

Sygn. akt II C 189/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR K. T.

Protokolant: apl. aplikacji sędziowskiej P. P.

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. i M. W.

przeciwko Miastu Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy przy ulicy (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnej (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą numer (...), należnej od dnia 1 stycznia 2011 roku, na kwotę 44.298,15 zł (czterdzieści cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych piętnaście groszy), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- za 2011 rok w kwocie 14.803,20 zł (czternaście tysięcy osiemset trzy złote dwadzieścia groszy),
- za 2012 rok w kwocie 14.803,20 zł (czternaście tysięcy osiemset trzy złote dwadzieścia groszy),
- w 2013 roku w kwocie 14.803,20 zł (czternaście tysięcy osiemset trzy złote dwadzieścia groszy),
- w 2014 roku w kwocie 14.803,20 zł (czternaście tysięcy osiemset trzy złote dwadzieścia groszy),
- w 2015 roku w kwocie 14.803,20 zł (czternaście tysięcy osiemset trzy złote dwadzieścia groszy),
- w 2016 roku w kwocie 25.082,28 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemdziesiąt dwa złote dwadzieścia osiem groszy),
- w 2017 roku i latach kolejnych w kwocie po 44.298,15 zł (czterdzieści cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych piętnaście groszy);

1. oddala powództwo w pozostałej części

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 7509,89 zł (siedem tysięcy pięćset dziewięć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. obciąża, tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. powodów solidarnie kwotą 474,36 zł (czteryście siedemdziesiąt cztery złote trzydzieści sześć groszy);

2. pozwanego kwotą 1784,48 zł (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt cztery złote czterdzieści osiem groszy).

Sygn. akt II C 189/12

UZASADNIENIE

W dniu 15 grudnia 2010 roku A. W. i M. W. wystąpili do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z wnioskiem o ustalenie, że wypowiedzenie przez Prezydenta Miasta Ł. z dnia 3 listopada 2010 roku dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), obręb (...) o powierzchni 8.376 m², numer KW (...), stanowiącego własność Gminy Ł., jest uzasadnione w innej wysokości aniżeli zaproponowane w wypowiedzeniu. Nadto w piśmie z dnia 23 maja 2011 roku wnieśli o zaliczenie wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną za użytkowanie wieczyste gruntu a opłatą zaktualizowaną.

(wnioski k. 8-11, k. 23-24 odw.)

Orzeczeniem z dnia 30 września 2011 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu na kwotę 44.730,00 zł obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 roku.

(orzeczenie SKO – załączone akta postępowania administracyjnego)

W dniu 21 października 2011 roku A. W. i M. W. wnieśli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 30 września 2011 roku w sprawie SKO. (...), wnosząc o ustalenie, że aktualizacja dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu z kwoty 14.803,20 złotych do kwoty 52.020 złotych, mającej obowiązywać użytkowników wieczystych od dnia 1 stycznia 2011 roku jest uzasadniona w innej wysokości aniżeli zaproponowana w wypowiedzeniu. Wnieśli również o zasądzenie od Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W piśmie z dnia 28 marca 2012 roku A. W. i M. W. wskazali, iż precyzują żądanie poprzez wskazanie, że według powodów aktualizacja opłaty jest w całości niezasadna.

(sprzeciw k.4-7, pismo k. 28)

Postanowieniem z dnia 6 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi jako właściwemu miejscowo.

(postanowienie k.12)

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto- Ł. – Prezydent Miasta Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż wartość przedmiotowej nieruchomości została prawidłowo ustalona w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, który zastosował podejście porównawcze, stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto w ocenie pozwanego operat nie zawiera żadnych wad.

(odpowiedź na pozew k. 42-42 odw.)

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach, z tym, że na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

(protokół rozprawy k. 402)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w Ł., w obrębie (...), oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 8.376 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Aktualnym użytkownikiem wieczystym gruntu przedmiotowej nieruchomości są A. W. i M. W. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(okoliczność bezsporna)

Wypowiedzeniem z dnia 3 listopada 2010 roku Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka o numerze (...) w wysokości 14 803,20 złotych, ustalając nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 52.020 złotych. Jako podstawę ustalenia opłaty przyjęto wartość nieruchomości w wysokości 1.734.000 złotych. Jednocześnie pozwany ustalił, iż opłaty w nowej wysokości obowiązują od dnia 1 stycznia 2011 roku i są płatne do dnia 31 marca każdego roku.

