

Sygn. akt: I C 1384/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 23 grudnia 2016r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 grudnia 2016r

sprawy z powództwa B. S. i Z. S.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) od dnia 1 stycznia 2013r wynosi 27 123 zł. (dwadzieścia siedem tysięcy sto dwadzieścia trzy złote);
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1 791, 31 zł. (jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściąganie od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 855, 65 zł. (osiemset pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem brakującej części kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygnatura akt: I C 1384/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 11 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powodowie B. S. i Z. S. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego na KM 69 obręb G. jako działki nr (...) o powierzchni 1317 m², nr 345/332 o powierzchni 127 m², dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz działki nr (...) o powierzchni 726 m² ujętej w księdze wieczystej nr (...) jest uzasadniona w dotychczasowej wysokości.

Zdaniem powodów wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek na poziomie 30.786 zł, ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. C., jest wyższa o około 65 % względem aktualnej opłaty ustalonej w 2007r., co oznacza średnioroczny wzrost na poziomie 11 %, czyli trzykrotnie przewyższający wartość poziomu inflacji we wskazanym okresie. Nadto, w ocenie powodów, przyjęte w procedurze wyceny założenia, polegające na ujednoczeniu stawek jednostkowych ceny 1 m² gruntu w wysokości 472,90 zł dla trzech działek o różnych parametrach (cenach rynkowych) jest nieadekwatne do realnej wartości poszczególnych działek i w rezultacie powoduje znaczne zawyżenie opłaty rocznej. Powodowie zwrócili uwagę, że działka nr (...), zgodnie z warunkami zabudowy i obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona do zabudowy i stanowi strefę ochronną dla tzw. Drogi Różowej. Działka nr (...) stanowi natomiast teren uzupełniający ze względu na potrzebę zachowania warunków przeciwpożarowych oraz dojścia do budynków

i także nie ma możliwości jej zabudowy. Z kolei działka nr (...) w związku z przebudową układu komunikacyjnego została pomniejszona i przez to znacznie ograniczona jest możliwość jej zabudowy. Wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalne linie zabudowy wyłączają możliwość zabudowy około 38 % powierzchni tej działki. Zdaniem powodów, wobec powyższych ograniczeń teren zabudowy stanowi jedynie 900 m², z czego zajęte pod istniejącą zabudowę jest 434 m². W związku z powyższymi uwarunkowaniami – zdaniem powodów – wysokość opłaty rocznej w kwocie 30.786 zł jest znacznie zawyżona.

(pozew k. 10-11)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu tj. w kwocie 30.786 zł, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W ocenie pozwanej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości i odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem pozwanej operat w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały opisane i wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących. Rzeczoznawca precyzyjnie opisał przyjęte dla analizowanego rynku cechy wraz z ich oceną. Nadto, prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, do których zaliczają się wyceniane nieruchomości oraz wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych do nieruchomości wycenianych, w zależności od ich powierzchni i innych okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie obliczył wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości z uwzględnieniem współczynników korygujących co dało zgodne z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami – najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianych działek możliwą do uzyskania na rynku. Pozwana podniosła, że działki gruntu pozostają w użytkowaniu jako jedna nieruchomość, co nie uzasadnia dokonania wyceny w odniesieniu do poszczególnych, ograniczonych geodezyjnie działek gruntu, tym samym z uwagi na sposób użytkowania należy oceniać możliwość zabudowy objętej użytkowaniem nieruchomości, która nie została wykluczona w obowiązującym planie miejscowym.

(odpowiedź na pozew k. 40-42)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działki: nr (...) o powierzchni 726 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 1.317 m² i 345/332 o powierzchni 127 m², dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowie B. S. i Z. S. są użytkownikami wieczystymi wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 12 grudnia 2012r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 30.786 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 18.032,70 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2013r. Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości miała miejsce w 2007r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 12 grudnia 2012r. k. 111)

W dniu 11 stycznia 2013r. powodowie skierowali wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w dotychczasowej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 26 października 2015r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że opłata roczna obowiązuje w dotychczasowej wysokości. W dniu 6 listopada 2015r. pozwana wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 12 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr (...) wynosi 904.100 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś. k. 54-94 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 138)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w szczególności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i akt postępowania przed SKO, oraz dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś..

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy dokumentom dołączonym do akt sprawy wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów i po uzupełnieniu stanowi ona w pełni przydatny środek dowodowy do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd miał także na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą duże doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegły J. Ś. pełni bowiem funkcję biegłego od kilku kadencji i wielokrotnie wykonywał podobne opinie dla potrzeb Sądu. Co równie istotne, opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastrzeżenia strony powodowej budziła jedynie przyjęta przez biegłego powierzchnia jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości, niemniej biegły w opinii uzupełniającej skorygował swój błąd. Innych zarzutów merytorycznych do opinii przedstawionej przez biegłego strony nie wniosły. W tym stanie rzeczy opinia przedstawiona przez biegłego J. Ś. stanowiła podstawowy dowód na podstawie którego Sąd ustalił wartość rynkową nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów dla celów ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za wskazane w pozwie działki gruntu nr (...), dokonana wypowiedzeniem złożonym w dniu 12 grudnia 2012r. jest uzasadniona w dotychczasowej wysokości. Powództwo zostało zatem oparte na przepisach art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 ze zm.) w myśl których użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Natomiast w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Sąd miał także na względzie treść przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, obowiązującego w chwili dokonywania wypowiedzenia, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, oraz art. 77 ust. 3 który stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej

dokonywane przez urząd lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek nr (...) wynosi 1.026.200 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powodów, którzy podnosili, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 12 grudnia 2012r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegły J. Ś. wskazał początkowo, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 12 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr (...) wynosi 957.000 zł. Zastrzeżenia do przedłożonej opinii wnieśli jednak powodowie, którzy wskazali, iż biegły przyjął nieprawidłową powierzchnię działki nr (...). Z opinii biegłego wynikało, że działka ma powierzchnię 1.444 m², podczas gdy w rzeczywistości jej powierzchnia wynosi 1.317 m². W opinii uzupełniającej biegły J. Ś. skorygował powyższy błąd i ostatecznie wskazał, że przy przyjęciu prawidłowej powierzchni wszystkich działek wartość rynkowa nieruchomości na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosi 904.100 zł. Żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń do opinii uzupełniającej. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że wartość przedstawiona przez biegłego J. Ś. odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego na dzień 12 grudnia 2012r. Sąd miał na uwadze, że biegły sporządził operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera szczegółowe uregulowania w jaki sposób wycena nieruchomości ma nastąpić. Zgodnie z art. 152 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy wycena nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z § 28 ust. 1 i 4 wyżej wskazanego rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Co więcej stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. W niniejszej sprawie biegły J. Ś. zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1). W świetle powyższych uregulowań stwierdzić należy, iż biegły prawidłowo do porównania przyjął nieruchomości niezabudowane przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na cele produkcyjno – magazynowo – usługowe o dużej i średniej powierzchni. Taki dobór nieruchomości podobnych należy uznać za w pełni uzasadniony w świetle przeznaczenia spornej nieruchomości określonego w dokumentach planistycznych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, został oznaczony symbolami O3 P, U – tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów. Podkreślić przy tym należy, że sposób użytkowania przedmiotowych działek nie był przedmiotem sporu pomiędzy stronami. Sąd podziela także przyjętą przez biegłego metodę wyceny przedmiotowej nieruchomości jako całości (a nie wycenę poszczególnych działek) z tego względu, wszystkie te działki gruntu pozostają w użytkowaniu wieczystym jako jedna nieruchomość

stanowiąca całość gospodarczą. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystał dane transakcyjne z okresu od grudnia 2010r. do grudnia 2013r., uwzględniając przy tym trend zmiany cen. Dokonując analizy rynku biegły ustalił, iż wpływ na cenę zbywanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych miały takie cechy jak: potencjał inwestycyjny, położenie, wielkość działki, kształt działki, hipsometria, dojazd i uzbrojenie. Różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących, których wysokość nie była kwestionowana przez strony. Wskazać również należy, iż w myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zważyć należy, iż stawka opłaty rocznej w wysokości 3 % w niniejszej sprawie nie była przez strony kwestionowana. Stosownie zaś do § 28 ust. 5 wyżej wskazanego rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W konsekwencji biegły zobowiązany był ustalić wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 12 grudnia 2012r. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści opinii pisemnej należy stwierdzić, że biegły dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego J. Ś. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) wynosi 904.100 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną należało ustalić na kwotę 27.123 zł. Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013r. według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biuletyn SN 2014 nr 2, www.sn.pl, Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu - obok dyrektyw językowych - przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma - w związku z dokonaniem wypowiedzenia - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U.2013.490) i przyjmując, że powodowie wygrali niniejszą sprawę w 30 %, a pozwana w 70 % koszty rozdzielono stosunkowo. Wyjaśnić należy, iż wartość przedmiotu sporu stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością opłaty rocznej wynikającej z wypowiedzenia z dnia 12 grudnia 2012r. a opłatą dotychczasową wynosiła 12.753,30 zł. Tymczasem różnica pomiędzy opłatą ustaloną w toku niniejszego postępowania (21.123 zł) a opłatą dotychczasową wynosi 9.090,30 zł. Porównując obie ww. wartości Sąd ustalił stosunek w jakim strony wygrały i przegrały niniejsze postępowanie. Przechodząc do rozliczenia kosztów, należy wskazać, że strona powodowa podniosła koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 638 zł, z czego należy jej się od przeciwnika zwrot jedynie 30 % tej kwoty tj. kwoty 192 zł. Z kolei, pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, z czego należy jej się od powodów zwrot 70 % tej kwoty tj. kwota 1.680 zł. Zważyć również należało, że łączne koszty opinii biegłego sądowego w niniejszej sprawie wynosiły 1.655,65 zł. Zgodnie ze stosunkiem w jakim strony przegrały niniejszą sprawę, powodowie winni ponieść 70 % tych kosztów tj. kwotę 1.158,95 zł, zaś pozwana 30 % tj. kwotę 496,69 zł. Zważywszy na fakt, iż pozwana wpłaciła zaliczkę na poczet opinii biegłego sądowego w kwocie 800 zł, z której zostało wypłacone wynagrodzenie biegłemu, to należało przyjąć, że pozwanemu należy się od powodów kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wpłaconą i wykorzystaną zaliczką (800 zł) a kosztami, jakie strona pozwana powinna ponieść zgodnie z zasadą stosunkowego podziału kosztów (496,69 zł) tj. kwota 303,31 zł. Po skompensowaniu wzajemnych należności, należało zasądzić od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1.791,31 zł (1.680 zł – 192 zł + 303,31 zł).

Ponadto, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 855,65 zł tytułem brakujących kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, stanowiących koszty opinii biegłego sądowego.