

Sygn. akt II C 720/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za udział (...) części użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) w obrębie G-28, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 13.430,46 zł (trzyście tysięcy czterysta trzydzieści złotych czterdzieści sześć groszy), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 8039,44 zł (osiem tysięcy trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści cztery grosze),

- w 2016 roku – w kwocie 10.734,95 zł (dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote dziewięćdziesiąt pięć groszy),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 13.430,46 zł (trzyście tysięcy czterysta trzydzieści złotych czterdzieści sześć groszy);

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. obciąża powódkę na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 48,17 zł (czterdzieści osiem złotych siedemnaście groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;

4. zasądza powódki na rzecz pozwanej kwotę 3702,10 zł (trzy tysiące siedemset dwa złote dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 720/15

UZASADNIENIE

W dniu 17 sierpnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z 16 czerwca 2015 roku, wydanego w sprawie SKO. (...)183.2015 na skutek wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka (...) w obrębie G-28 o powierzchni 9491 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest nieuzasadniona.

W pozwie (wniosku złożonym do SKO w dniu 2 stycznia 2015 roku) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Powódka wniosła o obniżenie wysokości naliczonej opłaty. Jako wartość przedmiotu sporu wskazano kwotę 10.395zł.

(pozew k. 3-4, sprzeciw – w załączonych aktach SKO, odpis KRS k. 8-12)

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 grudnia 2015 roku pozwana Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego nie uznała powództwa wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że zostały spełnione przesłanki uprawniające do dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, w tym nastąpił wzrost wartości nieruchomości, co potwierdza operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela.

(odpowiedź na pozew k. 19-22, pełnomocnictwo k. 23)

W dniu 2 czerwca 2016 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik powódki w osobie radcy prawnego.

(protokół rozprawy k. 82, pełnomocnictwo k. 69, odpis KRS k. 71)

W piśmie z dnia 5 września 2016 roku pełnomocnik pozwanej wskazał, iż dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu wynosiła 4.019,72 zł, dla udziału wynoszącego (...).

(pismo k. 95)

W piśmie z dnia 28 października 2016 roku pełnomocnik powódki podniósł, że podany na koniec 2014 roku przez Urząd Miasta Ł. udział w wieczystym użytkowaniu działki gruntu był nieprawidłowy, udział ten wynosił (...). Powód uiszczał i uiszcza opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 4018zł.

(pismo k. 107)

Na rozprawie w dniu 10 listopada 2016 roku pełnomocnik powódki wniósł o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy uwzględnieniu wartości gruntu i zmieniających się udziałów powodowej spółdzielni mieszkaniowej w poszczególnych latach, wskazując iż na terenie nieruchomości znajdują się także lokale wyodrębnione.

(protokół rozprawy k. 114)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. jest użytkownikiem wieczystym (...) części gruntu oznaczonego jako działka o numerze ewidencyjnym (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), obręb G-28, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącą własność Gminy Ł..

Grunt zabudowany jest 5 wysokimi budynkami mieszkalnymi, w których na przestrzeni ostatnich lat były wyodrębniane lokale, stanowiące odrębną własność.

(okoliczność bezsporna, https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste, opinia biegłego k. 31-32)

Prezydent Miasta Ł. pismem z dnia 25 listopada 2014 opatrzonym numerem sprawy (...)IX. (...) (...) (sprostowanym w zakresie adresu nieruchomości pismem z dnia 5 grudnia 2014r), wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...) części gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), obręb G-28, oznaczonego jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącą własność Gminy Ł. i ustalił nową opłatę roczną, jako obowiązującą od 1 stycznia 2015 rok w wysokości 14.412,73 zł, wskazując, że opłata jest płatna w następujący sposób: 8039,44zł w 2015 roku, 11.226,08 zł w 2016 roku, 14.412,73 zł w 2017 roku. W uzasadnieniu wskazał, że dotychczasowa wartość gruntu

będącego w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i obecnie zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynosi ona 3.711.000 złotych.

Oświadczenie Prezydenta Miasta Ł. zawierające wypowiedzenie zostało doręczone powodowej spółdzielni mieszkaniowej w dniu 4 grudnia 2014 roku.

(wypowiedzenie, potwierdzenie odbioru – w załączonych aktach SKO)

Przed wypowiedzeniem z dnia 25 listopada 2014 roku powodową spółdzielnię mieszkaniową obowiązywała opłata roczna w wysokości 4.091,72 zł za udział w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

(wypowiedzenie – w załączonych aktach SKO, pismo pozwanego k. 95)

W dniu 2 stycznia 2015 roku powodowa spółdzielnia mieszkaniowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Powódka wniosła o obniżenie naliczonej opłaty rocznej.

(wniosek k. 3-4)

Orzeczeniem z dnia 16 czerwca 2015 roku, wydanym w sprawie SKO. (...)183.2015 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(orzeczenie SKO - w załączonych aktach SKO)

W dniu 17 sierpnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 16 czerwca 2015 roku, numer SKO. (...)183.2015.

(sprzeciw – w załączonych aktach SKO)

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miasta w dzielnicy G., na osiedlu wielomieszkaniowym C., zlokalizowanym po wschodniej stronie ulicy (...), w rejonie ulic (...). Nieruchomość ma dobry dostęp do ważnych tras komunikacyjnych: ul. (...), dalej trasa Ł. oraz komunikacji miejskiej. Położenie przedmiotowej nieruchomości w stosunku do infrastruktury miejskiej jest dobre, typowe dla dużych osiedli mieszkaniowych. Położenie w stosunku do terenów rekreacyjnych jest średnie, w otoczeniu znajdują się skwery zieleni osiedlowej, place zabaw. W odległości ok. 1 km tereny rekreacyjne i sportowe skupione są wokół (...). Średnie jest również położenie środowiskowe z uwagi na hałas i zanieczyszczenia powodowane intensywnym ruchem samochodowym na ul. (...).

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości przeważa zabudowa wielomieszkaniowa osiedla (...) z budynkami wielorodzinnymi z lat 80-tych XX w. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się pojedyncze budynki jednorodzinne, budynki z lokalami handlowo-usługowymi, pętla tramwajowa. W dobrym zasięgu jest handel, usługi, komunikacja, na osiedlu znajduje się kilka szkół i przedszkoli.

Obszar na którym położona jest nieruchomość nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wiodącą funkcją dla terenu położenia nieruchomości jest mieszkalnictwo wielorodzinne.

W otoczeniu nieruchomości występują wszystkie sieci uzbrojenia (energia, sieć ciepłownicza, wodociągi, kanalizacja, gaz, telekomunikacja). Kształt przedmiotowej nieruchomości jest nieregularny, nieograniczający zagospodarowania i zabudowy. Poziom terenu jest dość równy. Ekspozycja nieruchomości w otoczeniu jest dobra. Teren nieruchomości jest otwarty, ogólnie dostępny dla mieszkańców budynków wielorodzinnych i innych korzystających z terenu osiedla. Działka jest zabudowana pięcioma 13-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi. Teren działek jest utwardzony w miejscach ciągów pieszych i jezdnych. W części północnej działki jest fragment wewnętrznej drogi dojazdowej, w części środkowej ciąg jezdny oznaczony jako droga przeciwpożarowa. Na nieutwardzonych częściach znajdują się

trawniki, pojedyncze drzewa, krzewy. Przez teren działki przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i przyłącza doprowadzające media do budynków spółdzielczych – wspólnot mieszkaniowych i innych. Występujące na całej nieruchomości sieci wraz z urządzeniami to kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, ciepłociąg, kable telekomunikacyjne i elektroenergetyczne.

(opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości k. 27-49 wraz z załącznikami k. 50-60, pisemna opinia uzupełniająca k. 90-92)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze (...), określona względem stanu i poziomu cen na dzień 5 grudnia 2014 roku wynosi 3.458.085 złotych.

(opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości k. 27-49 wraz z załącznikami k. 50-60, pisemna opinia uzupełniająca k. 90-92)

Ustalenia stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy zostały poczynione w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty a nadto opinię biegłej do spraw szacunku nieruchomości R. S., którą Sąd uznał za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych.

Podkreślenia wymaga, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, konieczne jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości (art. 77 ust. 1 w zw. z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651). Stosownie zaś do przepisu art. 152 ust. 1 ustawy, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 2 i 3 ustawy). W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości, w szczególności kryteriami wskazanymi w art. 154 ustawy.

Opinia złożona przez biegłą R. S. odpowiada powyższym wymaganiom. Biegła dokonała wyceny w podejściu porównawczym, polegającym 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 i nieruchomość wycenianą oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Wycenę nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego poprzedza analiza i charakterystyka rodzaju rynku nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym możliwe jest użycie trzech metod: porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. Przy wycenie nieruchomości biegła wybrała metodę korygowania ceny średniej.

