

Sygn. akt I C 50/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 r.

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

w składzie:

Sędziego Sądu Rejonowego Tomasza Kalsztein

Protokolant : Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą

w Ł.

przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1) ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. działki gruntu o numerze 51/12 o powierzchni 1.323 m² położonej w Ł. przy pl. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW (...):

a. na kwotę 1.732,50 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści dwa złote pięćdziesiąt groszy) za rok 2012,

b. na kwotę 2.135 zł (dwa tysiące sto trzydzieści pięć złotych) za rok 2013,

c. na kwotę 2.537,50 zł (dwa tysiące pięćset trzydzieści siedem złotych pięćdziesiąt groszy) poczynając od roku 2014 ,

1) oddala powództwo w pozostałej części;

2) zasądza od pozwanej Gminy M. Ł. Prezydenta Miasta Ł. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 11.951,50 zł (jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

3) nakazuje zwrócić na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. z kasy Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 262,93 zł (dwieście sześćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt trzy grosze), w następujący sposób:

- kwotę 18,65 zł (osiemnaście złotych sześćdziesiąt pięć groszy) z zaliczki uiszczonyj w dniu 29 kwietnia 2015 r., zaksięgowaną pod poz. (...)/ (...);

- kwotę 244,28 zł (dwieście czterdzieści cztery złote dwadzieścia osiem groszy) z zaliczki uiszczonyj w dniu 23 maja 2016 roku zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...).

Sygn. akt I C 50/13

UZASADNIENIE

W sprzeciwie z dnia 30 kwietnia 2012 r. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 3 kwietnia 2012 r. wydanego w dniu 3 kwietnia 2012 r. w sprawę znak SKO. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. wniósł o ustalenie, iż wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1,323 m² dokonane w dniu 22 lipca 2011 roku przez Gminę Miejską Ł. jako właściciela tej nieruchomości jako nieuzasadnione oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż orzeczeniem z dnia 3 kwietnia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł. nieruchomości położonej w Ł. przy pl. (...) i obejmującej działkę drogową o nr 51/12 o powierzchni 1.323 m² jest nieuzasadnione. SKO uznało, iż właściciel nieruchomości prawidłowo określił nową wysokość opłaty z tytułu udziału wynoszącego 35/60 w użytkowaniu gruntu wynosi 10.576,53 zł jako 3% oszacowanej wartości gruntu wynoszącej 604.373 zł. W ocenie użytkownika z rozstrzygnięciem nie sposób było się zgodzić. Wskazano również, iż Gmina Ł., jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, wypowiadając opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu błędnie nie zastosował do tej opłaty ustawowej bonifikaty dotyczącej wpisu do rejestru zabytków.

/sprzeciw z dn. 30.04.2012 r. k. 4 – 7/

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 marca 2013 r. pozwany Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł., zastępowane przez radcę prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanego zaproponowana przez niego nowa opłata roczna ustalona w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego U. W. operat szacunkowy była prawidłowa. Organ uczynił również zadość wymaganiom określonym w art. 78 ust. 1 u.g.n. Zostały zatem spełnione przesłanki uprawniające do dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

/odpowieź na pozew k. 62 – 64/

W piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2016 r. pełnomocnik powoda wskazał, iż wnosi o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości począwszy od 1 stycznia 2012 r. przy uwzględnieniu jej rynkowej wartości wskazanej przez biegłego sądowego A. Z. na kwotę 290000 zł oraz z uwzględnieniem 50% bonifikaty wynikającej z przepisu art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na wpisanie przedmiotowej działki do rejestru zabytków województwa (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

/pismo procesowe pełnomocnika powoda z dn. 01.01.2012 r. k. 401 – 403/

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczas zajęte stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy Pl. (...) numer działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

/bezsporne/

Dnia 10 marca 1998 r. (...) sp. z o.o. nabyła od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w Ł. przy Pl. (...) oznaczonego jako działka nr (...) oraz udziału w działce nr (...). (...) sp. z o.o. w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) wynosi 35/60 udziału.

/bezsporne/

Urząd Rejonowy w Ł. pismem z dnia 9 czerwca 1998 r. poinformował powoda, iż w związku z nabyciem w wieczyste użytkowanie gruntu Skarbu Państwa położonego w Ł. przy Pl. (...) oznaczonego jako działki nr (...) oraz udziału w działce nr (...) istnieje obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tego tytułu. Opłata zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. stanowią 1,5% wartości gruntu, która w tej strefie miasta ustalono na kwotę 13,50 zł za m². Opłata za pierwszy rok za nieruchomości o powierzchni 10.035 m² wynosiła 2032,09 zł i obowiązywała od dnia 1 stycznia 1998 r.

/informacja Urzędu Rejonowego w Ł. z dn. 09.06.1998 r. k. 380/

Działka geodezyjna nr (...) położona w obrębie W – 25, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi kw nr (...) jest wpisana do rejestru zabytków od 1991 roku.

/pismo Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków z dn. 18.03.2002 r. k. 201, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 06.09.1991 r. k. 373 – 374/

Wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka geodezyjna nr (...) położona w obrębie W – 25, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi kw nr (...) w latach 2009 – 2011 została ustalona o wartość nieruchomości oszacowaną na kwotę 99.000 zł i dla Spółki (...) sp. z o.o. posiadającej 35/60 części prawa użytkowania wieczystego i po uwzględnieniu 50% bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste wynikającej z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 866,25 zł.

/bezsporne, orzeczenie SKO w Ł. z dn. 18.02.2005 r. k. 426 – 427/

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona w obrębie W – 25 przy Pl. (...) stanowi fragment terenów przemysłowych XIX w. Urządzona jest dla funkcji komunikacyjnej w formie drogi wewnętrznej. Działka pełni funkcję pomocniczą dla terenu komercyjnego: przemysłowo – usługowego.

/opinia biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości mgr inż. A. Z. z dn. 02.09.2016 r. k. 329 – 372 z załącznikami k. 373 – 380/

Wartość rynkowa prawa własności gruntu Gminy M. Ł. położonego w Ł. przy pl. (...) o nr kw (...), działka nr (...) w obrębie W – 25 dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu i cen aktualnych na datę 31 grudnia 2011 r. wynosiła 290.000 zł.

/opinia biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości mgr inż. A. Z. z dn. 02.09.2016 r. k. 329 – 372 z załącznikami k. 373 – 380/

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie powołanego wyżej materiału dowodowego.

Wskazać trzeba, iż opinia biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości J. J. z czerwca 2013 roku (k. 72 – 93) wraz z uzupełniającą ją opinią (k. 177 – 179 v.) została zakwestionowana przez stronę powodową, która wskazała na przyjęcie przez biegłego wadliwych założeń opinii tę dyskwalifikujących. Strona pozwana nie zgodziła się na ustalenie wartości działki w oparciu o operat szacunkowy sporządzony na potrzeby innego postępowania z udziałem działki objętym postępowaniem niniejszym. Sąd uwzględnił zatem wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Komisja Arbitrażowa (...) nr (...) z dnia 8 października 2015 r. (k. 280 – 296) w której stwierdzono, że opiniowany operat biegłego J. J. może stanowić dowód w postępowaniu sądowym dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zespół oceniający wskazał, iż nie dokonuje wyceny i nie ustosunkowuje się bezpośrednio do oszacowanej w operacie wartości. Powód jednakże w dalszym ciągu kwestionował opinie biegłego sądowego J. J. z uwagi na jej sprzeczność z zasadami wyceny nieruchomości oraz przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia opinii sporządzonej przez biegłego sądowego M. B.. W istocie opinia Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) nie zawierała jednoznacznej odpowiedzi

na podstawowe zarzuty wysunięte przez powódkę wobec opinii J. J.. Biorąc pod uwagę powstałe w toku postępowania wątpliwości co do rzetelności opinii biegłego sądowego J. J. oraz wobec braku dokonania przez Komisję Arbitrażową wyceny i nie ustosunkowani się bezpośrednio do oszacowanej w operacie J. J. wartości nieruchomości, Sąd uznał, iż żadna z ww. opinii nie może stanowić źródła ustaleń w sprawie. Z tego względu obie opinie zostały przez Sąd pominięte.

