

Sygn. akt **IC 752/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 17 kwietnia 2019 roku

sprawy z powództwa (...) spółka z o. o. z siedzibą w S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), działki o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), co do udziału powoda - wynosi od dnia 1 stycznia 2018r kwotę 298,84 zł. (dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt cztery grosze) ;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 820 zł. (osiemset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnięcie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 351,47 zł. (trzysta pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści siedem groszy) tytułem części kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygnatura akt: IC 752/18

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 26 maja 2017r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w G. przy ul. (...), obręb G. (...) oznaczonego jako działka nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 24 kwietnia 2017r. pozwany poinformował ją o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w kwocie 44,99 zł i zaproponował nową wysokość opłaty w kwocie 335,95 zł. W ocenie powódki sporządzony przez rzeczoznawcę operat szacunkowy jest wadliwy i nie może stanowić podstawy aktualizacji opłaty do działek gruntu, których powódka jest użytkownikiem. Zdaniem powódki rzeczoznawca nie opisał w sposób wyczerpujący i jednoznaczny cech nieruchomości, ograniczając się do lakonicznego wskazania ogólnego miejsca położenia nieruchomości podobnej, jej powierzchni, ceny transakcyjnej. Wobec braku szczegółowych danych trudno powódce ustosunkować się do przyjętej wyceny, w szczególności nie można w sposób rzetelny zweryfikować w jaki sposób przyjęto stawkę za m². Nie jest zrozumiałym dla powódki dlaczego rozszerzono rynek lokalny na cały obszar miasta G., co mogło wpłynąć na zawyżenie stawki. Ponadto, ustalona stawka w stosunku do poprzednio obowiązującej jest o kilkaset procent wyższa, mimo, iż na rynku nie nastąpiły żadne zmiany powodujące tak rażąco wysokie podwyżki.

(pozew k. 6-7)

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa. W ocenie pozwanego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy, będący podstawą dokonania wypowiedzenia w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności w sposób prawidłowy dokonano doboru nieruchomości podobnych, cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i zostały wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie 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 zalicza się przedmiotowa nieruchomość, wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych w zależności od okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie wskazał wartość działki z uwzględnieniem odpowiednich korekt, co dało zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianej działki możliwą do uzyskania na rynku.

(odpowiedź na pozew k. 18-20)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb G. (...) oznaczonego jako działka nr (...) (poprzednio nr 41/1, KM 114) o powierzchni 1.022 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa działka uległa podziałowi na działki nr (...). Sposób korzystania z ww. działek został określony jako „dr – drogi”. Powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. jest współużytkownikiem wieczystym wyżej opisanego nieruchomości w udziale wynoszącym (...) części.

(okoliczności bezsporne ustalona w oparciu o odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 77-103)

Pismem z dnia 24 kwietnia 2017r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 44,99 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 335,95 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2018r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 24 kwietnia 2017r. k. 6 akt administracyjnych SKO)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 26 maja 2017r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w mniejszej wysokości. Orzeczeniem z dnia 22 maja 2018r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda. W dniu 11 czerwca 2018r. powódka wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powoda z dnia 26 maja 2017r. k. 6-7, orzeczenie z dnia 22 maja 2018r. k. 34-35 akt administracyjnych SKO, sprzeciw z dnia 11 czerwca 2018r. k. 4-5)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 24 kwietnia 2017r. wartość rynkowa wyżej opisanego nieruchomości wynosiła 141.400 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 37-103)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów, w szczególności odpis z księgi wieczystej oraz orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 22 maja 2018r., miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała w trybie przepisów art. 252 kpc przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz zgodności treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów, nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów. Dokumenty te nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia czy innej ingerencji.

Ponadto, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłego opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegły logicznie uzasadnił wnioski do jakich doszedł, co pozwala Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłego i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Sąd miał także na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegły J. Ś. wielokrotnie występował w charakterze biegłego w podobnych sprawach. Opinia biegłego nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, nadto żadna ze stron nie wniosła zarzutów do tej opinii. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wskazaną przez biegłego J. Ś. wartość gruntu objętego wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z dnia 24 kwietnia 2017r.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy 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. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 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. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu 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 spornej nieruchomości wynosiła 158.952 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podnosił, 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 potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenia dokonane przez pozwanego w 24 kwietnia 2017r. były uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej opinii biegły sądowy J. Ś. wskazał, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosiła 141.400 zł. Żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłego i wskazanej przez niego wartości spornej nieruchomości. Sąd również nie dopatrył się żadnych

podstaw do kwestionowania opinii. Zważyć bowiem należało, że przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny 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. Stosownie do ust. 2 w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, 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, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W niniejszej sprawie biegły J. Ś. zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Nadto, biegły prawidłowo wybrał metodę korygowania ceny średniej, która – jak wskazuje § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – polega na tym, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. W przedmiotowym przypadku biegły dysponował dostateczną liczbą transakcji porównawczych (16), by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegły przeanalizował transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględnił nieruchomości o przeznaczeniu na cele komunikacji, położone na obszarze administracyjnym miasta G., podobnie jak wyceniana działka. W księdze wieczystej przedmiotowa nieruchomość została bowiem oznaczona symbolem „dr – drogi”. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: położenia, otoczenia, wielkości działki, kształtu działki i uzbrojenia, ocenił wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustalił zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegły wykonał charakterystykę nieruchomości wycenianej i określił jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, a także określił wielkość współczynników korekcyjnych. Następnie biegły ustalił wartość prawa własności jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości i współczynnika ko. Przedstawiony sposób wyceny jest prawidłowy w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w

przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności 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 wynosi 141.400 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu (4.242 zł), co było niekwestionowane przez strony. Przy określeniu wysokości opłaty rocznej należało mieć na uwadze, że powódka jest współużytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym (...) części, a zatem wysokość opłaty przypadającej na powódkę powinna zostać obliczona stosownie do wysokości przysługującego jej udziału we współużytkowaniu wieczystym. W konsekwencji opłatę roczną, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018r., należało ustalić na kwotę 298,84 zł.

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2018r. 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, (...) 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 Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 100 kpc, § 2 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805) i uznając, że pozwany wygrał niniejszą sprawę w przeważającym zakresie (88 %) zasądził na jego rzecz od powoda całość poniesionych kosztów w wysokości 820 zł, na co składały się: zaliczka na poczet opinii biegłego w kwocie 700 zł oraz opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (90 zł). Sąd określił procentową wygraną /przegraną stron mając na względzie wartość spornej nieruchomości. Pozwana twierdziła, że wynosi ona 158 952 zł, biegły powołany w sprawie określił tę wartość na kwotę 141 400 zł.; co stanowi 88% wartości nieruchomości wskazywanej przez powoda, będącej podstawą do wyliczenia opłaty.

Nadto, art. 98 kpc w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2010.90.594 ze zm.) Sąd nakazał ściągnąć od powoda nieuiszczone koszty opinii biegłego sądowego

(351,47 zł). Zważyć bowiem należy, iż łączne koszty opinii biegłego wynosiły 1.751,47 zł i tylko do kwoty 1.400 zł zostały sfinansowane z zaliczek wpłaconych przez strony, natomiast w pozostałym zakresie zostały pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa.