

Sygn. akt II C 892/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: sekretarz sądowy E. M.

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko Gminie Ł. – P.Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) (bez numeru), obręb G – 28, stanowiącego działki numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 11.735 zł (jedenaście tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 10.332 zł (dziesięć tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote),

- w 2016 roku – w kwocie 11.033,50 zł (jedenaście tysięcy trzydzieści trzy złote i 50/100),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 11.735 zł (jedenaście tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych);

2. nakazuje pobrać od Gminy Ł. –P. (...)Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 311,19 zł (trzysta jedenaście złotych i 19/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

3. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.125,19 zł (jeden tysiąc sto dwadzieścia pięć złotych i 19/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 892/15

## UZASADNIENIE

W dniu 24 października 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z wnioskiem o obniżenie wysokości naliczonej opłaty rocznej dotyczącej działek nr (...) (obręb G-28), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr (...), ewentualnie o uchylenie wypowiedzenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu wskazano, iż nowa wycena gruntu, w oparciu o którą doszło do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest znacznie zawyżona.

(wniosek k. 6-7)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 20 marca 2015 roku, sygnatura akt SKO 4161.383.2014, oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. dotyczący ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

(orzeczenie SKO – załączone akta SKO)

W dniu 22 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 marca 2015 roku. W dniu 22 maja 2015 roku sprzeciw został przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do tutejszego sądu rejonowego celem rozpoznania.

(sprzeciw – załączone akta SKO ; pismo SKO – k. 2 )

W odpowiedzi na pozew, pozwany Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania została ustalona prawidłowo w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym ustalono wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na kwotę 1.853.000 złotych. Na tej podstawie dokonane zostało wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

( odpowiedź na pozew – k. 36-39 )

W toku postępowania strony podtrzymały zaprezentowane stanowiska.

(protokół rozprawy z dnia 19.09.2016r. – k. 118-119 )

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana - Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 4.740 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działki o nr (...), w obrębie G-28. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...).

(okoliczności bezsporne)

Wypowiedzeniem z dnia 22 września 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) oznaczonego jako działki o nr (...) w obrębie G-28 o powierzchni 4.740 m<sup>2</sup> i ustalił nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu, która była płatna w ten sposób, że w 2015 roku wynosiła 1650,26 zł, w 2016 roku wynosiła 10090,13 zł, zaś w 2017 roku i następnych wynosiła 18530 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została wyliczona w oparciu o operat szacunkowy zgodnie, z którym wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 1.853.000 zł.

(wypowiedzenie – załączone akta SKO )

Pismo z dnia 22 września 2014 roku Prezydenta Miasta Ł. zostało doręczone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w dniu 29 września 2014 roku.

(dowód doręczenia – załączone akta SKO)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła przed wypowiedzeniem 5166 zł.

(okoliczność bezsporna)

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) stanowiąca działki gruntu nr (...), zajmuje obszar 4.740 m<sup>2</sup>. Nieruchomość ta, stanowiąca drogę, położona jest w pobliżu ulicy (...), w południowo – wschodniej części miasta, w rejonie Ł., na osiedlu wielomieszkaniowym C. – K., zlokalizowanym po wschodniej stronie ulicy (...). Działki nr (...) położone są w obrębie ulic (...), nie będących drogami publicznymi, lecz ulicami osiedlowymi. Nieruchomość nie tworzy jednej funkcjonalnej całości. Działka (...) jest oddzielona od działek (...) wąskim pasem innych działek. Działki są użytkowane jako dojazd do wielu nieruchomości położonych w kwadracie ulic: R. – K. – K. – K., na terenie osiedla mieszkaniowego C.. Są wykorzystywane jako wewnętrzna komunikacja drogowa w tej części osiedla, stanowią bezpośredni dojazd do bloków. Na części nieruchomości urządzono miejsca postojowe dla mieszkańców pobliskich budynków wielomieszkaniowych. Działka numer (...) wykorzystywana jest przez mieszkańców jako bezpośredni dojazd do drogi publicznej ulicy (...), a także jako wewnętrzna droga osiedlowa. Nieruchomość nie jest zabudowana obiektami kubaturowymi. Jedynie na działce nr (...) usytuowany jest śmietnik. Teren nieruchomości utwardzony jest w miejscach ciągów jezdnych i pieszych asfaltem, płytami betonowymi i kostką ażurową. Na nieutwardzonych częściach działek znajdują się trawniki i pojedyncze krzewy. Przez teren działek przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i przyłącza doprowadzające media do budynków wielorodzinnych. Występujące na całej nieruchomości sieci to kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, gazociąg, kable telekomunikacyjne i elektroenergetyczne oraz oświetlenie zewnętrzne, których usytuowanie podziemne wraz ze strefami ochronnymi zajmuje całą powierzchnię działek. Teren jest także przecięty ciepłociągiem.

We wrześniu 2014 roku stan nieruchomości nie różnił się istotnie od stanu opisywanego, poza miejscem utwardzonym obecnie płytami ażurowymi stanowiącym miejsca postojowe dla mieszkańców. Wielkość, charakter oraz stopień zurbanizowania miasta nie uległy istotnym zmianom, które mogłyby wpłynąć na wycenę. Otoczenie nieruchomości, dostępne w terenie uzbrojenie i sposób dojazdu były podobne jak obecnie.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiącej działki numer (...) wynosi 1.173.500 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 50-95)

Ustalenia stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy zostały poczynione w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty lub ich kserokopie, przy zastosowaniu art. 308 k.p.c., a nadto opinię biegłej do spraw szacunku nieruchomości A. K., 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 A. K. 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 okresie od stycznia 2013 roku do września 2014 roku. Ceny transakcyjne gruntów kształtowały się od 223,03 zł/m<sup>2</sup> do 412,22 zł/m<sup>2</sup>. Biegła wyselekcjonowała dwanaście transakcji, wskazując średnią cenę transakcyjną gruntów w wysokości 316 zł/m<sup>2</sup>. Ostatecznie biegła ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości wyceniając ją w oparciu o cechy rynkowe wpływające na poziom cen na wybranym rynku lokalnym nieruchomości, a także współczynniki korygujące wycenianego gruntu, w tym lokalizację, cechy fizyczne działki z punktu widzenia możliwości zabudowy, istniejące uzbrojenie terenu, sąsiedztwo, dojazd i ograniczenia w zagospodarowaniu.

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 strony nie kwestionowały przedmiotowej opinii w żadnej części, ani nie wnosiły żadnych uwag i nie zgłaszały dalszych wniosków dowodowych w sprawie.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste obowiązujących do ich wypowiedzenia w wrześniu 2014 roku oraz cechy nieruchomości – ich położenie, czy sposób zagospodarowania. Wysokość opłat rocznych przed jej wypowiedzeniem wynika z operatów sporządzonych na potrzeby postępowania administracyjnego oraz z pism strony powodowej. Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłej A. K.. Strona pozwana nie zgłosiła żadnych uwag i zarzutów, ani co do prawidłowości obliczenia wartości przedmiotu sporu, ani do opinii biegłej w części opisującej nieruchomość. Sąd uznał zatem, że są to okoliczności przyznane, pomiędzy stronami niesporne.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 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. Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W niniejszej sprawie powódka zachowała wskazany miesięczny termin do złożenia odwołania, pozwany termin do wniesienia sprzeciwu.

W orzecznictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powódki 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).

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego. Należy przy tym zaznaczyć, iż tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień złożenia wniosku, w trybie art. 78 ust. 2 ustawy, o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie środkiem wszczynającym postępowanie przed sądem jest sprzeciw (jego wniesienie powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego, a jednocześnie utratę mocy przez postępowanie administracyjne). Te ogólne zagadnienia warto podkreślić, ponieważ decydują one o zakresie postępowania przed sądem powszechnym.

Wysokość opłaty rocznej, zgodnie z 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 o gospodarce nieruchomościami.

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste położonej w Ł. nieruchomości gruntowej przy ul. (...) oznaczonej jako działki o 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 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r, nr 187, poz. 1110). Zmiany weszły w życie 9 października 2011 roku, ale przepis art. 4 ustawy zmieniającej wprowadził zasadę stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w nowym brzmieniu we wszystkich sprawach wszczętych i niezakończonych przed nowelizacją dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie, właściciel nieruchomości wypowiedział wysokość opłaty rocznej pismem z dnia 22 września 2014 roku, ale z mocy art. 4 ustawy zmieniającej, zastosowanie mają przepisy w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 roku.

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 także 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 działki o nr (...) opiewała na kwotę 1.173.500 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 270, 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. 1 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 dokonanym wypowiedzeniu.

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki o numerach (...), położonego w Ł. przy ul. (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 11.735 zł (według wyliczenia:  $1.173.500 \text{ zł} \times 1\% = 11.735 \text{ zł}$ ).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 5.166 złotych (dwukrotność poprzedniej opłaty to 10.332 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi:  $11.735 \text{ zł} - 10.332 = 1403 \text{ zł}$ ), dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powód jest obowiązany uiścić w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 10.332 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 5.166 zł);
- w roku 2016 na kwotę 11.033,50 zł (według wyliczenia:  $10.332 \text{ zł} + \text{połowa nadwyżki} = 701,50 \text{ zł}$ );
- w roku 2017 zł na kwotę 11.735 zł.

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

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w każdej z połączonych spraw stanowi przepis art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W sprawie o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki o numerach (...), wartość ta ustalona została na kwotę 11.735 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 18.530 zł, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 6.795 zł. Powód domagał się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 5.166 zł, a zatem oczekiwał obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 13.364 zł. W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o około 50%, zaś powód przegrał sprawę w 50% i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 669 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powód poniósł koszty w wysokości 3.086 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 3.900 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.500 zł.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 8.422,38 zł i złożyły się na nie: koszty postępowania poniesione przez powoda, koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej oraz koszt wynagrodzenia biegłego sądowego A. K. w wysokości 2.936,38 zł. Każda ze stron postępowania powinna więc ponieść koszty w kwocie 4.211,19 zł (według wyliczenia:  $8.422,38 \text{ zł} \times 50\%$ ). Wobec tego fakt Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 1.125,10 zł od powoda (według wyliczenia:  $4.211,19 \text{ zł} - 669 \text{ zł} - 2.417 = 1.125,19 \text{ zł}$ ) zł oraz kwotę 311,19 zł od pozwanego (według wyliczenia:  $4.211,19 \text{ zł} - 2.400 \text{ zł} - 1.500 \text{ zł} = 311,19 \text{ zł}$ ), które to kwoty pokryły wypłaconą tymczasowo ze Skarbu Państwa część wynagrodzenia biegłego sądowego.