W ramach tej metody, do porównań przyjmuje się - z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości - 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy sporządzaniu opinii biegła posłużyła się transakcjami dokonanymi w 2013 roku i w 2014 roku. Ceny transakcyjne gruntów podobnych kształtowały się od 223,03 zł/m² do 491,64 zł/m². Biegła wyselekcjonowała dwadzieścia jeden transakcji, wskazując średnią cenę transakcyjną gruntów w wysokości 326,57 zł/m². Ostatecznie biegła ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na poziom cen na wybranym rynku lokalnym nieruchomości, w tym lokalizację, otoczenie i sąsiedztwo, dostęp do drogi dojazdowej,

cechy fizyczne działki (kształt, wielkość, ukształtowanie, ekspozycja i inne), możliwości inwestycyjne. Następnie biegła w obrębie każdej cechy ustaliła współczynniki korygujące dla cech rynkowych.

Opinia pisemna jest rzeczowa, nie zawiera twierdzeń pozostających ze sobą w sprzeczności oraz jest poparta fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że po ustosunkowaniu się przez biegłą do uwag zgłaszanych do opinii przez powódkę, ostatecznie żadna ze stron postępowania nie kwestionowała przedmiotowej opinii, ani nie zgłaszała dalszych wniosków dowodowych w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651), za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne.

Stosownie do przepisu art. 80 cyt. powyżej ustawy, od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wydanego w następstwie złożenia przez użytkownika wieczystego nieruchomości wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a orzeczenie kolegium traci moc. Wniosek użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W niniejszej sprawie powódka zachowała wyżej wskazany termin.

W orzecznictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powoda w wystąpieniu z takim powództwem wynika wprost z ustawy. Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 18 września 2003 roku, wydanym w sprawie I CK 66/02, opublikowanym w OSNC 2004/11/177).

Wysokość opłaty rocznej, zgodnie z art. art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 cytowanej ustawy, ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości nieruchomości gruntowej. Stawki te wskazane są w art. 72 ust. 3 ustawy.

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste położonej w Ł. nieruchomości gruntowej przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 1%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy. Spór stron koncentrował się na ustaleniu wartości nieruchomości aktualnej na datę wypowiedzenia rocznej opłaty i związanej z tym oceny, czy istniała podstawa do aktualizacji tej opłaty stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia sporu stron niniejszego postępowania istotna jest zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonana ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r, nr 187, poz. 1110).

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami polegała m.in. na dodaniu przepisu art. 77 ust. 2a zgodnie, z którym 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. Treść przytoczonego przepisu nie jest jednoznaczna i była już przedmiotem interpretacji dokonanej przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku (III CZP 110/12, opubl. w Biuletynie SN 2013/2/11-12). Według zaprezentowanego w uchwale poglądu, który Sąd w niniejszym składzie podziela: „w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej 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 (...)"'. Oznacza to, że omawiany przepis ma nie tylko charakter czysto techniczny, dotyczący sposobu uiszczania opłaty, lecz modyfikuje wysokość opłaty w pierwszym i drugim roku od jej aktualizacji. W ocenie Sądu implikuje to konieczność określenia w wyroku wysokości opłaty w kolejnych trzech latach od jej aktualizacji.

W dacie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wartość nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. oznaczonej jako działka o nr (...) opiewała na kwotę 3.458.085 zł. Moment, jaki Sąd winien brać pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości, będącej podstawą aktualizacji opłaty, nie jest przypadkowy, lecz wynika wprost z przepisów i celu, jaki ma postępowanie przed Sądem. Stosownie do treści § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) 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. Jednocześnie art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Przedmiotem zaś postępowania przed sądem jest rozstrzygnięcie wniosku (wszczynającego postępowanie przed SKO, a po wniesieniu sprzeciwu zastępującego pozew) o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Wszystko to powoduje, iż właściwym jest ustalenie wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty, ponieważ Sąd dokonuje kontroli tego wypowiedzenia, nie ustala zaś wysokości opłaty post ante, biorąc pod uwagę okoliczności zaistniałe po dokonaniu wypowiedzenia.

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę (...), położonego w Ł. przy ul. (...), w części 470568/1211622, należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 13430,46 zł (według wyliczenia: (...) x 3.458.085 zł x 1% = 13.430,46 zł).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 4.019,72 złotych (dwukrotność poprzedniej opłaty to 8.039,44 zł /co wynika także z wypowiedzenia/, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: 13.430,46 zł – 8.039,44 = 5391,02 zł), dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powódka jest obowiązana uiścić w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 8.039,44 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 4.019,72 zł);
- w roku 2016 na kwotę 10.734,95 zł (według wyliczenia: 8.039,44 zł + połowa nadwyżki – 2.695,51 zł);
- w roku 2017 zł na kwotę 13.430,46 zł (według wyliczenia: 10.734,95 zł + połowa nadwyżki – 2.695,51 zł).

