechach tych nieruchomości. Natomiast wartość wycenianej nieruchomości określono według jej stanu i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ugn (§ 28 ust. 5). W tym miejscu należy także przytoczyć treść art. 151 ust. 1 ugn, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W ocenie Sądu przywołane wyżej wymogi formalne zostały spełnione w stosunku do opinii biegłego sporządzonej w niniejszej sprawie.

Sąd oceniając moc dowodową sporządzonej opinii wziął pod uwagę – poza już wskazaną wyżej zgodnością formalną z właściwymi przepisami – że wycena, która stała u podstaw wydania orzeczenia, została uzasadniona w sposób nader wyczerpujący. Należy podkreślić, że argumentacja biegłego umożliwiła Sądowi Okręgowemu ocenę prawidłowości sformułowanych przez niego wniosków. Sąd po przeanalizowaniu opinii doszedł do przekonania, że powinna stać się ona podstawą ustalenia stanu faktycznego w zakresie wartości w/w nieruchomości. Spełnia ona wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe. W ocenie Sądu opinia biegłego jest w pełni prawidłowa, rzetelna, bezstronna i może stanowić pełnowartościowy dowód w sprawie. Przedstawione w tej opinii wnioski są jasne i należyście uzasadnione. W ocenie Sądu, opinia ta spełnia wszelkie kryteria prawne, w szczególności przewidziane w przepisach art. 154-156 i art. 175 ugn i została sporządzona zgodnie z warunkami wiedzy fachowej. O jej rzetelności świadczy także fakt, iż nie została zakwestionowana przez którąkolwiek ze stron. Z powyższych względów Sąd doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie, tj. że dokonana przez stronę pozwaną aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w części.

W tym miejscu należy także zaznaczyć, iż doniosły wpływ na kształt rozstrzygnięcia zawartego w **pkt I** sentencji miała treść art. 77 ust. 2a ugn, zgodnie z którym w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W niniejszej sprawie dotychczasowa wysokość opłaty obciążającej powodów wynosiła 314,31 złotych (oświadczenie k. 45). Z kolei zaktualizowana wysokość opłaty rocznej (1.065,69 złotych) przewyższa dwukrotnie wysokość opłaty obowiązującej do dnia 31 grudnia 2013 roku, wobec czego zastosowanie znalazł przepis art. 77 ust. 2a ugn.

Stosownie do powyższego w pkt I Sąd Okręgowy zmienił pkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że ustalił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wynoszącego 233/10.000 udziału w nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), Dzielnica (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w obrębie (...), o powierzchni

1.080 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...), wynosi za 2013 rok – 628,62 zł (tj. 2 x 314,31).

Ustalając wysokość należnej opłaty w następujących latach, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ugn Sąd przyjął, iż opłata należna z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 wynosi 847,15 złotych. Wskazana kwota stanowi równowartość sumy opłaty ustalonej za rok 2013 i 50% nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty w stosunku do opłaty ustalonej w oparciu o wartość nieruchomości ustalonej przez biegłego (tj. 628,62 + 218,53=847,15). Orzekając w zakresie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od 1 stycznia 2015 roku Sąd przyjął wysokość opłaty w oparciu o wartość przedmiotowej nieruchomości ustaloną przez biegłego sądowego na kwotę 4.573.800 ($4.573.800 \times 233/10.000 \times 1\% = 1.065,69$) i ustalił ją na kwotę 1.065,69 złotych.

Uznając apelację pozwanego za uzasadnioną w części oraz mając na względzie powyższe okoliczności i przeprowadzone obliczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w **punkcie I** sentencji. W **punkcie III** wyroku Sąd, na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w pozostałej części. Jednocześnie uznał, iż kwestia dodatkowego obciążenia w/w opłaty podatkiem od towarów i usług pozostaje poza zakresem kognicji w niniejszym postępowaniu.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w jego merytorycznej części była także zmiana zaskarżonego wyroku w zakresie kosztów postępowania. Orzekając w **punkcie II** sentencji wyroku o kosztach postępowania Sąd uznał, iż zasadnym jest ich stosunkowe rozdzielanie pomiędzy stronami na podstawie art. 100 kpc, wobec częściowego uwzględnienia żądań każdej ze stron. W piśmie zastępującym pozew powodowie wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona a zatem, że opłata ta powinna w dalszym ciągu wynosić 314,31 złotych. Z kolei opłata roczna zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokości opłaty wynosiła 1922,74 złotych. Różnica między tymi kwotami to 1.608,43 złote. Ostatecznie Sąd Okręgowy ustalił ją na kwotę 1065,69 złotych, a zatem wysokość opłaty wzrosła o 751,38 złotych (tj. $1.065,69 - 314,31 = 751,38$). W efekcie należało przyjąć, iż powodowie wygrali niniejszy proces w 53,29%, zaś pozwane (...) W. – w 46,71% (tj. $751,38 \div 1608,43 \times 100\%$).

Na koszty procesu przed Sądem I instancji złożyły się: 1.200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej (ustalone zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.). Ponadto strona pozwana uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.000 złotych (potwierdzenie przelewu k. 96). Mając na uwadze wynik sprawy, Sąd Okręgowy w punkcie II sentencji zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej solidarnie kwotę 1.041,63 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Koszty procesu w instancji odwoławczej wyniosły łącznie 531 złotych. Złożyły się na wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 450 złotych (ustalone zgodnie z § 2 pkt 3 i § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz uiszczona przez pozwanego opłata od apelacji w kwocie 81 złotych (znaki opłaty sądowej k. 91). Biorąc pod uwagę finalny wynik sprawy, należało na podstawie art. 100 kpc w pkt **IV** wyroku zasądzić od powodów R. K. i I. K. (2) solidarnie na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 248,03 złotych (tj. $531 \times 46,71\% \approx 248,03$) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

W niniejszej sprawie w toku postępowania apelacyjnego został dopuszczony dowód z opinii biegłego, którego wynagrodzenie w kwocie 1.300,95 złotych zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa (postanowienie

k. 166). W pozostałym zakresie wynagrodzenie zostało pokryte z zaliczki uiszczonej przez pozwanego. Stosunek obciążenia kosztami jest proporcjonalny do stopnia uwzględnienia żądań stron. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w **punkcie V i VI** wyroku nakazano ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od strony powodowej kwotę 621,68 złotych (tj. $1.330,95 \times 46,71\% \approx 621,68$), a od strony pozwanej – 709,27 złotych (tj. $1.330,95 \times 53,29\% \approx 709,27$).

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności, na podstawie w/w przepisów Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

SSR Tomasz Niewiadomski (del.) SSO Małgorzata Szymkiewicz – Trelka SSO Grzegorz Tyliński

(...)