

Sygn. akt: I C 293/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 31 stycznia 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 31 stycznia 2019r

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) G., obejmującej działki o numerach (...) – dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) – od dnia 1 stycznia 2017r wynosi 37 161 zł. (trzydzieści siedem tysięcy sto sześćdziesiąt jeden złotych);
2. zasądza od powoda (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie;
3. nakazuje ściąganie od powoda (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1733,47 zł. (jeden tysiąc siedemset trzydzieści trzy złote czterdzieści siedem groszy) tytułem brakującej części opłaty od pozwu oraz brakującej części kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygnatura akt: I C 293/18

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 4 października 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód (...) S.A. z siedzibą w W. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w G. obręb W. – (...) oznaczonego jako działki: nr (...) obszaru 539 m² (poprzednio nr 381/158, KM 66), nr 381 obszaru 241 m² (poprzednio nr 159 KM 66), nr 382 obszaru 241 m² (poprzednio nr 160 KM 166), nr 383 obszaru 241 m² (poprzednio nr 161 KM 166), nr 384 obszaru 550 m² (poprzednio nr 162 KM 166), zapisane w księdze wieczystej nr (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w mniejszej wysokości.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż Prezydent Miasta G. wypowiedział powodowi ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyżej opisanej nieruchomości gruntowej, ustalając z dniem 1 stycznia 2017r. nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 40.181,49 zł. Według operatu szacunkowego będącego podstawą wypowiedzenia wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę 1.339.383 zł. Powód prowadząc działania w zakresie zbycia nieruchomości położonych w G. zlecił wykonanie dwóch operatów szacunkowych, wedle których wartość prawa użytkowania wieczystego wynosi odpowiednio 858.888 zł i 858.300 zł. Powyższe, zdaniem powoda, wskazuje na znaczne zawyżenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie Prezydenta Miasta G..

(pozew k. 4-5)

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 6 września 2016r. tj. w kwocie 40.181,49 zł. Pozwany stanął na stanowisku, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Jak wskazuje pozwany operat w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane w operacie i wzięte pod uwagę przy zastosowaniu odpowiednich współczynników korygujących. Rzeczoznawca precyzyjnie opisał przyjęte dla analizowanego rynku cechy wraz z ich oceną, prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę, do których zalicza się wyceniana nieruchomość, a także wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych do nieruchomości wycenianej w zależności od okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie wskazał wartość działki z uwzględnieniem współczynników korygujących, co dało zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianych działek możliwą do uzyskania na rynku.

(odpowiedź na pozew k. 138-140)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w obrębie W. – (...) jako działki: nr (...) obszaru 539 m² (poprzednio nr 381/158), nr 381 obszaru 241 m² (poprzednio nr 159), nr 382 obszaru 241 m² (poprzednio nr 160), nr 383 obszaru 241 m² (poprzednio nr 161), nr 384 obszaru 550 m² (poprzednio nr 162), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód (...) S.A. z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 6 września 2016r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 10.110,96 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 40.181,49 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2017r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 6 września 2016r. k. 23 akt administracyjnych)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 4 października 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w mniejszej wysokości. Orzeczeniem z dnia 18 stycznia 2018r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powoda z dnia 4 października 2016r. k. 18-19 akt SKO, orzeczenie z dnia 18 stycznia 2018r. tamże)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 6 września 2016r. wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości wynosiła 1.238.700 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 158-203)

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..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności dowodów z dokumentów w postaci wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, czy też akt postępowania administracyjnego toczącego się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w G.. Podkreślić bowiem należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd również nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności tych dokumentów, gdyż nie noszą one żadnych znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji. Jednocześnie podkreślić należy, iż żadnego znaczenia dowodowego nie miały przedłożone przez powoda operaty szacunkowe wykonane na jego zlecenie przez rzeczoznawców majątkowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że złożone do akt ekspertyzy opracowane na zlecenie stron należy traktować jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Nawet gdy są one sporządzane przez stałego biegłego sądowego, nie stanowią dowodu, o którym mowa w art. 278 i następnym kpc. Gdy więc zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy wymagających wiadomości specjalnych, sąd powinien dopuścić dowód z opinii biegłego na podstawie właściwych przepisów kodeksu postępowania cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002r., I CKN 92/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988r., II CR 312/88, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974r., II CR 260/74). Jeżeli zatem strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Gdy strona składa ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 kpc). Pozasądowa opinia rzeczoznawcy jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003 r., nr 8, poz. 197). W przedmiotowej sprawie ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w dacie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niewątpliwie wymagało wiadomości specjalnych, jednocześnie obie strony w złożonych pismach procesowych domagały się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego. To właśnie opinię przedstawioną przez biegłego Sąd uznał za wiarygodny dowód w sprawie. Zważywszy, że opinia biegłego nie potwierdziła wartości nieruchomości przedstawionej w prywatnych ekspertyzach załączonych przez powoda, to należało odmówić tym dokumentom wartości dowodowej.

Za w pełni 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. Sąd miał także na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą bogate doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegły J. Ś. bowiem wielokrotnie wykonywał podobne opinie dla potrzeb Sądu. Opinia biegłego nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Ponadto, żadna ze stron nie wniosła zarzutów do opinii przygotowanej przez biegłego. Co również istotne, 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. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw, by kwestionować wskazaną przez biegłego J. Ś. wartość rynkową spornej działki gruntu na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

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.2016.2147 ze zm.). 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 1.339.383 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podnosił, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek stron 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 6 września 2016r. 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 wyżej opisanej nieruchomości wynosiła 1.238.700 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. 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 nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, 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). Nadto, biegły prawidłowo wybrał metodę korygowania ceny średniej, która 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. Biegły dysponował dostateczną liczbą transakcji porównawczych (27), 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 zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strefie pośredniej G. o

średniej i małej powierzchni, podobnie jak wyceniana działka. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci potencjału inwestycyjnego, położenia, wielkości, kształtu, hipsometrii, dojazdu 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 i określił wielkość współczynników korekcyjnych. Następnie biegły ustalił wartość prawa własności jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości. 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 1.238.700 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2017r., należało ustalić na kwotę 37.161 zł.

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2017r. 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 procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 2 ust. 5 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 zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

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 (951,47 zł) oraz nieuiszczoną opłatę sądową od pozwu (782 zł). Podkreślić bowiem należy, iż wartość przedmiotu sporu, którą stanowiła różnica pomiędzy opłatą ustaloną przez pozwanego w drodze wypowiedzenia a opłatą dotychczasową, wynosiła 30.071 zł. Zatem, opłata sądowa od pozwu winna wynosić 1.504 zł. Przy wniesieniu pozwu powód uiścił opłatę w kwocie 722 zł, a zatem do zapłaty pozostała kwota 782 zł. Natomiast, koszty opinii biegłego w kwocie 1.751,47 zł zostały w części tj. do kwoty 800 zł sfinansowane z zaliczki wpłaconej przez powoda, w pozostałym zaś zakresie pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa.