

Sygn. akt XXV C 118/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del.) Paweł Duda

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Kukwa

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.**

przeciwko (...) W.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej przez (...) W. pismem z dnia 12 lutego 2010 r.:

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu 296217/445615 części użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 12.242 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na skutek aktualizacji dokonanej przez (...) W. pismem z dnia 12 lutego 2010 r. – na kwotę 174.332,67 zł (sto siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt siedem groszy) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r., z tym że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia opłaty rocznej w roku 2011 w kwocie 27.179,98 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy), w roku 2012 w kwocie 100.756,32 zł (sto tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści dwa grosze), a od roku 2013 w kwocie 174.332,67 zł (sto siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta trzydzieści dwa złote sześćdziesiąt siedem groszy);
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 548,49 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych czterdzieści dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 105,54 zł (sto pięć złotych pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 56,41 zł (pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej przez (...) W. pismem z dnia 23 listopada 2010 r.:

6. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu 296217/445615 części użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 12.242 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana przez (...) W. pismem z dnia 23 listopada 2010 r. jest nieuzasadniona;

7. zasądza od (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 19.533 zł (dziewiętnaście tysięcy pięćset trzydzieści trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt XXV C 118/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 czerwca 2017 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciwy Prezydenta (...) W. wniesione od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawach o sygn. akt (...) i sygn. akt (...) w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), z obrębu (...) o powierzchni 12.242 m⁽²⁾.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wnioskiem z dnia 24 marca 2010 r. (k. 77-85 akt sygn. XXV C 138/16) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., który zastąpił pozew w niniejszej sprawie, wniosła

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, dokonana pismem (...) W. z dnia 12 lutego 2010 r., doręczonym 23 lutego 2010 r., jest nieuzasadniona, zaś Spółdzielnia jest zobowiązana do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości, ewentualnie o ustalenie opłaty w innej wysokości, niższej niż zaoferowana przez (...) W.. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w dniu 23 lutego 2010 r. Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) przy ul. (...) w W. z dotychczasowej opłaty w wysokości 13.589,99 zł do wysokości 260.244,17 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. Oświadczenie

o wypowiedzeniu wysokości opłaty obarczone jest podwójnym błędem: po pierwsze – operat szacunkowy określił wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej odrębną księgę wieczystą, bez podziału na poszczególne działki ewidencyjne, po drugie – aktualizacja opłaty powinna dotyczyć nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Ponadto przy ustalaniu wysokości opłaty nie uwzględniono bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków. Oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty zostało podpisane przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. w imieniu Urzędu Dzielnicy W. (...) W.. W wypowiedzeniu brak jest powołania się na pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta (...) W., co zawiera domniemanie, że takiego pełnomocnictwa nie ma. Tym samym wypowiedzenie jest bezskuteczne, bowiem zostało złożone przez osobę do tego nieupoważnioną. Niezależnie od tego Spółdzielnia podniosła, że wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego jest zawyżona.

Kolejnym wnioskiem z dnia 27 grudnia 2010 r. (k. 79-88 akt sygn. XXV C 118/16) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości dokonana pismem (...) W. z dnia 23 listopada 2010 r., doręczonym dnia 6 grudnia 2010 r., jest nieuzasadniona, zaś Spółdzielnia jest zobowiązana do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości, ewentualnie o ustalenie opłaty w innej wysokości, niższej niż zaoferowana przez (...) W.. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w dniu 6 grudnia 2010 r. Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) położonej przy ul. (...) w W.

