

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 września 2013r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustalił wysokość opłaty rocznej należnej od S. C. i B. S. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) na kwoty po 22.237zł 95 gr. od każdego z powodów. Sąd I instancji zasądził od Gminy Ł. na rzecz S. C. kwotę 4562zł 93 gr., a na rzecz B. S. kwotę 5812 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła Gmina Ł. w części tj. w zakresie ustalenia wysokości opłaty rocznej należnej od S. C. i B. S. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) na kwoty po 22.237zł 95 gr., w zakresie zasądzenia od strony pozwanej na rzecz S. C. kwoty 4562,93 zł, a K. S. kwoty 5812 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zaskarżonemu orzeczeniu strona pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj.

1.art. 233 §1 w zw. z art. 328 §2 k.p.c. – polegające na błędnym ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla każdego z powodów na kwoty po 22.237,95 zł, podczas gdy biorąc pod uwagę wartość nieruchomości ustalona w opinii biegłego sądowego na wkute 1.582.530 zł i stosując 3 % stawkę procentową opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego Sąd I instancji winien był ustalić opłatę roczną należną od każdego z powodów na kwoty po 23.737,95 zł ;

2. art. 98 k.p.c. poprzez jego niezasadne zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że strona pozwana uległa w całości, podczas gdy biorąc za punkt wyjścia różnicę pomiędzy wartością nieruchomości z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie pozwanej przez rzeczoznawcę majątkowego i wartością nieruchomości oszacowaną przez biegłego sądowego uprawniona jest konstatacja, że pozwana uległa tylko w 31 % co do swojego żądania;

3. art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c. polegające na braku należytego uzasadnienia wyroku w części rozstrzygnięcia o kosztach wyrażające się w braku wskazania, jakie koszty sąd przyjął za poniesione przez strony, co skutkuje niemożnością zweryfikowania zasądzonych kosztów procesu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie opłaty należnej od S. C. i B. S. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) począwszy od 1 stycznia 2012r. na kwoty po 23.737,95 zł.

Nadto skarżący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 1 września 2014r. pełnomocnicy powodów wnieśli o oddalenie apelacji, a w razie jej uwzględnienia o nieobciążanie powodów kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest w znacznej części uzasadniona.

Przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie było ustalenie wysokości opłaty rocznej obciążającej powodów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej Ł. przy ul. (...).

Jak wynika zebranego w sprawie materiału dowodowego – w tym z opinii biegłego sądowego P. K., wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień 9 stycznia 2012r. wynosiła 1.582.530 złotych.

Stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102 , poz. 651 ze zm.) wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej biorąc pod uwagę wartość nieruchomości, powinna wynosić 47475,90 zł (3% od wartości nieruchomości), zatem każdego z powodów powinna obciążać - stosownie do ich udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości opłata roczna w kwocie 23 737, 95 złotych , a nie jak błędnie ustalił Sąd I instancji w kwotach po 22.237,95zł. Wydaje się , iż wadliwe rozstrzygnięcie Sądu I instancji w tym zakresie było wynikiem błędu rachunkowego , bowiem z wywodów Sądu I instancji zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku , nie wynikało by Sąd I instancji prezentował inną koncepcję ustalenia wysokości opłaty rocznej , czy też przyjął inną wartość nieruchomości jako podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej.

W tym zakresie apelacja strony pozwanej jest zatem uzasadniona .

Co do ustalenia daty, od której powinna obowiązywać wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej (w przedmiotowej sprawie 1 grudnia 2012) , w istocie wyrok Sądu I instancji z dnia 24 września 2013 r. i w tym zakresie dotknięty był wadą – w wyroku brak było ustalenia daty początkowej obowiązywania zaktualizowanej opłaty rocznej. Niemniej jednak Sąd I instancji rozpoznając wniosek o uzupełnienie zaskarżonego wyroku, wyrokiem z dnia 3 lutego 2014 r. (- k. 142) , co prawda oddalił wniosek powoda o uzupełnienie wyroku , to jednak w punkcie 2 tego orzeczenia sprostował „oczywistą niedokładność” wyroku z dnia 24 września 2013r. , w ten sposób , że dodał określenie „poczynając od dnia 1 stycznia 2012” w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego obojga powodów. Wyrok z dnia 3 lutego 2014 jest prawomocny . Zatem należy przyjąć , iż w zaskarżonym wyroku na datę orzekania przez Sąd II instancji jest ustalona data początkowa obowiązywania zaktualizowanej opłaty rocznej , brak jest zatem podstawy do dokonywania zmiany zaskarżonego wyroku w tym zakresie.

