

Sygn. akt **XXV C 309/12**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Dorota Kalata**

Protokolant: sekretarz sądowy Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 maja 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

I. ustala, iż opłata roczna za rok 2011, z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), o pow. 4.815 m⁽²⁾, z obrębu (...), stanowiącego aktualnie część działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi 284.740,32 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset czterdzieści złotych trzydzieści dwa grosze);

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej w W. na rzecz (...) W. kwotę 8.186,46 zł (osiem tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 9.904,42 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset cztery złote czterdzieści dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłych.

Sygn. akt XXV C 309/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. złożyła 28 grudnia 2010 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej obowiązująca od dnia 1 stycznia 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), dokonana przez pozwane (...) W. jest nieuzasadniona w wysokości określonej przez właściciela nieruchomości.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż na mocy umowy z dnia 19 października 2010 roku sprzedała na rzecz spółki (...) S. A. z siedzibą w W. działkę o numerze ewidencyjnym (...), a w dniu 16 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa założył dla działki o numerze ewidencyjnym (...) księgę wieczystą nr (...), zaś jako użytkownika wieczystego wpisał (...) S. A. w W. i z dniem 20.10.2010r. powodowa spółka straciła prawo do ww. działki, a tym samym obciążenie jej opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego pozbawione jest podstaw prawnych. Ponadto wskazano,

iż na mocy umowy z dnia 19.10.2010r. powodowa spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działek o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) i następnie na działkach (...) została zrealizowana inwestycja o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym i tym samym stawka procentowa opłaty rocznej w odniesieniu do ww. działek winna wynosić 1%. (wniosek do SKO k. 123-124, koperta k. 125).

W uzupełnieniu wniosku pismem z dnia 02 listopada 2010 roku powodowa spółka wskazała, iż zarówno na dzień doręczenia zawiadomienia o aktualizacji opłaty rocznej tj. 29.10.2010r. oraz na dzień złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego tj. na dzień 01.01.2011r. jest użytkownikiem wieczystym działek o numerze ewidencyjnym (...), (która powstała ze scalenia działek o numerach ewidencyjnych (...)) oraz współużytkownikiem wieczystym działki o numerze ewidencyjnym (...), (która powstała ze scalenia działek o numerach ewidencyjnych (...)) (pismo k. 76-78).

Zdaniem powódki w konsekwencji wypowiedzenie opłaty rocznej wobec zbytych części nieruchomości jest nieuzasadnione, a w rezultacie inna powinna być także wysokość opłaty za nieruchomość obejmującą jedynie działkę nr (...).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 14 listopada 2011r. uznało wypowiedzenie za bezskuteczne i ustaliło wysokość opłaty na dotychczasowym poziomie. W uzasadnieniu wskazało, iż przyczyną decyzji tego organu, jest fakt, iż osoba podpisana pod wypowiedzeniem J. K. - działająca jako pełnomocnik właściciela gruntu złożyła podpis poprzez odbicie mechaniczne tzw. faksymile (k. 15-16).

Od tego orzeczenia pozwany (...) W. wniosło sprzeciw do Sądu.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany podniósł, iż dokonane wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest prawidłowe, gdyż podpis złożony pod wypowiedzeniem przez J. K. jest oryginalnym własnoręcznym podpisem (sprzeciw k. 4-5).

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. doszło do przekształceń podmiotowych po stronie (...) sp. z o. o. z siedzibą w W., powstała spółka (...) Sp. z o. o. Sp. kapitałowo-akcyjna z siedzibą w W., która przejęła wszelkie prawa i obowiązki (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. (odpis KRS k. 21-24).

W piśmie z dnia 21 czerwca 2012 r. powódka wniosła na podstawie art. 77 § 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez powoda jako użytkownika wieczystego gruntu w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (obecnie działka nr (...)) przy ul. (...) w W. w kwocie 9.661.400 zł oraz stanowiącej działkę nr (...) (obecnie działka nr (...)) przy ul. (...) w W. w kwocie 224.678.760,71 zł - na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną. W tym zakresie powódka zaznaczyła, iż w latach 2004 - 2007 r. na przedmiotowym gruncie wybudowała budynek mieszkalny, wielorodzinny z usługami i garażami podziemnymi (pismo k. 648-653). Następnie pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku strona powodowa ograniczyła wniosek o zaliczenie ww. nakładów jedynie do nieruchomości stanowiącej dawniej działkę nr ew. (...) o powierzchni 4.815 m². Ponadto wniesiono o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych (k. 728-732).

