

Sygn. akt VIII Ca 585/13

VIII Cz 771/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Marek Lewandowski
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko **Gminie Miasta C.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

oraz na skutek zażalenia powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie

z dnia 13 czerwca 2013 r.

sygn. akt I C 123/11

1. **zmienia zaskarżony wyrok tylko o tyle, że:**

a) **w punkcie I (pierwszym) zastępuje kwotę 732,39 zł (siedemset trzydzieści dwa złote i 39/100) kwotą 813,87 zł (osiemset trzynaście złotych i 87/100),**

b) **w punkcie II (drugim) zastępuje kwotę 1612,38 zł (jeden tysiąc sześćset dwanaście złotych i 38/100) kwotą 1.791,54 zł (jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych i 54/100),**

c) **w punkcie III (trzecim) zastępuje kwotę 992,07zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote 7/100) kwotą 1.102,32zł (jeden tysiąc sto dwa złote 32/100),**

d) **w punkcie IV (czwartym) zastępuje kwotę 1375,45 zł (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt pięć złotych i 45/100) kwotą 1390 zł (jeden tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt złotych),**

2. zasądza od powoda (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. na rzecz pozwanej Gminy Miasta C. kwotę 386 zł (trzysta osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą,

3. oddala zażalenie powódki.

Sygn. akt VIII Ca 585/13

VIII Cz 771/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Chełmnie wyrokiem z dnia 13 czerwca 2013r:

I. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta C. położonej w C. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...) stanowiącej działkę nr (...) na kwotę 732,39 zł,

II. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta C. położonej w C. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...) stanowiącej działkę nr (...) na kwotę 1612,38 zł,

III. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta C. położonej w C. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...) stanowiącej działkę nr (...) na kwotę 992,07zł,

IV. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1375,45zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że: w dniu 17 maja 2011 r. Burmistrz Miasta C. działający w imieniu Gminy Miasta C., na podstawie przepisu art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wypowiedział „(...)” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...), przy czym w odniesieniu do działki nr (...) z kwoty 977,35 zł do kwoty 1976,25 zł, a do działki (...) z kwoty 459 zł do kwoty 873,69 zł.

W tym samym dniu dokonano również wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...) obejmującej działkę nr (...) z kwoty 557,24 zł do kwoty 1303,80 zł.

Nowe wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostały ustalone przy zastosowaniu stawki 3 % od wartości poszczególnych działek określonych przez rzeczoznawcę majątkowego J. H., który wartość działki (...) wycenił na kwotę 43.460 zł (w wypowiedzeniu opłaty od tej działki wartość tą podano jako 43.600 zł), działki (...) na kwotę 29.123 zł i działki nr (...) na kwotę 65.875 zł.

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami) użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. w odniesieniu do wszystkich trzech działek w dniu 20 czerwca 2011 r. złożyła do Samorządowego kolegium Odwoławczego w T. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że zgodnie z treścią przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest jedynie zmiana wartości nieruchomości. Zgłoszono zarzuty co do prawidłowości opinii rzeczoznawcy majątkowego, który przyjął, że nieruchomość, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na prowadzenie działalności produkcyjno – usługowej, może być porównywana z nieruchomościami o takim samym przeznaczeniu, ale nie znajdującymi się w „wielofunkcyjnej strefie aktywności gospodarczej”, położonymi w miejscowości większej, bardziej rozwiniętej gospodarczo, oddalonej o około 35 km tj. w G.. Nie zgodzono się również ze stanowiskiem zaprezentowanym w operacie szacunkowym o braku jakichkolwiek podobnych nieruchomości na terenie C. oraz możliwością porównywania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych. zarzucono również, że rzeczoznawca majątkowy poszukując cen transakcyjnych dla nieruchomości podobnych, rozszerzył pojęcie rynku właściwego poza miasto C.. Okoliczności te przyczyniły się do znacznego zawyżenia wartości szacowanej nieruchomości. podniesiono również zarzuty co do doboru nieruchomości dla celów porównawczych. Konkludując stwierdzono, że gdy nie występują nieruchomości podobne, nie jest możliwe przyjęcie podejścia porównawczego i za błędne należy uznać ceny nieruchomości.

Na rozprawie w Samorządowym Kolegium Odwoławczym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złożyła wniosek o obniżenie zaproponowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50%. Wskazano, że ostatnie wypowiedzenie opłaty rocznej miało miejsce w 2004 r. W dniu 31 sierpnia 2011 r. samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało 3 orzeczenia, w którym stwierdził, że dokonane wypowiedzenia nie wiążą stron. Podzielono zastrzeżenia złożone we wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie jest nieuzasadnione, stwierdzono, że operat szacunkowy nie może być podstawą dla dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych wyżej działek.

Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm) właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw od orzeczenia kolegium w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest jednoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sprzeciw taki został złożony przez Gminę Miasta C. działającą przez Burmistrza. W tej sytuacji zgodnie z treścią art. 80 ust. 2 i 3 wyżej powoływanej ustawy wniosek o ustalenie że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości – zastępuje pozew, a orzeczenie traci moc.

W złożonych sprzeciwach Gmina Miasta C. wniosła o ustalenie nowych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości w takich wysokościach, w jakich dokonano tego w dniu 17.05.2011 r., a więc w odniesieniu do działki (...) do kwoty 1976,25 zł, działki (...) do kwoty 873,69 zł, działki (...) do kwoty 1303,80 zł.

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. w piśmie z dnia 17.05.2012 r. wniosła o ustalenie, że dokonane wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości są nieuzasadnione z uwagi na bezskuteczność wypowiedzenia i operatów szacunkowych. W przypadku nieuwzględnienia tego wniosku powódka zaproponowała zawarcie przez strony ugody przez podniesienie opłaty dotychczasowej o 50% w stosunku do obowiązującej. Powódka wniosła również o zasądzenie kosztów procesu. Powódka podniosła, że dokonane wypowiedzenia zostały dokonane przez niewłaściwy organ tj. Burmistrza Miasta C. zamiast Gminę Miasta C.. Podniosła również, że operaty szacunkowe zostały sporządzone na zlecenie Urzędu Miasta C., a nie na zlecenie Gminy Miasta C..

W niniejszej sprawie został powołany dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – A. R.. Przedmiotem opinii było ustalenie wartości przedmiotowych działek wg stanu na dzień 17.05.2011 r. (czyli na dzień dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej) oraz aktualny. Jak wynika z treści tej opinii wartości te kształtują się

następująco: działka (...) na dzień 17.05.2011 r. – 27.129,00 zł – aktualnie 24.413,00 zł; działka (...) na dzień 17.05.2011 r. 59718,00 zł – aktualnie 53746,00 zł; działka (...)/23 na dzień 17.05.2011 r. 36744,00 zł – aktualnie 33069,00 zł

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał iż zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy)

Jako podstawę dokonywania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd przyjął wartości ustalone w opinii biegłej A. R.. W ocenie Sądu I instancji opinia ta jest opinią rzetelną przedstawiającą jasny, czytelny sposób doboru nieruchomości dla celów porównawczych, uwzględniającą transakcje lokalnego rynku nieruchomości za lata 2010 – 2013 (Gmina C., Gmina Ś.), uwzględniająca ciężące na nieruchomościach obciążenia. Z ustaleń tych wynika, że od daty poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej a więc od 2004 roku do dnia dzisiejszego wartość nieruchomości wzrosła. Sąd nie podzielił poglądu reprezentowanego przez powódkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C., że dokonane 17.05.2011 r. wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest bezskuteczne z uwagi na to, że dokonane przez Burmistrza Miasta C. a nie przez Gminę Miasta C.. Należy wskazać, że wypowiedzenie zostało dokonane przez organ Gminy C. i w imieniu Gminy C..

Zgodnie z treścią art. 72 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Stawka procentowa opłaty rocznej w przypadku przedmiotowych działek to 3 % ceny (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy). Tak więc mając na uwadze powyższe Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek następująco:

- działka (...)– 732,39 zł /24.413 x 3%/

- działka (...)– 1612,38 zł /53.746 x 3%/

- działka (...)– 992,07 zł /33.069 x 3%/.

Dokonując ustalenia opłaty, Sąd przyjął aktualną wartość działek. Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji (pkt. I – III).

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 kpc, uznając, że strona powodowa utrzymała się w procesie w 21,34 %. Wykazane koszty poniesione przez powódkę to 538 zł zaś przez pozwaną to kwota 1896,00 zł. Zgodnie z wynikami postępowania pozwana winna zwrócić powódce kwotę 114,80 zł powódka zaś pozwanej kwotę 1490,25 zł. po zrekompensowaniu tych kwot ostatecznie powódka powinna zwrócić stronie pozwanej kwotę 1375,45 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana Gmina Miasta C. , zarzucając naruszenie:

1/ art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

2/ art.78 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

3/art. 79 ust.5 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

4/art.80 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

5/art. 233k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów w ten sposób , że przy ustalaniu wysokości opłaty sąd I instancji przyjął za prawidłową opłatę wynikająca z opinii biegłego ustaloną na 2013r podczas gdy opinia wskazywała również na wartość nieruchomości w 2011r.,