W kolejnych latach od aktualizacji opłata winna być wnoszona w pełnej wysokości.

Dalej idące żądanie pozwu należało oddalić jako nieuzasadnione.

W tym miejscu odnieść należy się do treści pisma procesowego powódki z dnia 28 października 2016 roku, w którym podniosła, że na koniec 2014 roku, udział powódki w prawie użytkowania wieczystego był większy aniżeli wskazany w treści wypowiedzenia opłaty, oraz, do żądania powódki zgłoszonego w dniu 10 listopada 2016 roku o ustalenie opłaty przy uwzględnieniu zmieniających się udziałów spółdzielni w poszczególnych latach.

Zgodnie z art. 6 § 2 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko. Strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie

spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione (art. 217 § 1-3 k.p.c.).

Sąd nie uwzględnił podniesionych przez powódkę twierdzeń jako dotkniętych prekluzją. Powódka mogła te okoliczności podnieść już we wniosku do SKO (stanowiącym pismo wszczynające postępowanie cywilne), ale tego nie uczyniła, nie wykazała również okoliczności pozwalających na nieuwzględnienie prekluzji w stosunku do tych twierdzeń. Na marginesie wskazać także należy, iż powódka pomimo ciężącego na niej obowiązku procesowego nie przedstawiła dowodu na poparcie swych twierdzeń. Zgodnie zaś z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. W tej konkretnej sytuacji, to na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia, iż przysługujący jej udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości był inny niż wskazany w treści wypowiedzenia opłaty (i ewentualnie jaki). Strona, która nie wykazuje inicjatywy dowodowej powinna się liczyć z mogącymi wystąpić ujemnymi konsekwencjami, nawet w postaci niekorzystnego dla tej strony wyniku procesu. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku sygn. akt I ACa 1320/11).

Powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie wywiązała się z tak określonego obowiązku, bowiem nie przedstawiła żadnych dowodów dla wykazania swych twierdzeń w tym przedmiocie.

Niezależnie od tego należy stwierdzić, że nawet w sytuacji wykazania przez powódkę w jaki sposób po wypowiedzeniu zmianie ulegała wysokość jej udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, to okoliczność ta nie miałaby wpływu na rozstrzygnięcie.

Powództwo dotyczące ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nie ma charakteru sprawy o świadczenie, a wydany w tej sprawie wyrok nie stanowi tytułu egzekucyjnego, na podstawie którego strona (po jego zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności) może prowadzić postępowanie egzekucyjne w celu wyegzekwowania określonej kwoty.

Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest podzielna i powiązana z czasem bycia uprawnionym. W konsekwencji użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku, stosownie do art. 71 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, żądać zwrotu części nienależnej opłaty (nadpłaty). Jeżeli jednak nie wniesie w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego. Nie ma żadnych podstaw, aby poszukiwać w tym stanie rzeczy odpowiedzialności solidarnej zbywcy i nabywcy użytkowania wieczystego w danym roku, ponieważ w świetle prawa polskiego solidarność może wynikać wyłącznie z ustawy lub z czynności prawnej, a w tym przypadku nie występuje żadna z tych podstaw. /tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2014 roku, w sprawie o sygn. akt I CSK 408/13, opubl. L./

W sytuacji zatem, gdy po wypowiedzeniu zmianie ulegał udział powódki w użytkowaniu wieczystym gruntu, kwestia ta będzie miała znaczenie przy wnoszeniu opłaty, ale nie dla ustalenia w przedmiotowej sprawie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości począwszy od stycznia 2015 roku w zakresie udziału określonego w wypowiedzeniu.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowi przepis art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W sprawie opłata ustalona została na kwotę 13.430,46 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 14.412,73 zł, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 982,27 zł. Powódka domagała się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 4.019,72 zł, a zatem oczekiwała obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 10.393,01 zł. W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o 9,45 %. Uznać zatem należało, iż powódka wygrała sprawę w 9,45 %, zaś przegrała w 90,55 % i w takim też zakresie powinna ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 520 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 2.937 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 4.400 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 2.000 zł.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi tymczasowo wyłożył kwotę 48,17 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 7.385,17 zł. Powódka poniosła koszty postępowania w kwocie 2.937 zł, podczas gdy powinna ponieść je w kwocie 6687,27 zł. Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.702,10 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r poz. 623) w zw. z art. 100 k.p.c., Sąd obciążył powódkę na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 48,17 zł należną tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.