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 4.815 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...) oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Strona pozwana wskazała, iż na dzień sporządzenia operatu szacunkowego (01.09.2010) działki ewidencyjne o numerach (...) były w użytkowaniu powódki i z uwagi na okoliczność, że powódka w dniu 19.10.2010r. zbyła na rzecz spółki (...) działkę o numerze (...) i tym samym przekazała obowiązki nowemu użytkownikowi, pozwana cofnęła sprzeciw w zakresie dochodzenia należności odnośnie działki nr (...) (odpowiedź na pozew k. 743-745).

W związku z wniesieniem sprzeciwu stosownie do treści art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciło moc, a zgodnie z art. 80 ust. 2 tej ustawy złożony przez

powódkę wniosek (k.123-124) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej obowiązująca od dnia 1 stycznia 2011 r. jest niezasadna, zastąpił pozew w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 23 listopada 2010 r. gmina (...) W. jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 5.117 m⁽²⁾, skierowała do (...) sp. z o. o. w W. oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu jej użytkowania wieczystego. Nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 1 % wartości gruntu ustalono w oparciu o operat szacunkowy z dnia 01.09.2010r. określający wartość rynkową nieruchomości na kwotę łączną 30.259.942 zł. Przyjęto, iż od dnia 1 stycznia 2011 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosić będzie 302.599,42 zł łącznie dla dwóch działek tj. działki nr (...), podając zarazem przyjętą wartość nowej ceny za 1 m⁽²⁾ gruntu w wysokości 5.913,61 zł (wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 23.11.2010r. k. 737, operat szacunkowy k. 92-98, wypis z rejestru gruntów k. 119).

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej dotycząca przedmiotowej nieruchomości wynosiła 407.997,40 zł, przy obowiązującej stawce 3% wartości nieruchomości (niekwestionowane twierdzenie powódki zawarte w piśmie z dnia 15.03.2012 r. k. 634-635).

Powyższe wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu (...) sp. z o. o. w W. w dniu 29 listopada 2010 roku (okoliczność niekwestionowana i przyznana we wniosku o ustalenie k.123-124, potwierdzenie przyjęcia pisma k. 740).

Na mocy umowy sprzedaży, umowy zamiany, oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej oraz oświadczenie o ustanowieniu hipotek z dnia 19 października 2010 roku działka nr (...) była przedmiotem zamiany. (...) sp. z o. o. w W. zbyła na rzecz spółki (...) S.A. w W. prawo użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 302 m⁽²⁾. Do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa został złożony wniosek o bezzwrotne odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki ewidencyjnej nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej KW nr (...). (umowa sprzedaży k. 44-66, odpis księgi wieczystej nr (...) k. 959-965).

Powyższe prawo użytkowania wieczystego gruntu do dotychczasowej działki nr (...) zostało wpisane na rzecz spółki (...) S.A. w W. do nowo założonej księgi wieczystej nieruchomości KW nr (...) w dniu 16 grudnia 2010 r. (wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 89-91).

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników powodowej spółki z dnia 01.12.2010r. nastąpiło przekształcenie spółki (...) sp. z o. o. w W. w spółkę - (...) sp. z o. o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W., zgodnie z art. 553 k.s.h. spółka ta przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki działającej pod firmą (...) sp. z o. o. w W.. Powyższa zmiana została wpisana do KRS w dniu 21 marca 2011 r. (odpis KRS k. 21-24).

Od 16 grudnia 2010 r. (...) sp. z o. o. w W. nie była już użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej dawną działkę ewidencyjną nr (...) (wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 89-91).

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o łącznej powierzchni 5.117m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...) według stanu na datę dokonania aktualizacji opłaty rocznej 01.09.2010r., jak i na dzień 31.12.2010r. z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła - **30.553.607 zł**, przy przyjęciu ceny za 1 m⁽²⁾ w kwocie **5.971 zł** (5.117m⁽²⁾ x 5.971zł = 30.553.607zł). Zatem wartość rynkową prawa własności nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 302 m⁽²⁾ wynosiła 1.803.242 zł (302 m⁽²⁾ x 5.971zł), zaś wartość rynkową działki ewidencyjnej o nr (...), o powierzchni 4.815m⁽²⁾ wynosiła **28.750.365 zł** (4.815 m⁽²⁾ x 5.971zł).

(opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości K. K. k. 1239-1292, opinia uzupełniająca k. 1319-1325).