z dotychczasowej opłaty w wysokości 13.589,99 zł do wysokości 130.122,08 zł,

z uwzględnieniem 50% bonifikaty, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. Jednocześnie wraz

z nowym wypowiedzeniem doręczono Spółdzielni pismo Urzędu (...)W., że anulowane jest wypowiedzenie dokonane w dniu 12 lutego 2010 r. Aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z kilku przyczyn. Wypowiedzenie to jest kolejnym wypowiedzeniem opłaty rocznej dotyczącym wskazanej działki złożonym w tym samym roku, co jest sprzeczne z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) W. nie mogło dokonać jednostronnej czynności prawnej anulowania wcześniej złożonego oświadczenia. Ponadto oświadczenie o wypowiedzeniu nie zostało złożone przez odpowiedni organ. Widnieje na nim podpis Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W.. Z treści oświadczenia nie wynika, w czyim imieniu zostało złożone. W wypowiedzeniu brak jest powołania się na pełnomocnictwo udzielone przez prezydenta (...) W.. Wypowiedzenie to jest zatem nieskuteczne jako złożone przez osobę nieupoważnioną. Oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty obarczone jest podwójnym błędem: po pierwsze – operat szacunkowy określił wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej odrębną księgę wieczystą, bez podziału na poszczególne działki ewidencyjne, po drugie – aktualizacja opłaty powinna dotyczyć nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Niezależnie od tego Spółdzielnia podniosła, że wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego jest zawyżona.

Zarządzeniem z dnia 15 lutego 2016 r. sprawa sygn. akt XXV C 138/16 została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą sygn. akt XXV C 118/16.

W odpowiedzi na pozew, dotyczącej obydwu spraw połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództw w całości. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że podpis na wypowiedzeniu z dnia 12 lutego 2010 r. został złożony własnoręcznie przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. – J. K., działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta (...) W. w dniu 29 września 2009 r. Wypowiedzenie to zostało zatem prawidłowo podpisane i jest ważne. Odnosząc się do kwestii niezastosowania przy dokonywaniu wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 50% bonifikaty pozwany wskazał, że jest to kwestia wtórna wobec ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, na podstawie której ustala się wysokość opłaty rocznej.

W piśmie procesowym z dnia 19 maja 2016 r. powód podniósł, że pierwsze oświadczenie pozwanego dotyczące aktualizacji jest wadliwe, bowiem pomija istniejącą po stronie powoda bonifikatę w opłatach rocznych, a drugie narusza zakaz dwukrotnego wypowiedzania opłat rocznych w ciągu roku. Powód zakwestionował autentyczność podpisu J. K. oraz podniósł, że oba wypowiedzenia są nieskuteczne z uwagi na to, że nie zostało w nich wskazane, w czyim imieniu zostały złożone. Ponadto powód wskazał, że oświadczenie w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej dokonane w dniu 12 lutego 2010 r. nie uwzględnia udzielonej powodowi w akcie notarialnym ustanawiającym prawo użytkowania wieczystego 50% bonifikaty w opłacie rocznej. Obok tej bonifikaty Sąd zobowiązany jest do zastosowania w niniejszej sprawie art. 77 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2016 r. pozwany wskazał, że oświadczenie z dnia 23 listopada 2010 r. było nieskuteczne, stąd też w obrocie prawnym pozostało oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia 12 lutego 2010 r. W chwili dokonywania aktualizacji nie istniał przepis art. 77 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kwestia bonifikaty nie powinna być przedmiotem zainteresowania sądu w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej przy (...). (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...) powierzchni 12.242 m⁽²⁾ jest (...) W., a jej użytkownikiem wieczystym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.. (wypis z rejestru gruntów – k. 187, wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na portalu (...)). W 2010 r. udział w prawie użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej przysługujący Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wynosił (...). (okoliczność ustalona na podstawie art. 229 k.p.c. – podana przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 24 maja 2017 r. i przyznana przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 1 czerwca 2017 r.).

Decyzją z dnia 9 listopada 1992 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wpisał do rejestru zabytków układ urbanistyczny i zespół budowlany wraz z zielenią Osiedla (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, który współtworzyły obiekty budowlane położone m.in. przy ul. (...) w W.. (postanowienie nr (...) z dnia 03.09.2008 r. (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – k. 86-89 akt sygn. XXV C 138/16).

Pismem z dnia 12 lutego 2010 r. przesłanym przez Urząd Dzielnicy W. (...) W. Wydział Nieruchomości i podpisanym przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. J. K. (...) W. wypowiedziało Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale 29217/445615 nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) i oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), oferując od dnia 1 stycznia 2011 r. nową opłatę roczną w wysokości 260.244,17 zł. Pismo to zostało doręczone Spółdzielni w dniu 23 lutego 2010 r. Nowa wysokość opłaty rocznej ustalona została według stawki 1 % wartości nieruchomości oszacowanej na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. R. z dnia 14 grudnia 2009 r., który objął wyceną działki nr (...) położone w W. przy ul. (...). Wysokość dotychczasowej opłaty przed wypowiedzeniem wynosiła 13.589,99 zł. (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 12.02.2010 r. – k. 21-21v. akt sygn. XXV C 138/16, zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia – k. 67 v. akt sygn. XXV C 118/16, operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. R. z dnia 14.12.2009 r. – k. 59-66 akt sygn. XXV C 138/16).

J. K. dysponowała pełnomocnictwem udzielonym przez prezydenta (...) W. w dniu 29 stycznia 2009 r. do reprezentowania (...) W. w imieniu prezydenta, w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określenia lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiedzania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z art. 73, 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (pełnomocnictwo z 29.09.2009 r. – k. 68 akt sygn. XXV C 138/16).

W dniu 24 marca 2010 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej dokonana pismem z dnia 12 lutego 2010 r. jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 9 lipca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wypowiedzenie za bezskuteczne przyjmując, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty nie zostało opatrzone własnoręcznym podpisem osoby upoważnionej do składania oświadczeń woli w imieniu prezydenta (...) W., lecz tylko faksymile Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. – J. K.. Orzeczenie Kolegium zostało doręczone prezydentowi (...) W. w dniu 21 lipca 2015 r., a w dniu 4 sierpnia 2015 r. prezydent wniósł sprzeciw od tego orzeczenia. (wniosek do SKO z 24.03.2010 r. – k. 77-85 akt sygn. XXV C 138/16, orzeczenie SKO z 09.07.2015 r. w sprawie (...) – k. 14-15v. akt sygn. XXV C 138/16, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 13 akt sygn. XXV C 138/16, sprzeciw od orzeczenia SKO – k. 5-5v. akt sygn. XXV C 138/16).

Pismem z dnia 23 listopada 2010 r. Naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. J. K. oświadczyła Spółdzielni Mieszkaniowej (...), że anuluje wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębu (...), w którym nie uwzględniono 50% bonifikaty przyznanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Jednocześnie kolejnym pismem z dnia 23 listopada 2010 r. przesłanym przez Urząd Dzielnicy W. (...) W. Wydział Nieruchomości i podpisanym przez Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. J. K. (...) W. wypowiedziało Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale 29217/445615 nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) i oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), oferując od dnia 1 stycznia 2011 r. nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu, z uwzględnieniem 50% obniżki z tytułu bonifikaty, wynoszącą 130.122,08 zł. Pisma te zostały doręczone Spółdzielni w dniu 6 grudnia 2010 r. (pismo Urzędu (...) W. z 23.11.2010 r. – k. 27, wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 23.11.2010 r. – k. 28-28v. akt sygn. XXV C 118/16).