Pełnomocnik powoda wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, przeciw czemu oponował pozwany. Wniosek pełnomocnika powoda Sąd uwzględnił dopuszczając dowód z opinii innego biegłego, na którego wyznaczono mgr inż. A. Z.. Opinia biegłego sądowego A. Z. nie była kwestionowana przez stronę powodową, która wprost stwierdziła, że przychyła się do stanowiska biegłego wyrażonego w opinii. Pełnomocnik pozwanego również oświadczył, iż nie kwestionuje opinii biegłego i nie wnosi o jego wezwanie na rozprawę. Także Sąd nie znalazł podstaw do odmowy wiarygodności przedmiotowej opinii. Została ona sporządzona w sposób kompletny i rzetelny, zaś wywiedzione przez biegłego wnioski są logiczne w świetle całokształtu materiału dowodowego. Z uwagi na powyższe Sąd ustalając wartość rynkową prawa własności gruntu Gminy M. Ł. położonego w Ł. przy pl. (...) o nr kw (...), działka nr (...) w obrębie W – 25 oparł się na opinii biegłego sądowego A. Z., poczynione ustalenia przyjmując za własne.

Wskazać trzeba, iż załączone przez stronę powodową wyroki Sądów nawet odnoszących się do niniejszej działki, jednakże obejmujące inne lata, nie mogą stanowić dowodów w niniejszej sprawie. Wyroki te nie wiążą Sądu w zakresie roszczenia powoda w niniejszej sprawie. Każdorazowo Sąd musi czynić własne ustalenia faktyczne celem prawidłowego wyrokowania w danym postępowaniu. Z tego względu Sąd pominął przedmiotowe środki dowodowe.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na podstawie art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Przepis ten wprowadza zasadę odpłatności użytkownika wieczystego. Szczegółową regulację dotyczącą wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przewidują art. 71 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015, poz. 1774 ze zm.) – opłata za użytkowanie wieczyste może podlegać zmianom i aktualizacjom na zasadach określonych w przedmiotowych przepisach. Na podstawie art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 oraz 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) użytkownik wieczysty jest zobowiązany do uiszczenia opłat rocznych w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm. – w brzmieniu na dzień wniesienia przez powoda sprzeciwu od orzeczenia SKO tj. na dzień 27 kwietnia 2012 r.) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3). Wskazać zatem należy, iż wniesienie sprzeciwu od rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wywołuje podwójny skutek: stanowi z jednej strony żądanie przekazania sprawy do sądu powszechnego, a z drugiej strony powoduje utratę mocy przez orzeczenie. Konsekwencją wniesienia sprzeciwu jest, iż wniosek użytkownika wieczystego skierowany do kolegium zastępuje pozew.

Postępowanie sądowe nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego. Sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność

ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że Sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 tej ustawy, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 ustawy zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne). Bezsprzecznie taka wysokość stawki miała zastosowanie w niniejszej sprawie.

Znowelizowaną ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., nr 187 poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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. W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% jej wartości, co zresztą w niniejszej sprawie było poza sporem.

Stąd też należna opłata roczna za użytkowanie wieczyste całego gruntu powinna wynosić zasadniczo kwotę 8700 zł (290000 zł x 3%). Z uwagi na wysokość udziału powoda w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) wynoszącym 35/60 części, wysokość ta wynosiła 5075 zł. Uwzględnić należało także, iż zgodnie z art. 73 ust. 4 komentowanej ustawy ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Z uwagi na fakt, iż działka nr (...) wpisana jest do rejestru zabytków, korzysta z 50% bonifikaty w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego. Z uwzględnieniem powyższego należna opłata roczna za użytkowanie wieczyste zasadniczo winna wynosić kwotę 2537,50 zł (290000 zł x 3% x 36/60 x 50%).