Dnia 28 grudnia 2010 roku Spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej obowiązująca od dnia 1 stycznia 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), dokonana przez pozwane (...) W. jest nieuzasadniona w wysokości określonej przez właściciela nieruchomości (wniosek k. 123-124, koperta z datą nadania k. 125).

Z końcem grudnia 2010 r. spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. rozpoczęła proces wyodrębniania własności lokali mieszkalnych i udziałów w lokalu garażowym oraz przenoszenia prawa własności lokali mieszkalnych oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu na którym posadowiony jest budynek, stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...), obejmującą także dawną działkę nr (...), o powierzchni 4.815m². Pierwsze wpisy dotyczące przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności lokali zostały dokonane w założonej księdze wieczystej (...) dopiero w marcu, a następnie w lipcu i sierpniu 2011 r. (odpis księgi wieczystej k. 126-619, wydruk elektronicznej księgi wieczystej na dzień 08.12.2014 r. k. 959-986).

Po dokonaniu przedmiotowego wypowiedzenia w wyniku procesu scalenia i podziału nieruchomości działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 4.815m⁽²⁾ stała się częścią działki ewidencyjnej nr (...) z tego samego obrębu, w skład której weszły również działki nr (...). Dla działki nr (...) została założona księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa pod numerem (...), natomiast działka o nr (...) stała się częścią działki ewidencyjnej nr (...) (odpis księgi wieczystej k. 126-619).

Na dzień 28 grudnia 2010 roku tj. w dniu złożenia przez powódkę wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej obowiązująca od dnia 1 stycznia 2011 r. jest niezasadna, spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. była użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej o nr (...), o powierzchni 4.815m² (wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 89-91, odpis księgi wieczystej k. 126-619).

Wobec przekształceń podmiotowych po stronie powodowej w dniu 28 stycznia 2011 r. (...) sp. z o. o. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W. oraz (...) S.A. w W. i (...) sp. z o.o. w W. zawarły aneks do umowy z dnia 19 października 2010 roku (aneks do umowy z 19.10.2010 r. k. 67-69).

Podpis złożony przez J. K., jako pełnomocnika gminy (...) W., pod wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W., skierowanym do powódki pismem z dnia 23 listopada 2010 r., został nakreślony własnoręcznie przez J. K., nie został odwzorowany jako odcisk tuszowy za pomocą faksymile (opinia biegłego z zakresu badania pisma, ręcznego i podpisów M. F. k. 757-759, opinia biegłego z zakresu technicznych badań dokumentów –P. P. k. 801-804, opinia uzupełniająca biegłego M. F. k. 845-851).

Podstawę ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie stanowiły powyżej wskazane dokumenty, dotyczące procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgromadzone w aktach sprawy. Dokumentacja ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd również nie znalazł podstaw do kwestionowania jej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, dlatego uznał ją za wiarygodne źródło dowodowe.

Mając na uwadze przedmiot sporu istotnymi dowodami w niniejszej sprawie są dowody z opinii biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości, oraz z zakresu badania dokumentów i pisma ręcznego. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na opiniach biegłego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości K. K. oraz biegłych z zakresu badania pisma ręcznego P. P. i M. F..

Sąd ocenił opinie ww. biegłych za wiarygodne i logiczne. Sposób badań zaprezentowany przez biegłych sądowych wskazuje na prawidłowy tok podejmowania przez nich kolejnych czynności analitycznych oraz uzasadnia końcowe wnioski opinii. Przedmiotowe opinie są pełne, logiczne, przekonywujące i wyczerpująco uzasadnione. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł podstaw do ich podważania i przyjął je w pełni za wiarygodną podstawę do ustalenia stanu

faktycznego w zakresie wskazanych przez biegłych wiadomości specjalnych. Sąd nie znalazł podstaw do odroczenia rozprawy i wyzwania biegłego K. K. na rozprawę celem złożenia dalszych ustnych wyjaśnień, albowiem biegły ten szczegółowo odniósł się w opinii pisemnej uzupełniającej do wszystkich pisemnych zarzutów strony pozwanej, a Sąd uznał pisemne wyjaśnienia biegłego w tym zakresie za przekonujące i wystarczające do wydania rozstrzygnięcia w sprawie.