W dniu 27 grudnia 2010 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej dokonana pismem z dnia 23 listopada 2010 r. jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 9 lipca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało powyższe wypowiedzenie za bezskuteczne przyjmując, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty nie zostało opatrzone własnoręcznym podpisem osoby upoważnionej do składania oświadczeń woli w imieniu Prezydenta (...) W., lecz tylko faksymile Naczelnika Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy W. – J. K.. Orzeczenie Kolegium zostało doręczone prezydentowi (...) W. w dniu 21 lipca 2015 r., a w dniu 4 sierpnia 2015 r. prezydent wniósł sprzeciw od tego orzeczenia. (wniosek do SKO z 27.12.2010 r. - k. 79-87 akt sygn. XXV C 118/16, orzeczenie SKO z 09.07.2015 r. w sprawie (...) – k. 14-15v. akt sygn. XXV C 118/16, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 13 akt sygn. XXV C 138/16, sprzeciw od orzeczenia SKO – k. 5-5v. akt sygn. XXV C 118/16).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 12.242 m² (bez naniesień) wynosi 26.255.792 zł na dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (od 1 stycznia 2011 r.). (opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego E. W. – k. 174-183 akt sygn. XXV C 118/16).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z dokumentów, albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania, a stwierdzony nimi stan faktyczny był w przeważającej części (z wyjątkiem wartości nieruchomości gruntowej) bezsporny pomiędzy stronami.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego E. W., w której biegły oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Biegły zarówno w opinii zasadniczej, w pisemnych wyjaśnieniach do niej, jak i podczas ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie, w sposób jasny i logiczny wyłożył podstawy przyjętych ocen i twierdzeń. W szczególności biegły wyjaśnił przyjętą metodologię wyceny w kontekście obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych, zasady, jakimi kierował się przyjmując do porównania konkretne transakcje nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz przyczyny zastosowania określonych współczynników korygujących przy szacowaniu wartości nieruchomości, odpowiadając na sformułowane przez strony postępowania zarzuty do opinii. Twierdzenia i wnioski biegłego zostały logicznie i przekonująco umotywowane, zatem opinię należało uznać za rzetelną i wiarygodną, niebudzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Mając to na uwadze Sąd oddalił wnioski powoda i pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego niż biegły E. W., uznając za nieuzasadnione zarzuty co do opinii biegłego formułowane przez strony postępowania. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dalszej opinii, gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna – nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, to jest gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych, albo gdy w sprawie zostały wydane sprzeczne opinie biegłych (tak SN w orz.: z dnia 19.08.2009 r., III CSK 7/09, LEX nr 533/130, z dnia 27.07.2010 r., II CSK 119/10, LEX nr 603161, z dnia 01.09.2009 r., I PK 83/09, LEX nr 550988). Potrzeba opinii innego biegłego nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwisku konkluzji opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii, ponieważ w przeciwnym razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie zostałaby złożona opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.01.2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). W rozpatrywanym wypadku nie zachodziły wskazane wyżej okoliczności uzasadniające dopuszczenie kolejnej opinii biegłego. Opinia biegłego E. W. nie zawierała luk lub niejasności, które by ją dyskwalifikowały,

a przedstawione w opinii wnioski stanowiły logiczną konsekwencję przeprowadzonych i szczegółowo uzasadnionych przez biegłego badań i analiz, zgodnie z procedurą i metodologią wyceny wynikającą z przepisów prawa wskazanych przez biegłego. Dlatego opinia biegłego E. W. była przydatna do dokonania na jej podstawie ustaleń faktycznych i nie było potrzeby prowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „u.g.n.”, w brzmieniu obowiązującym w okresie dokonywania spornych wypowiedzeń opłaty rocznej z tytułu użytkowania (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wartość nieruchomości gruntowej określa rzeczoznawca majątkowy (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.).

Podstawę ustalania przez sąd wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi natomiast art. 80 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości w terminie 14 dni od daty doręczenia orzeczenia, przy czym wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (ust. 1). W takim wypadku wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew (ust. 2). Wbrew literalnemu brzmieniu art. 78 ust. 2 u.g.n., nasuwającemu skojarzenie z powództwem z art. 189 k.p.c., treścią roszczenia przewidzianego w art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. nie jest rozstrzygnięcie o istnieniu lub nieistnieniu prawa organu do podwyższonej opłaty rocznej, lecz ukształtowanie opłaty rocznej na określonym poziomie. Orzeczenie sądu ustalające tę opłatę ma charakter prawokształtujący. (vide: orz. SN z dnia 26.10.2005 r., V CK 276/05, LEX nr (...)).

Przedmiotem sporu pomiędzy stronami postępowania pozostawały przede wszystkim kwestie dotyczące skuteczności złożonych powodowi przez pozwanego w 2010 r. oświadczeń wypowiadających wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, ze względu na ich wady formalne zarzucane przez powodową Spółdzielnię.

