

Sygn. akt II Ca 819/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w W.**

przeciwko **Gminie W.**

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 17 czerwca 2014 r., sygn. akt VIII C 993/12

I. oddała obie apelacje;

II. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 819/14 (transkrypcja wygłoszonego uzasadnienia)

Początek tekstu

[Przewodnicząca 00:00:00.000]

Po wywołaniu nie stawił się nikt. Ogłoszenie wyroku. Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej, Sąd Okręgowy w Świdnicy po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lutego 2014 roku sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., przeciwko Gminie W., o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu, z dnia 17 czerwca 2014 roku sygnatura akt VIII C 993/12, w punkcie pierwszym, oddała obie apelacje, w punkcie drugim znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego. I ogłoszenie postanowienia. Sąd Okręgowy w Świdnicy po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 grudnia zażalenia strony powodowej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie trzecim wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 17 czerwca 2014 roku, sygnatura akt VIII C 993/12 w sprawie przeciwko Gminie W. o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste, postanawia zmienić zaskarżone orzeczenie w punkcie trzecim, w ten sposób, że zasądzone od strony pozwanej na rzecz strony powodowej koszty

procesu podwyższyć do kwoty 2.478 złotych 57 groszy i w punkcie drugim zasądzić od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 90 złotych kosztów postępowania zażaleniowego. Będzie wygłoszone uzasadnienie do sprawy II Ca 819/14. Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie. Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę oparł się na ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy, gdyż są one prawidłowe i znajdują uzasadnienie w zebranych materiale dowodowym. Za prawidłową należy również uznać argumentację prawną przedstawioną przez tenże Sąd. Oceniając najpierw apelację powoda jako dalej idącą, należy stwierdzić, iż nie podlegała ona uwzględnieniu. Nie zostały bowiem naruszone przepisy prawa procesowego, to jest art. 227, 233 oraz 285 kpc, a także przepis paragrafu 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 1997 roku, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Wbrew stanowisku skarżącej, w opinii biegłego umieszczony został opis porównywanych nieruchomości. Biegły wskazał bowiem ich lokalizację, powierzchnię, cenę osiągniętą w transakcji, datę transakcji, cenę gruntu za 1 metr kwadratowy, wskazał że wszystkie te nieruchomości były przeznaczone pod działalność usługową oraz że są one położone w rejonie o podobnym rozwoju urbanistycznym. Stwierdził również, że do porównania wybrał 3 konkretne nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego procesu. Nie można się również zgodzić ze stroną powodową, że w operacie nie wskazano cech rynkowych przyjętych przez biegłego. Na stronie 10-tej opinii, to jest karta 260 akt, biegły przedstawił bowiem jakie cechy rynkowe wziął pod uwagę, zaś na kolejnej stronie opinii, 11-tej, to jest karta 261 akt, cechy te bliżej scharakteryzował. Nie zasadny jest również zarzut naruszenia przepisu art. 77 ustęp 4, 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy w tej kwestii w pełni podziela argumentację prawną przytoczoną przez Sąd Rejonowy i nie widzi potrzeby jej ponownego przytaczania. Należy bowiem stwierdzić, iż wobec tak sformułowanych przepisów, poprawny jest wniosek Sądu I instancji, że rozliczenie nakładów w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłat. Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik strony powodowej jednoznacznie potwierdził, że aktualizacja będąca przedmiotem niniejszego procesu, jest aktualizacją pierwszą i wcześniej żadna inna nie była dokonywana, mimo że użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu trwa już od wielu lat. Przepisy powyższe umożliwiają jedynie rozliczenie nakładów poniesionych po dokonaniu ostatniej aktualizacji, a w przypadku pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, nie było przecież poprzedniej aktualizacji. Reasumując z tych względów apelacja strony powodowej, jako niezasadna podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc. Apelacja strony pozwanej również nie podlegała uwzględnieniu, ponieważ zarzuty dotyczące opinii biegłego, częściowo się pokrywały z tymi, na które powoływała się strona powodowa, trzeba jedynie dla porządku stwierdzić, że nie mogły one odnieść skutków ze względów już opisanych wyżej. Dodatkowo należy również zauważyć, wbrew stanowisku skarżącej wyrażonemu w apelacji, że po sporządzeniu opinii uzupełniającej przez biegłego T. G., strona pozwana nie wносиła już żadnych zastrzeżeń, ani zarzutów, nie domagała się również sporządzenia kolejnej opinii. Ponadto trzeba przypomnieć, że biegły nie mógł do porównania użyć nieruchomości położonych na terenie miasta W., gdyż jak to jednoznacznie wynika z opinii, w okresie ostatnich dwóch lat na terenie tego miasta, nie odnotowano ani jednej transakcji nieruchomością przeznaczoną pod działalność usługową, która spełniałaby kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Tak stwierdził biegły na stronie 8 opinii, to jest karta 258 akt. Absolutnie również nie można zgodzić się ze skarżącą, że biegły powinien do porównania przyjąć nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo - handlowo - usługową. Trzeba pamiętać, że przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana jako stacja benzynowa i myjnia samochodowa. Jest więc to przeznaczenie o charakterze typowo usługowym i nieruchomości o takim przeznaczeniu, były przez biegłego wykorzystane do porównania. Sąd Okręgowy z takim stanowiskiem biegłego się zgadza i uważa je za słuszne. Z tych też względów apelacja strony pozwanej również podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. Jeśli chodzi o koszty postępowania apelacyjnego, to na podstawie art. 100 kpc, w związku z art. 391 paragraf 1 kpc, koszty te podlegały wzajemnemu zniesieniu. I teraz jeszcze krótkie uzasadnienie do sprawy II Cz 1137/14. Zażalenie jest zasadne. Sąd Rejonowy rzeczywiście przy rozliczaniu kosztów procesów pominął koszty zastępstwa procesowego poniesione przez stronę powodową w kwocie 2.400 złotych. Łącznie więc koszty poniesione przez stronę powodową wynosiły 10.871 złotych i 30 groszy, zaś koszty strony pozwanej to 5.400 złotych. Uwzględniając wynik procesu, koszty należne stronie powodowej, to kwota 5.263 złotych 89 groszy, to jest 48,42 procenta z kwoty 10.871 złotych i 30 groszy, zaś koszty należne stronie pozwanej, to kwota 2.785 złotych i 32 grosze, to stanowi 51,58 procenta z kwoty 5.400 złotych. Po potrąceniu tych kwot do zasądzenia pozostawała więc suma 2.478 złotych i 57 groszy. Zażalenie więc okazało się zasadne i na podstawie art. 386 paragraf 1 kpc, w związku z art. 397 paragraf 2 kpc, zaskarżone orzeczenie

podlegało zmianie. O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono w oparciu o przepis art. 98 paragraf 1 kpc, w związku z art. 391 paragraf 1 kpc. To wszystko.

[koniec części 00:08:26.590]