Jednocześnie Sąd pominął jako podstawę ustaleń faktycznych opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. D. (1) (opinia k. 929-988, aneks do opinii 1033-1034, opinia uzupełniająca k. 1055-1071, opinia uzupełniająca k. 1105-1120, opinia uzupełniająca k. 1143-1160, opinia uzupełniająca k. 1186-1205), albowiem sposób przeprowadzonych badań przez biegłą nad przedmiotową opinią wskazywał na wiele popełnionych błędów i omyłek, co skutkowało tym, że biegłą czterokrotnie modyfikowała opinię główną wobec podnoszonych zastrzeżeń i zarzutów przez pełnomocników, tak powódki, jak i pozwanej. W konsekwencji opinia autorstwa K. D. (1) nie stanowiła podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, choć uwadze Sądu nie uszła okoliczność, iż w zasadzie ustalenia końcowe nie odbiegały w znaczącym zakresie od ustaleń poczynionych przez biegłą K. K.. Biegłą K. D. (2) w treści opinii głównej i opiniach uzupełniających określała wartość 1 m⁽²⁾ przedmiotowej nieruchomości w przedziale od kwoty 5.225 zł do 6.072 zł. Jednocześnie stwierdziła, iż zawodowo wykonywała kilka wycen nieruchomości w okolicach ul. (...) w W. i wartość rynkowa wszystkich tych nieruchomości kształtowała się na poziomie 6.000 zł za 1 m⁽²⁾ (ustne wyjaśnienia biegłego na rozprawie k. 1033, elektroniczny protokół rozprawy 3 lipca 2015 r. k. 1040).

Sąd pominął także jako podstawę ustaleń faktycznych operat szacunkowy przedstawiony w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym przez pozwaną gminę (k. 92 – 98) oraz operat szacunkowy przedstawiony w toku niniejszego procesu przez stronę powodową (k. 673-710). W odniesieniu do ww. operatów należy podnieść, iż stanowią one jedynie dokument prywatny w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego, przedstawiony przez jedną ze stron procesu pozostających w sporze, który został zakwestionowany przez drugą stronę procesu. W konsekwencji dokument ten nie mógł stanowić wiarygodnego źródła dowodowego w sprawie.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego gruntu, w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej na działce nr (...), stanowiącej obecnie część działki nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., albowiem strona powodowa nie przedstawiła wiarygodnych dowodów potwierdzających jakiego rodzaju nakłady zostały poniesione oraz, że nakłady te zostały faktycznie poniesione na przedmiotowej działce ewidencyjnej nr (...), stanowiącej obecnie część działki nr (...). Pomimo podniesienia przez stronę pozwaną zarzutu braku dokumentacji potwierdzającej poniesienie kosztów na ten cel, strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedłożyła w toku procesu żadnej wiarygodnej dokumentacji potwierdzającej poniesienie określonych kosztów tytułem nakładów. Przedstawiono jedynie kopię szacunkowego wyliczenia kosztów nakładów na nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), podpisanego przez głównego księgowego oraz członka zarządu powódki (k. 666), które wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną nie może zostać uznane za udokumentowanie faktu poniesienia określonych nakładów. W szczególności, iż obejmują one min. ogólnie podane koszty prawne, doradcze, koszty nadzoru, obsługi project managera, obsługę monitora bankowego. Ponadto pomimo deklaracji ze strony powodowej (k. 651), iż szczegółowe zestawienie poniesionych kosztów jest w trakcie przygotowywania, to do dnia zamknięcia rozprawy takiego zestawienia nie przedłożono do akt niniejszej sprawy. Wskazać tylko należy, iż zarządzeniem z dnia 12 czerwca 2014 r. Przewodniczący wezwał pełnomocnika powoda w terminie 7 dni min. do wskazania konkretnych nakładów, których zaliczenia domaga się powódka (należało je wymienić) pod rygorem oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego (zarządzenie k. 885). Pismem z dnia 03 lipca 2014 r. pełnomocnik powódki przesłał pismo, w którym w załączeniu przedłożył wykaz nakładów, których zaliczenia domaga się powódka (pismo k. 888-890). Tymczasem powyższy załącznik do ww. pisma nie jest podpisany. Ponadto nie wynika z niego jakiej nieruchomości dotyczą wymienione w nim nakłady. Jest to szczególnie istotne zważywszy, iż budynek znajdujący się przy ul. (...) w W. posadowiony jest na kilku działkach, zaś przedmiotem niniejszego postępowania była wyłącznie działka nr (...), stanowiąca obecnie jedynie część działki nr (...) z obrębu (...) przy ul.