W tym zakresie wskazać należy w pierwszym rzędzie, że osobą upoważnioną do składania oświadczeń woli w imieniu (...) W. jest prezydent (...) W.. Natomiast J. K. – pełniąca funkcję Naczelnika Wydziału Nieruchomości Urzędu (...) W. Dzielnicy W., posiadała upoważnienie do reprezentowania (...) W. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez prezydenta w dniu 29 września 2009 r. Z treści tego pełnomocnictwa wynika, że J. K. została umocowana do reprezentowania (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określenia lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiadania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, zgodnie z art. 73, 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest należnością cywilnoprawną a wypowiedzenie wysokości tej opłaty jest czynnością cywilnoprawną, które może być dokonana przez pełnomocnika (art. 95 i 96 k.c.). Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i przepisy ustawy z dnia

8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 ze zm.) nie wyłącza możliwości złożenia oświadczenia woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem, przez pełnomocnika ustanowionego przez prezydenta miasta (vide orz. SN z 03.10.2003 r., III CZP 63/06, LEX nr 81288). W tej sytuacji nie budził wątpliwości fakt, że J. K. na podstawie tegoż pełnomocnictwa upoważniona była do złożenia jednoosobowo oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), a więc na terenie Dzielnicy W..

Po wtóre, wypowiedzenia nie są wadliwe z tej przyczyny, że w ich treści brak było powołania się na pełnomocnictwo udzielone przez prezydenta (...) W.. W sytuacji, gdy umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste łączyła Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z (...) W., przedstawiciele powodowej Spółdzielni uprawnieni do jej reprezentacji nie mogli mieć wątpliwości co do faktu, w którym imieniu złożone zostały obydwa oświadczenia woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Po trzecie, jeśli chodzi kwestię podpisów na pismach wypowiadających wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, skoro wypowiedzenie wysokości opłaty powinno nastąpić na piśmie – zgodnie z art. 78 u.g.n. – to oświadczenie woli w tym przedmiocie powinno zawierać podpis osoby je składającej. Bezsporne było w rozpatrywanej sprawie, że pismo z dnia 23 listopada 2010 r. nie zostało podpisane własnoręcznie przez J. K., lecz opatrzone pieczęcią z faksymile podpisu tej osoby. Takiemu twierdzeniu podniesionemu przez powodową Spółdzielnię (...) W. nie zaprzeczało. Wypowiedzenie to było zatem nieprawidłowe formalnie z tej przyczyny. Odmiennie przedstawia się natomiast sytuacja co do wypowiedzenia z dnia 12 lutego 2010 r. Spółdzielnia zakwestionowała własnoręczność podpisu J. K. widniejącego również na tym piśmie (analogicznie jak w przypadku pisma z dnia 23 listopada 2010 r.) podnosząc, że jest to tylko faksymile, czemu zaprzeczyła strona pozwana wskazując, że podpis na tym wypowiedzeniu został złożony własnoręcznie przez J. K.. Zgodnie z art. 253 k.p.c. jeżeli strona zaprzecza prawdziwość dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. W przypadku zaprzeczenia prawdziwości dokumentu kodeks dokonuje zróżnicowania w zakresie rozłożenia ciężaru dowodu w zależności od tego, czy podpis wskazuje na pochodzenie dokumentu od strony zaprzeczającej, czy od innej osoby. W pierwszym przypadku ciężar dowodu spoczywa na stronie zaprzeczającej. Natomiast w sytuacji, gdy podpis wskazuje na pochodzenie dokumentu od innej osoby niż strona zaprzeczająca, znajdują zastosowanie ogólne reguły dotyczące rozkładu ciężaru dowodowego (art. 6 k.c.). Z treści art. 254 § 1 k.c. wynika nadto, że badania prawdziwości dokumentu dokonuje się z udziałem biegłego lub bez udziału biegłego. W niniejszej sprawie nie został zgłoszony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia, czy podpis na piśmie z dnia 12 lutego 2010 r. został złożony własnoręcznie przez pełnomocnika (...) W.. Dlatego ocena tej kwestii musiała być dokonana przez Sąd na podstawie całokształtu materiału dowodowego

i okoliczności faktycznych niniejszej sprawy. Zwrócić należy tu uwagę, że strona powodowa formułując zarzut nieautentyczności podpisu na wskazanym wypowiedzeniu nie powołała żadnych konkretnych faktów, które miałyby twierdzenie to uzasadniać. Z kolei porównanie podpisu znajdującego się na tym piśmie z podpisem umieszczonym na piśmie z dnia

23 listopada 2010 r., który niewątpliwie był odbity mechanicznie, wskazuje, że podpisy te różnią się. Z faktu, że podpis na wypowiedzeniu z dnia 23 listopada 2010 r. stanowił faksymile, a podpis pod wypowiedzeniem z dnia 12 lutego 2010 r. jest od niego różny, przy braku wskazania przez pozwanego konkretnych okoliczności (faktów), które by miały świadczyć o braku złożenia tego podpisu własnoręcznie przez pełnomocnika (...) W., pozwala na postawienie domniemania faktycznego, że podpis na piśmie z dnia 12 lutego 2010 r. został złożony własnoręcznie przez pełnomocnika (...) W..

W tej sytuacji wypowiedzenie z dnia 12 lutego 2010 r. należało uznać za dokonane prawidłowo i skutecznie. Natomiast późniejsze pismo z dnia 23 listopada 2010 r. „anulujące” oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia 12 lutego 2010 r. nie mogło odnieść żadnych skutków prawnych. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej

osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Pismo z dnia 23 listopada 2010 r. zostało doręczone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) później niż wypowiedzenie z dnia 12 lutego 2010 r., zatem nie mogło skutecznie odwołać oświadczenia z dnia 12 lutego 2010 r.

Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spoczywa na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Do takiego wniosku prowadzi ogólna zasada z art. 6 k.c., zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro zatem podstawą aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zmiana wartości nieruchomości, to właściciel podwyższający wysokość opłaty, winien udowodnić,

że nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Z faktu tego wywodzi on bowiem korzystny dla siebie skutek prawny, jakim jest uprawnienie do pobierania wyższych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Reguły tej nie zmienia sposób ukształtowania procesu cywilnego

w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty w art. 80 § 2 u.g.n., w którym użytkownik wieczysty kwestionujący istnienie przesłanek do aktualizacji (czyli negujący wzrost wartości nieruchomości w ogóle lub powyżej określonego poziomu) występuje po stronie powodowej, a właściciel nieruchomości po stronie pozwanej. Nie zmienia to bowiem zasady, że ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza. Nadto przepis art. 79 ust. 3 u.g.n. wprost stwierdza, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że jest to przepis o charakterze materialnoprawnym, który określa ciężar rozkładu dowodu

w całym procesie „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego

i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego (vide: orz. SN z dnia 23.09.2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615).

Zgodnie z przywołanym już wyżej art. 77 ust. 3 u.g.n. wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej powinna być określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozwane (...) W. opierało swoje twierdzenie o wzroście wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W. (oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)) na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego A. R., sporządzonej na zlecenie pozwanego. Operat ten nie mógł jednak stanowić dowodu przydatnego w niniejszej sprawie cywilnej do wykazania wartości nieruchomości objętej sporem, albowiem – jako dokument prywatny – stanowić mógł on jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Skoro powód zakwestionował wartość nieruchomości ustaloną w tymże prywatnym operacie, to miarodajna dla Sądu przy ustalaniu wartości nieruchomości mogła być tylko opinia biegłego powołanego przez Sąd na podstawie art. 278 k.p.c., którą złożył rzeczoznawca majątkowy E. W.. Ustalona w oparciu o opinię biegłego sądowego wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej według stanu i cen na dzień aktualizacji (1 stycznia 2011 r.) wynosiła 26.225.792 zł. W oparciu o tak ustaloną wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu stawki za użytkowanie wieczyste w wysokości 1 % wartości przedmiotowej nieruchomości i udziału w prawie użytkowania wieczystego w wysokości 296217/445615 części przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w chwili aktualizacji, należało określić wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu przysługującego powodowi użytkowania wieczystego tej nieruchomości na kwotę 174.332,67 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r., według następującego wyliczenia: 26.225.792 zł

$x 1\% \times 296217/445615 = 174.332,67 \text{ zł.}$

Przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

w niniejszym postępowaniu nie podlegała uwzględnieniu bonifikata w wysokości 50% przysługująca powodowej Spółdzielni – przyznana Spółdzielni w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (co było okolicznością bezsporną w sprawie).