Uzasadniony jest także zarzut skarżącego co do podstawy rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie w zakresie kosztów procesu. Zgodzić należy się ze skarżącym , iż uzasadnienie Sądu I instancji w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu jest bardzo lapidarne , niepełne i w zasadzie nie wyjaśnia, w jaki sposób Sąd I instancji ustalił wysokość kosztów postępowania obciążającą stronę pozwaną

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie do rozliczeni kosztów procesu winna zostać zastosowana zasada opisana dyspozycją art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą stosunkowo rozdzielone.

W rozpoznawanej sprawie wartością przedmiotu sporu była różnica pomiędzy wysokością opłaty rocznej wskazanej w wypowiedzeniu , określonej przez stronę pozwaną na kwotę w łącznej wysokości 67889,64 zł – tj. kwotę 33.944,82 zł dla każdego z powodów , a kwotą niekwestionowaną przez powodów tj. kwotą 21.450 złotych - wartość przedmiotu sporu dla każdego z powodów wyniosła zatem 12.495zł (33.944,82-21.450). Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego wysokość opłaty rocznej winna być ustalona na poziomie kwoty 23.737,95 zł , zatem powództwo było uzasadnione co do kwoty 10.206,87 zł. Biorąc pod uwagę wartości przedmiotu sporu w kwocie 12.495 zł i kwotę 10.206,87 zł powodowie wygrali proces w 84 % , a nie w 69 % - jak wywodzi skarżący w apelacji , czy 100 % jak przyjął Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku . Zatem strona pozwana ponosi odpowiedzialność za koszty postępowania w 84 % . Powód S. C. poniósł w sprawie koszty : 625 zł z tytułu opłaty od pozwu , 1520 ,93 zł z tytułu kosztów opinii biegłego oraz kwotę 2417 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego .Łączna kwota kosztów S. C. wyniosła zatem 4562,93 zł. Strona pozwana poniosła koszty opinii biegłego w kwocie 1520 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2400 , łącznie 3920 zł. Łącznie koszty powoda i strony pozwanej zamknęły się kwotą 8482,93 zł. Strona pozwana odpowiada za 84 % kosztów tj. za kwotę 7125,60zł , wydatkowała 3920zł zatem powinna zwrócić powodowi kwotę 3205 , 67 zł i taką kwotą Sąd Okręgowy obciążył stronę pozwaną na rzecz powoda z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W przypadku powódki przede wszystkim należy podnieść , iż pełnomocnik powódki błędnie wskazał wartość przedmiotu sporu na kwotę 67.890 zł , w sytuacji , gdy powódka nie kwestionował aktualizacji opłaty rocznej do kwoty 21.450 złotych. Wartość przedmiotu sporu winna zostać ustalona na kwotę12.450 złotych , a co za tym idzie opłata

od pozwu powódki powinna wynosić 625 złotych , a nie jak to ustalił Sąd I instancji 3395złoty . Z uwagi na to , że opłata od pozwu została pobrana od powódki w zawyżonej wysokości Sąd Okręgowy nakazał zwrot nadpłaconej opłaty od pozwu w kwocie 2770 złotych na podstawie art. 80 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010r. Nr 90 poz.594 ze zm.) .Koszty jakie poniosła powódka wynoszą zatem 625 zł z tytułu opłaty od pozwu i 2417 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego. Łącznie powódka wydatkował zatem 3069 zł z tytułu kosztów procesu . Strona pozwana poniosła koszty z tytułu zastępstwa procesowego kwocie 2400zł. łącznie zatem koszty procesu w sprawie powódki wyniosły 5469 zł , strona pozwana odpowiada za 84 % tych kosztów tj. za kwotę 4593,96 zł , wydatkowała 2400zł , zatem powinna zwrócić powódce kwotę 3069 złotych i kwotą tą Sąd Okręgowy obciążył stronę pozwaną na rzecz powódki.

W tym stanie rzeczy w tym zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok .

W pozostałym zakresie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. , w szczególności bezzasadne jest żądanie strony pozwanej , aby obciążyć powodów kosztami postępowania w większym zakresie , niż wynikało to z wyliczeń Sądu II instancji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. Apelacja strony pozwanej co do rozstrzygnięcia w zakresie ustalenia opłaty rocznej była uzasadniona . Apelacja w istocie była nieuzasadniona jedynie w zakresie orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie zasady odpowiedzialności za wynik procesu w tym przypadku jest uzasadnione. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyła się opłata od apelacji w kwocie 150 zł czyli w kwotach po 75 zł od każdego z powodów , koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwotach po 90zł od każdego z powodów – zatem każdy z powodów winien zwrócić stronie kwoty po 165 zł (75 + 90)złoty tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.