(...) w W.. Z okoliczności sprawy wynika, iż w dniu złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. nie była już użytkownikiem wieczystym działki nr (...). Powyższe zaś skutkowało oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. W ocenie Sądu powódka nie przedstawiła żadnego wiarygodnego materiału dowodowego mogącego być podstawą do wydania opinii przez biegłego i weryfikacji podanych wykazów, pod kątem faktycznie poniesionych nakładów przez użytkownika wieczystego nieruchomości w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódka wystąpiła o ustalenie, iż wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadnione ewentualnie, że jest uzasadnione w innej wysokości. Ponadto powódka wniosła o zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy w opłacie dawnej i nowej.

Stosownie do treści art. 80 ust. 2 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 przesądowym wskazują w sposób jednoznaczny, iż powódka posiada interes prawny w wystąpieniu do Sądu z niniejszym powództwem.

Na wstępie rozważań, należy zaznaczyć, iż chybnym okazał się zarzut powódki, iż osoba podpisana pod wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości J. K. - działająca jako pełnomocnik właściciela gruntu złożyła podpis poprzez odbicie mechaniczne tzw. faksymile. Z poczynionych przez Sąd w tym zakresie ustaleń wynika bowiem, iż podpis złożony przez J. K., jako pełnomocnika (...) W. pod wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W., skierowanym do powódki pismem z dnia 23 listopada 2010 r., został nakreślony własnoręcznie i nie został odwzorowany jako odcisk tuszowy za pomocą faksymile (opinia biegłego z zakresu technicznych badań dokumentów –P. P. k. 801-804, opinia biegłego z zakresu badania pisma, ręcznego i podpisów M. F. k. 757-759, opinia uzupełniająca k. 845-851).

Przechodząc dalej, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż z poczynionych wyżej ustaleń Sądu wynika, iż w dacie dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z 23.11.2010r. oraz w dacie doręczenia tego wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. tj. 29.10.2010r. przysługiwało ww. spółce prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...). Wprawdzie na skutek umowy z dnia 19 października 2010 roku, a więc poprzedzającej wskazane wypowiedzenie, powodowa spółka przeniosła na rzecz spółki (...) S. A. prawo użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 302 m⁽²⁾ (umowa k. 44-66), dla której została założona nowa księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie KW nr (...), niemniej dopiero w dniu 16 grudnia 2010 roku dokonano fizycznego założenia księgi wieczystej i z tą datą dokonano dopiero wpisów dotyczących przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 302 m⁽²⁾ (odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 89-91).

Należy tu podkreślić, że wpis prawa wieczystego użytkowania gruntu do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, a wobec tego prawo to powstaje dopiero z datą jego wpisu do księgi wieczystej, a nie z datą zawarcia umowy przenoszącej to prawo. Chybione jest zatem stanowisko strony powodowej argumentujące, iż na dzień złożenia wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, powodowa spółka nie posiadała tego prawa w stosunku do działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...). Skoro w przypadku prawa użytkowania wieczystego gruntu ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej stanowi materialnoprawny warunek jego powstania, to powodowa spółka składając w dniu 28 grudnia 2010 roku wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości (wniosek zastępujący pozew), nie posiadała już legitymacji czynnej w zakresie żądania ustalenia w odniesieniu do działki nr (...). Od dnia 16 grudnia 2010 r. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego

gruntu przysługiwało spółce (...) S.A. w W., jako nabywcy tego prawa. W konsekwencji powództwo w zakresie ustalenia obejmującego wysokość opłaty rocznej dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) podlegało oddaleniu, z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej powódki w części dotyczącej tej działki, stanowiącej obecnie część działki ewidencyjnej nr (...).

Trzeba również zauważyć, iż po dacie wypowiedzenia opłaty rocznej w wyniku scalenia działek powodowa spółka jest obecnie współużytkownikiem wieczystym działki o numerze ewidencyjnym (...) (przed scaleniem działka (...) obejmowała działki o numerach ewidencyjnych (...)).