W sprawie dotyczącej aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotem badania samorządowego kolegium odwoławczego, a później sądu, jest jedynie wartość nieruchomości, udział w prawie użytkowania wieczystego i stawka procentowa. Sąd nie bada innych okoliczności (poza nakładami z art. 77 ust. 4-6 u.g.n.),

w szczególności zaś prawa do bonifikaty. Bonifikata dotyczy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i oznacza pomniejszenie opłaty ustalonej w umowie lub wskazanej

w wypowiedzeniu. Dopiero po określeniu opłaty w wypowiedzeniu albo w orzeczeniu samorządowego kolegium odwoławczego lub sądu kwestia bonifikaty staje się aktualna. (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w orz. z 08.12.2014 r., VI ACa 206/14, Legalis nr 1186667, podobny wniosek można wywieść również z orz. Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 01.07.2016 r., I ACa 333/16, Legalis nr 1508806).

Zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n., w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej

z tej aktualizacji. Przepis ten został wprowadzony na mocy ustawy z dnia 28 lipca 2011 r.

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.

z 2011 r., nr 187, poz. 1110), już po dokonaniu rozważanych wypowiedzeń opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże w myśl art. 4 ustawy zmieniającej 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 niniejszą ustawą.

Skoro sprawy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wszczęte na skutek wypowiedzeń z dnia 12 lutego 2010 r. i 23 listopada 2010 r. nie zostały zakończone przed wejściem w życie ustawy zmieniającej, to zastosowanie znajdzie do nich zacytowany wyżej art. 77 ust. 2a u.g.n. W orzecznictwie sądowym dominuje stanowisko, że wyrok w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinien określać wysokość tej opłaty w kolejnych latach z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a u.g.n. (tak m.in. SN w orz. z 21.02.2013 r., IV CSK 430/12, Legalis nr 719246 i w orz. z 21.05.2014 r., II CSK 451/13, Legalis nr 1048690, Sąd Apelacyjny w Warszawie w orz. z 17.09.2015 r., I ACa 342/14, Legalis nr 1398335 i w orz. z 23.02.2016 r., VI ACa 186/15, Legalis nr 1473243; Sąd Apelacyjny w Łodzi w orz. z 13.06.2016 r., I ACa 193/15, Legalis nr 1473102). W przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w pierwszym roku wnosi opłatę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. W trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość docelową wynikającą z aktualizacji. (vide orz. SN z 28.02.2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013/10/114, z 05.12.2013 r., V CSK 5/13, Legalis nr 753866 i orz. SN z 20.05.2016 r., II CSK 558/15, Legalis nr 1472881).

Przy uwzględnieniu powyższych reguł stwierdzić należało, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, którą powinna wносить Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w roku 2011 (w pierwszym roku aktualizacji) wynosi 27.179,98 zł (co stanowi dwukrotność dotychczasowej opłaty wynoszącej 13.589,99 zł), w roku 2012 (w drugim roku od aktualizacji) wynosi 100.756,32 zł (co odpowiada sumie dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, tj. kwoty 27.179,98 zł, i połowie nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, tj. kwoty 73.576,34 zł obliczonej w następujący sposób: 174.332,67 zł minus 27.179,98 zł = 147.152,69 zł / 2 = 73.576,34 zł), natomiast od roku 2013 (od trzeciego roku od aktualizacji) osiąga docelową kwotę 174.332,67 zł.