6/ art. 100 k.p.c. poprzez niewłaściwe podzielenie kosztów postępowania oraz nieprzyznaniu kosztów zastępstwa procesowego.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o :

1/ zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie :

a) a/ wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2012r dla nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) jest uzasadniona do kwoty 813,87 zł

b) b/ wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2012r dla nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) jest uzasadniona do kwoty 1791,54 zł

c) c/ wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2012r dla nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) jest uzasadniona do kwoty 1.102,32zł

2/ zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego

Zażalenie na postanowienie w przedmiocie kosztów postępowania zawarte w treści wyroku z dnia 13 czerwca 2013r złożyła powódka zaskarżając to postanowienie w całości zarzucając:

naruszenie art. 101 k.p.c. w zw. z art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez:

a/ ich niezastosowanie pomimo uznania przez powoda podwyższonej opłaty rocznej w wysokości 50% kwoty wynikających z wypowiedzeń z 17 maja 2011r.

b/ poprzez pominięcie okoliczności , że to na pozwanym ciążył obowiązek sporządzenia operatów szacunkowych , które były niezbędne do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej w całości okazała się zasadna, zaś zażalenie powoda jako bezzasadne podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy dokonał niewadliwych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne, ale na ich podstawie Sąd Rejonowy poczynił błędne rozważania, co doprowadziło do wydania nie prawidłowego rozstrzygnięcia.

Zarzuty apelacji sprowadzają się przede wszystkim do niewłaściwego ustalenia zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste, albowiem Sąd I instancji ustalając te opłaty przyjął aktualną wartość działek a nie wartość na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

W ocenie Sadu Okręgowego zarzuty te są w całości uzasadnione.

Znowelizowany ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., nr 187. poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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 związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia

niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas stanowi 3% jej wartości.

W świetle art. 78 u.g.n. nie może budzić żadnych wątpliwości interpretacja określenia „dzień aktualizacji opłaty”. Skoro aby dokonać aktualizacji tych opłat, organ reprezentujący właściciela gruntu powinien w jego imieniu złożyć użytkownikowi wieczystemu na piśmie wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej wraz z propozycją wysokości nowej opłaty i doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej powinno nastąpić do dnia 31 grudnia roku, który ma być ostatnim rokiem wnoszenia opłaty w dotychczasowej wysokości (od dnia 1 stycznia roku następnego ma obowiązywać opłata w nowej, zaktualizowanej wysokości) to nie może być wątpliwości iż dzień aktualizacji opłaty jest to dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Wprawdzie użytkownik wieczysty może zakwestionować wysokość zaoferowanej składając do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości i złożenie wniosku do SKO pozwala użytkownikowi wieczystemu wnosić tymczasem opłaty w dotychczasowej wysokości. Jednakże zgodnie z art. 78 ust. 4 ugn przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio. Natomiast przepis ten stanowi iż ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. W myśl art. 79 ust. 8 u.g.n. w przypadku przekazania sprawy na drogę sądową w wyniku wniesienia sprzeciwu skutki wyroku sądowego będą analogiczne do skutków orzeczenia SKO i ugody zawartej przed SKO. Zatem w przypadku oddalenia przez sąd powództwa obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia następnego roku nowa wysokość opłaty (podana w ofercie), natomiast w przypadku ugody zawartej przed sądem albo wyroku ustalającego nową wysokość opłaty (inną niż zawarta w ofercie) obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia, nowa wysokość opłaty (ustalona w ugodzie lub w wyroku sądu). Należy stwierdzić, że ustalając nową wysokość opłaty rocznej sąd daje wyraz przekonaniu, iż organ zasadnie w całości lub w części zażądał podwyższonej opłaty w związku z czym użytkownik wieczysty miał obowiązek przyjęcia oferty.

Oczywistym jest, iż od czasu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste do czasu wydania wyroku przez sąd może upłynąć taki czas w wyniku którego nastąpić również zmiana wartości nieruchomości. Jednak skoro nowa opłata za użytkowanie wieczyste ma obowiązywać od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia to jej ustalenie nie może następować na podstawie wartości nieruchomości ustalonej na dzień wyrokowania (tak jak uczynił to Sąd Rejonowy) a na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. W przypadku ustalenia podwyższonej opłaty rocznej przez sąd w trybie art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 u.g.n. nowa wysokość obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia (art. 79 ust. 5 w związku z art. 79 ust. 8 u.g.n. O zasadności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej decyduje zmiana wartości nieruchomości występująca na datę aktualizacji. Inną kwestia jest natomiast kwestia wymagalności nowo ustalonej opłaty. Ustalona przez sąd opłata roczną z tytułu użytkowania wieczystego (art. 80 ust. 1 i 2 w związku z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) staje się wymagalna, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, po uprawomocnieniu się wyroku. (Uchwała SN z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazać należy iż w sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, którego zakresem objęte zostało ustalenie na dzień 17 maja 2011r oraz aktualnie wartości nieruchomości których dotyczy aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste.