W kontekście powyższego należało rozważyć czy aktualnie wobec odłączenia, a następnie scalania działek i zmiany uprawnionych do użytkowania wieczystego istnieje możliwość ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tylko co do jednej z działek objętej jedną księgą wieczystą. Sąd Okręgowy w tym zakresie podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 15 maja 2015 roku, sygn. akt III CZP 24/13, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomości gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Wskazał również, iż z zasady jedna księga – jedna nieruchomość nie wynika obligatoryjnie jednakowo wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, gdy tylko część współużytkowników wieczystych podjęła się z pozytywnym rezultatem działania kwestionującego zasadę aktualizacji opłaty lub jej wysokość lub ustanowiono udziały w prawie użytkowania wieczystego w różnym czasie. Podniesiono również, iż do zróżnicowania wysokości opłat może dojść także w przypadku połączenia w jednej księdze wieczystej nieruchomości gruntowych obciążonych prawem użytkowania wieczystego, gdyż norma art. 21 KWU, nie zawiera w tym zakresie ograniczeń. Konsekwencją wskazanego połączenia i utworzenia jednej nieruchomości zawsze będzie jednak następcze ustalenie udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość, ma charakter celowy, który wyznacza treść umowy, zaś zróżnicowanie wysokości opłaty nie powinno mieć charakteru trwałego i należy dążyć do jego usunięcia.

Okoliczność, że po dacie dokonania aktualizacji powodowa spółka nie jest już uprawniona co do prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...), nie powoduje, że wypowiadający dokonał w tym zakresie nieprawidłowości i aby dokonane wypowiedzenie było nieważne lub bezskuteczne. Istotne jest bowiem to, że treść tego wypowiedzenia nie budzi wątpliwości, iż dotyczy ono przedmiotowej nieruchomości, albowiem zawiera pełny opis każdej z dwóch działek, stanowiących wówczas jedną nieruchomość, objętą jedną księgą wieczystą. Z treści wypowiedzenia wynika, iż wolą właściciela nieruchomości było dokonanie aktualizacji opłat za całą nieruchomość na tym samym poziomie stawki za 1 m² w odniesieniu do każdej z działek, czyli na poziomie 5.913,61zł za 1 m² każdej z działek stanowiących jedną nieruchomość.

W szczególności należy podkreślić, iż stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przedmiotowym wypowiedzeniu został wskazany sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej. W konsekwencji w sposób bezproblemowy możliwe było odczytanie wysokości podwyżki opłaty także dla nieruchomości obejmującej jedynie działkę nr (...). Natomiast wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej skierowane do powodowej spółki w zakresie, w jakim dotyczyło działki nr (...) należało uznać za uzasadnione, ponieważ powódka w dacie dokonania aktualizacji była nadal ich użytkownikiem wieczystym, (aż do chwili ujawnienia tego prawa na rzecz nabywcy nieruchomości tj. spółki (...) S. A., które nastąpiło dopiero w dniu 16.12.2010r.).

W dalszej części uzasadnienia należało rozważyć czy zastosowana w przedmiotowym wypowiedzeniu przez pozwanego stawka 5.913,61 zł za 1 m⁽²⁾ gruntu, w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 4.815 m⁽²⁾, z obrębem (...), stanowiąca aktualnie część działki ewidencyjnej nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), była stawką wyższą niż stawka rynkowa.

Stosując stawkę wskazaną w wypowiedzeniu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), stanowiącą aktualnie część działki ew. nr 67, stanowi kwotę **284.740,32 zł** (4.815m² x 5.913,61 zł x 1%).

Z ustaleń Sądu wynika, iż zastosowana przez pozwanego stawka 5.913,16 zł nie była stawką wyższą od stawki rynkowej. Z opinii biegłego K. K. wynika, iż wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej działkę ew. nr (...) oraz (...) wynosi 5.971 zł za 1 m⁽²⁾ gruntu. Zatem wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej działki wyniosłaby **287.503,65 zł** (4.815m⁽²⁾ x 5.971zł).

Zestawienie przedstawionych powyżej wartości prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż powódka nie ma racji żądając ustalenia, iż podwyżka była nieuzasadniona bądź uzasadniona w innej niższej wysokości. Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, iż pozwany dokonując wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosował podwyżkę taką, jaką powinien zastosować, mając na uwadze rynkową wartość nieruchomości, która stanowi podstawę do obliczenia wysokości opłaty rocznej. Zgodne z prawem było także zachowanie pozwanego, polegające na oszacowaniu dla potrzeb aktualizacji opłaty wartości całej nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), bowiem powódka była użytkownikiem wieczystym obu tych działek, zarówno w dacie aktualizacji opłaty rocznej, jak i w dacie doręczenia wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu. Zmiana użytkownika wieczystego nastąpiła dopiero z chwilą wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej odłączonej działki ewidencyjnej nr (...), który nastąpił dopiero w dniu 16.12.2010r.

Konsekwencją tego stanu rzeczy jest ustalenie wysokości opłaty rocznej co do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) na poziomie 284.740,32 zł, czyli 5.913,61 zł za 1 m², czyli na poziomie wskazanym w treści wypowiedzenia dokonanego przez pozwanego.