Mając to wszystko na uwadze Sąd – orzekając w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej przez (...) W. pismem z dnia 12 lutego 2010 r. – w pkt. 1 sentencji wyroku ustalił wysokość opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 174.332,67 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r., z tym że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia opłaty rocznej w roku 2011 w kwocie 27.179,98 zł, w roku 2012 w kwocie 100.756,32 zł, a od roku 2013 w kwocie 174.332,67 zł, zaś w pkt. 2 sentencji wyroku oddalił powództwo w pozostałej części, na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Wobec częściowego tylko uwzględnienia żądania pozwu dotyczącego wypowiedzenia opłaty z dnia 12 lutego 2010 r. Sąd stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami obowiązek zwrotu kosztów procesu w myśl zasady z art. 100 zd. 1 k.p.c. Różnica pomiędzy wysokością opłaty określoną w wypowiedzeniu z dnia 12 lutego 2010 r. przez pozwanego (246.654,18 zł) a żadaną w pozwie przez powoda (13.589,99 zł) wynosiła 160.742,68 zł. Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej na kwotę 174.332,67 zł, zatem powód nie utrzymał się ze swym żądaniem (uległ) co do kwoty 160.742,68 zł (174.332,67 zł minus 13.589,99 zł),

a pozwany nie utrzymał się ze swym żądaniem (uległ) co do kwoty 85.911,50 zł (260.244,17 zł minus 174.332,67 zł). Powód przegrał zatem sprawę w 65,17% (160.742,68 zł / 246.654,18 zł x 100), a wygrał w 34,83%. Pozwany natomiast przegrał sprawę 34,83% (85.911,50 zł / 246.654,18 zł x 100) a wygrał w 65,17%. Powód winien zatem ponieść koszty postępowania w 65,17% a pozwany w 34,83%. Suma kosztów poniesionych w niniejszej sprawie przez obydwie strony wyniosła 29.130,75 zł. Powód poniósł koszty w wysokości 19.533 zł, na co składają się opłata od pozwu w wysokości 12.333 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 7.200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 7 w zw.

z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz.U. z 2013, poz. 490). Pozwany poniósł natomiast koszty w wysokości 9.597,75 zł, na co składają się koszty opinii biegłego w wysokości 2.397,75 zł

i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 7.200 zł, ustalone analogicznie jak w przypadku powoda. Zważywszy na wynik sprawy, udział powoda w kosztach procesu wynosił 18.984,51 zł (29.130,75 zł x 65,17 %). Skoro powód poniósł koszty w wysokości 19.533 zł, to pozwany powinien zwrócić powodowi część kosztów postępowania w wysokości 548,49 zł (19.533 zł minus 18.984,51 zł), o czym Sąd orzekł w pkt. 3 sentencji wyroku.

Nieuiszczone przez strony koszty sądowe z tytułu części wydatków na opinię biegłego wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie wyniosły 161,95 zł. Przy uwzględnieniu wyniku sprawy Sąd z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r., poz. 623) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie w pkt. 4 sentencji wyroku od powoda kwotę 105,54 zł (161,95 zł x 65,17 %), zaś w pkt 5 sentencji wyroku od pozwanego kwotę 56,41 zł (161,95 zł x 34,83 %).

Natomiast jeśli chodzi o wypowiedzenie opłaty dokonane pismem z dnia 23 listopada 2010 r. to nie mogło być ono skuteczne ze względu na wskazane wyżej wady formalne, a także z tej przyczyny, że powtórne wypowiedzenie wysokości opłaty w tym samym roku naruszało zakaz wynikający z art. 77 ust. 1 w ówczesnym brzmieniu. Z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 77 ust. 1, art. 78 ust. 2 i art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. w pkt. 6 sentencji wyroku ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez (...) W. pismem z dnia 23 listopada 2010 r. jest nieuzasadniona.

Orzekając w pkt. 7 sentencji wyroku o kosztach postępowania w zakresie żądania pozwu o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej dokonanej pismem z dnia

23 listopada 2010 r. Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Jako że to żądanie pozwu zostało uwzględnione w całości, pozwany powinien zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw w łącznej kwocie 19.533 zł, na którą składa się uiszczona przez powoda opłata od pozwu w wysokości 12.333 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 7.200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).