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (zdanie 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zdanie 3). Cytowany przepis wprowadzono w życie ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (obowiązującą od 9 października 2011 r.). W ocenie Sądu, w przypadku powołanej regulacji intencja ustawodawcy zmierzała do tego, że w przypadku gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania drugiego i trzeciego oznacza, że dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowy nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Taką też wykładnię zastosował Sąd Najwyższy w uchwale z 28 lutego 2013 r. sygn. akt III CZP 110/12 (opublik. w Biuletynie SN z 2013 r., nr 2, poz. 11-12, G.Prawna z 2013 r., nr 43, poz. 9) wskazując, że 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 (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zauważyć przy tym należy, że zgodnie z normą art. 4 ustawy nowelizującej z 28.07.2011 r. w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie cytowanej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a więc także w niniejszej sprawie, stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym art.1 ustawy nowelizującej, a zatem również przepis art.77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, że opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w Ł., obejmującej działkę gruntu nr (...) (obręb W – 25) wynosiła dotychczas 866,25 zł, to w 2012 r. opłata wyniesie 1732,50 zł (866,25 x 2). Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, (2537,50 zł – 1732,50 zł) w kwocie 805 zł podlega rozłożeniu na dwie równe części po 402,50 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej w następnym roku 2013. Opłata za 2013 rok powinna zostać uiszczona w wysokości 2135 zł (2 x 866,25 zł + 402,50 zł). Od 1 stycznia 2014 r. i w kolejnych obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 2.537,50 zł, stanowiącej w 2014 r. sumę opłaty za 2013 r. i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (2135 zł + 402,50 zł).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku. W pozostałej części powództwo zasługiwało na oddalenie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego ich rozdzielenia między stronami. Łącznie koszty procesu wyniosły kwotę 18905,92 zł i obejmowały one uiszczone przez stronę powodową 529 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (k. 17), 1500 zł tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłego J. J. (k. 61, k. 97), 1.805,85 zł tytułem wynagrodzenia biegłego J. J. (k. 97), 2755,72 zł (k. 325, k. 385) tytułem wynagrodzenia biegłego A. Z., 7481,35 zł tytułem wynagrodzenia Komisji Arbitrażowej (k. 304), a także 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz przez stronę pozwaną: 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej. Uwzględniając stopień przegranej powoda – 24% - powinien on ponieść koszty postępowania w kwocie 4537,42 zł, zaś pozwany w kwocie 14368,50 zł. Z tego względu w punkcie 2. sentencji wyroku Sąd tytułem zwrotu kosztów procesu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.951,50 zł (18905,92 zł x 24% - 16488,92 zł).

W toku procesu strona powodowa uiściła m.in. w dniu 29 kwietnia 2015 r. zaliczkę w kwocie 7500 zł (k. 242) zaksięgowaną pod pozycją (...) / (...), z czego tytułem wynagrodzenia Komisji Arbitrażowej rozliczono kwotę 7481,35 zł oraz w dniu 23 maja 2016 r. zaliczkę w kwocie 3000 zł zaksięgowaną pod pozycją (...) / (...), z czego tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego A. Z. rozliczono 2755,72 zł. W związku z powyższym na podstawie art. 84 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 80 ust. 1 u.k.s.c. Sąd nakazał zwrócić z funduszy Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi na rzecz powódki tytułem niewykorzystanych zaliczek uiszczonych przez stronę w toku procesu kwotę 262,93 zł z czego 18,65 zł z pierwszej z ww. zaliczek, zaś kwotę 244,28 zł z drugiej z nich.