W toku postępowania aktualizacyjnego doszło do kilku nowelizacji art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwana też dalej GospNierU). Ustawa z 25.03.2011 r. o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców (Dz.U. Nr 106, poz. 622 ze zm.) miała wprowadzić istotną zmianę treści art. 77 ust. 1 GospNierU w zakresie dopuszczalnej częstotliwości aktualizacji opłaty rocznej (art. 20 pkt 1 ustawy z 25.3.2011 r.). Po tej nowelizacji wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej miała być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata. Zmiana miała wejść w życie z dniem 01.01.2012 r. Jednocześnie przepis przejściowy (art. 102 ustawy z 25.03.2011 r.) stanowił, że do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, dokonywanych na podstawie art. 77 GospNierU, wszczętych i niezakończonych do 01.01.2012 r., znajdują zastosowanie przepisy dotychczasowe.

Zanim jednak ustawa z 25.03.2011 r. o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców weszła w życie w części dotyczącej zmiany art. 77 ust. 1 GospNierU, została w tym właśnie zakresie zmieniona ustawą z 28.7.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) – uchylono przepisy ustawy z 25.3.2011 r. o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców, które dotyczyły zmiany art. 77 ust. 1 GospNierU. Jednocześnie ustawa z 28.07.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw określiła obecną treść art. 77 ust. 1 GospNierU. W wyniku ostatniej nowelizacji art. 77 ust. 1 GospNierU wprowadzono zasadę, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej może następować w okresach nie częstszych niż co 3 lata.

Przy czym zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym tą ustawą. Zgodnie zaś z art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy w aktualnym brzmieniu 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.

Mając na uwadze, iż dotychczasowa wysokość opłaty rocznej dotycząca obu działek (...) wynosiła 407.997,40 zł, Sąd ocenił, iż art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy, nie ma w niniejszej sprawie zastosowania. Sąd ustalił bowiem, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) wynosi 287.503,65 zł. Ustalona zaś opłata roczna nie przewyższa dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej.

Odnosząc się natomiast do wniosku powódki o zaliczenie na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nakładów poniesionych przez powódkę na przedmiotową nieruchomość wskazać należy, iż nie został on uwzględniony. Zgodnie z art. 77 ust. 4 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dokonaniu ostatniej aktualizacji. Konieczne jest zatem zgłoszenie przez użytkownika wieczystego stosownego wniosku w tym zakresie, zawierającego **nie tylko informację o poniesionych nakładach, ale również dowody wskazujące na ich poniesienie**. Podlega to następnie weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego dokonującego wyceny nieruchomości. Stosowny wniosek może być złożony na każdym etapie postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej. Nie ma przeszkód aby użytkownik wieczysty złożył wniosek ze wskazaniem poniesionych nakładów w każdym czasie, jednak skuteczność uzyska on dopiero w chwili przystąpienia do aktualizacji opłaty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.05.2010r. sygn. akt II CSK 610/09). W kontekście powyższego uznać należało, iż strona powodowa była uprawniona do złożenia takiego wniosku na etapie niniejszego postępowania. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego wniosek o zaliczenie wartości nakładów na poczet opłaty rocznej może być złożony aż do zakończenia postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty. Stwierdzenie to dotyczy obu trybów postępowania, zarówno administracyjnego, jak i sądowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2013 r., IV CSK 613/12, Lex nr 1324325).

Zaliczenie nakładów możliwe jest wyłącznie w ramach procedury aktualizacyjnej. Za takim stanowiskiem przemawia użyty przez ustawodawcę zwrot „przy aktualizacji opłaty” (por. post. NSA z 6.9.2011 r., I OSK 1429/11, Legalis; wyr. SN z 21.4.2010 r., V CSK 356/09, Legalis; wyr. SN z 21.2.2013 r., IV CSK 430/12, Legalis; wyr. SA w Warszawie z 24.8.2012 r., I ACA 156/12, Legalis). Ustawą z 24.8.2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) dodane zostały do art. 77 ust. 5 i 6. Wprowadzone zmiany umożliwiają zaliczanie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów, które dotychczas nie mogły być uwzględniane. W ust. 5 wprowadzona została zasada zaliczania wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej także w przypadku, gdy nakłady poczyniono przed dniem ostatniej aktualizacji i nie zostały one dotychczas uwzględnione w dokonywanych aktualizacjach. W ust. 6 przewidziano, iż zasady dotyczące zaliczeń wartości poniesionych nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej stosuje się odpowiednio w przypadku nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Warunkiem uwzględnienia wskazanych nakładów jest więc, aby były to nakłady konieczne, jak również aby w ich następstwie doszło do wzrostu wartości nieruchomości gruntowej.