Oczywiste jest, iż ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych. Sąd I instancji zupełnie niepotrzebnie zlecił biegłej szacowanie wartości nieruchomości według aktualnych cen. Jak wynika z opinii biegłej wartość rynkowa nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, to jest na 17 maja 2011r wynosiła: 27.129, zł (co do działki (...))o pow. 767m⁽²⁾- Kw (...) 59.718, zł co do działki (...) o pow. 1633m⁽²⁾ - Kw (...) 36.744, zł co do działki(...))o pow. 1050m⁽²⁾- Kw (...).

Z tych względów opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w C.: a/ przy ul. (...) obejmującej działkę (...) o pow. 767m⁽²⁾ gdzie dotychczasowa opłata wynosiła 459, zł - wyniesie począwszy od 1 stycznia 2012 r. - 813,87zł (3% od kwoty 27.129,zł), b/ przy ul. (...) obejmującej działkę (...) o pow. 1633m⁽²⁾ gdzie dotychczasowa opłata wynosiła 977,35, zł - wyniesie począwszy od 1 stycznia 2012 r. - 1791,54 zł (3% od kwoty 59.718, zł), c/ przy ul. (...) obejmującej działkę (...) o pow. 1050m⁽²⁾ gdzie dotychczasowa opłata wynosiła 557,24 zł - wyniesie począwszy od 1 stycznia 2012 r. - 1.102,32zł (3% od kwoty 36.744, zł).

Ponieważ żadna opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, nie przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej nie było podstaw do zastosowania przez Sąd regulacji z art. 77 ust. 2a ugn .

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił apelację pozwaną i dokonał korekty zaskarżonego wyroku, ustalając wysokość opłaty rocznej należnej od powoda na wskazane wyżej kwoty , o czym orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. jak w punkcie 1a-c.

Konsekwencją zmiany wyroku była również zmiana orzeczenia o kosztach zawarta w punkcie IV zaskarżonego wyroku. Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o przepis art.100 kpc (zdanie pierwsze), zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa wygrała proces w 20,68%, zaś strona pozwana w 79,32%. Powódka poniosła opłaty od pozwu w łącznej wysokości 109zł oraz koszty zastępstwa procesowego 420, zł (60, zł +180, zł + 180, zł) zgodnie z (§ 6 ust 1 i 2 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 z urzędu Dz. U z 2002 roku nr 163, poz. 1349) oraz opłatę od pełnomocnictwa- 17 zł czyli łącznie 548, zł. W tej sytuacji powódce należy się zwrot kwoty 113,32 zł . Pozwana natomiast poniosła takie same koszty zastępstwa procesowego tj. 420, zł oraz koszty opinii biegłej w kwocie 1476, zł czyli łącznie poniosła 1.896, zł . W tej sytuacji pozwaną należy się od powódki zwrot kwoty 1503,90zł. Po zrekomensowaniu kwot należnych stronom ostatecznie należy się pozwaną od powódki kwota 1390, zł i dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 d.

Zażalenie powódki należało uznać w całości bezzasadne. Zarzut, iż to na pozwanym ciążył obowiązek sporządzenia operatów szacunkowych , które były niezbędne do skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest zupełnie niezrozumiałe, albowiem w skład kosztów procesu nie były liczone koszty sporządzenia tych operatów szacunkowych a jedynie koszt opinii biegłej powołanej w toku niniejszego procesu a koszty tej opinii są już kosztami procesu niezależnie od ciężaru dowodu.

Wbrew twierdzeniom powódki zawartym w zażaleniu nie można uznać, iż do rozliczenia kosztów procesu winien mieć zastosowanie art. 101 kpc. Powódka nie zauważa, iż przepis ten dotyczy pozwanego a nie powoda w sprawie . Po drugie powódka nie zauważa iż określając wartość przedmiotu sporu co do każdej z działek wskazywała różnicę między dotychczasową opłatą za użytkowanie wieczyste a zaoferowaną przez pozwaną wysokością opłaty. W tej sytuacji właśnie tak wskazana wartość przedmiotu sporu stanowiła podstawę do obliczenia kosztów procesu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił zażalenie powódki na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 §2 zdanie pierwsze kpc.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą (apelację i zażalenie) Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.