Niemniej jednak w tym zakresie nakłady powódki na działkę ew. nr (...) nie zostały wykazane i udowodnione. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających, jakie konkretnie nakłady na tę działkę zostały faktycznie poniesione. Nadto mimo podniesienia przez stronę pozwaną zarzutu braku dokumentacji potwierdzającej poniesienie kosztów, strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedłożyła w toku procesu żadnej wiarygodnej dokumentacji potwierdzającej poniesienie określonych kosztów tytułem przedmiotowych nakładów. Przedstawiono jedynie szacunkowe wyliczenie kosztów nakładów na nieruchomości stanowiącej łącznie działki nr (...) (k. 666) oraz niepodpisany wykaz nakładów, bez oznaczenia, jakiej nieruchomości dotyczą (pismo k. 888-890). Powyższy materiał nie został uznany za wiarygodny i nie nadawał się do dalszej weryfikacji biegłego, to zaś skutkowało oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej na działce nr (...). Zauważyć tylko należy, iż z aktu notarialnego z dnia 19.10.2010 r. przenoszącego prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) na (...) S.A. w W. wynika, iż powodowa spółka złożyła

oświadczenie, iż poniosła tylko nakłady poczynione na tej działce na wybudowanie budynku o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkiem hotelu (...) a zespołem (...), zaś nakłady na wybudowanie na ww. działce budynku o funkcji usługowo-konferencyjnej hotel (...), zostały w całości poniesione przez (...) S.A. w W. (par. 2 ust. 4 pkt 3) umowy z 19.10.2010 r., strona 16 aktu, k. 52akt sprawy). Powyższe dowody w zestawieniu z brakiem wskazania przez powódkę konkretnych nakładów poniesionych przez powódkę na działkę nr (...) spowodowały wątpliwości Sądu w tym zakresie i były przyczyną oddalenia wniosku dowodowego. Z tak ogólnie sporządzonych wykazów powódki Sąd nie mógł ocenić, które z nakładów dotyczą działki nr (...), a które działki nr (...). Natomiast szacunkowe wyliczenie kosztów nakładów na nieruchomości stanowiącej łącznie działki nr (...) (k. 666), tym bardziej utrudniałoby weryfikację dokonanych nakładów.

Sąd miał na uwadze, że to obowiązkiem strony powodowej było udowodnić fakty oraz wykazać zasadność roszczenia zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Materiał procesowy (fakty i dowody) zebrane w postępowaniu cywilnym stanowią podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy (art. 328 § 2 k.p.c.). Gromadzenie materiału procesowego należy do stron procesu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 roku, I CSK 426/07, Lex nr 465919 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 lipca 2001 roku, V CKN 406/00, Lex nr 52321, z dnia 12 kwietnia 2000 roku, IV CKN 22/00, Lex nr 52438). Powódka obowiązku powyższego nie dopełniła. W związku z tym naruszenie przez Sąd art. 232 k.p.c. zdanie drugie może nastąpić tylko wyjątkowo, gdy z materiałów sprawy wynika, że dopuszczenie z urzędu dowodów było szczególnie uzasadnione lub oczywiste (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1998 roku, I PKN 194/98, OSNP 1999, nr 13, poz. 425).

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu, w tym o kosztach zastępstwa procesowego, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2, § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. 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 z 2002 r., poz. 1349 z późn. zm.) wobec treści §22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805) zgodnie, z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Pozwany wygrał proces w całości. W tym przedmiocie należy zaznaczyć, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu okazało się uzasadnione. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż pozwany dokonał skutecznej i uzasadnionej podwyżki opłaty rocznej zarówno w zakresie działki ewidencyjnej nr (...), jak i nr (...).

Na koszty pozwanego 8.186,46 zł składały się zaliczki uiszczone tytułem wynagrodzenia biegłych - łącznie w kwocie 4.586,46 zł (dowody wpłat k. 754, 823, 881, 914, 1047, 1098, 1221) oraz koszty zastępstwa prawnego w wysokości 3.600 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa –Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 9.904,42 zł, tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa na koszty wynagrodzenia biegłych (postanowienia k. 862, 991, 1041, 1162, 1293, 1335).