(wypowiedzenie – załączone akta SKO)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta, w (...), nazwanej R., przy ulicy (...). Nieruchomość ta posiada średni dostęp do dróg wyjazdowych miasta w kierunku południowym tj. ulicy (...) (1,7 km) i ulicy (...) (2,5 km), stanowiących również drogi prowadzące do strefy wewnętrznej miasta. Odległość od centrum (ul. (...)/ al. (...)) to ok. 7 km. W 2014 roku została ukończona Trasa G., stanowiąca odcinek drogi krajowej (...), łączącej al. (...) II z ul. (...) (4,4 km). Odległość Trasy G. od wycenianej nieruchomości wynosi 0,7 km. Podobnie oceniane jest położenie nieruchomości w stosunku do komunikacji miejskiej (niewiele środków, najbliższa linia autobusowa dostępna przy ulicy (...)), infrastruktury miejskiej (na otaczających terenach jednorodzinnych drobny handel i usługi lokalne). Średnio korzystne jest także położenie środowiskowe, związanym z charakterem poprzemysłowym otoczenia. Nieruchomość położona jest w rejonie miasta zagospodarowanym w XX wieku jako tereny przemysłowe i mieszkaniowe. Wokół występują nieruchomości z obiektami produkcyjno- magazynowo-usługowymi i osiedla domów jednorodzinnych. W otoczeniu znajdują się tereny słabo zagospodarowane oraz wzniesienie Rudzka G. z obiektami rekreacyjnymi. Wjazd do nieruchomości możliwy jest od ulicy (...) będącej drogą jednopasmową, o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do nieruchomości możliwy jest wydzieloną z terenów przemysłowych działką nr (...). Droga dojazdowa utwardzona. Dystans od granicy nieruchomości do drogi publicznej wynosi ok. 36 m. Wschodnia ogrodzona części działki nr (...) przylega do ulicy (...), stanowiącej kategorię drogi wewnętrznej, niepublicznej. Na terenie przemysłowym dla celów obsługi obiektów, dostępna jest instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, a od 2012 roku przewód gazowy. Sąsiedztwo dla przedmiotowej nieruchomości od północy stanowi działki z zabudową jednorodziną i działka z obiektami usługowymi, od wschodu działki z zabudową jednorodziną i działka drogi wewnętrznej ul. (...), od południa działka zabudowana halą produkcyjną, od zachodu działki dojazdowe od ulicy (...). Przedmiotowa nieruchomość położona jest wewnątrz terenu poprzemysłowego. Działka nr (...) posiada powierzchnię ewidencyjną 8.376 m². Jej kształt jest dość regularny, zbliżony do kwadratu i korzystny dla zagospodarowania. Nieruchomość jest średnio widoczna od strony drogi publicznej, dobrze eksponowana wewnątrz kompleksu nieruchomości. Teren dość równy, najwyższy poziom w części południowo-wschodniej. Działka numer (...) jest zagospodarowana i zabudowana. Teren ogrodzony starszymi i nowymi elementami prefabrykowanymi, siatka przemysłową z szeroką bramą wjazdową suwaną elektrycznie. Przy wjeździe jest budynek portierni. W części południowej znajdują się zablokowane budynki stacji kontroli pojazdów z częścią biurową, warsztatem, myjnią i lakiernią. W części północno-zachodniej jest piętrowy budynek biurowy, w części północno-wschodniej wiaty na terenie znajdują się kanały samochodowe wykorzystywane do celów działalności gospodarczej. Działka podłączona jest do instalacji uzbrojenia terenu takich jak: elektryczna, wodna, sanitarna, deszczowa oraz gazowa. Z analizy mapy uzbrojenia terenu wynika, że na działce znajdują się nieczynne przewody prądu ciepła i wody stanowiące pozostałości po dawnej zabudowie i odcinki przyłączy nieruchomości sąsiednich. Niezabudowany teren działki nr (...) jest niemal w całości utwardzony kostką betonową na podbudowie dostosowanej do samochodów ciężarowych,

miejscowo również betonem. Nieruchomość zadbana i użytkowana zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na niej budynków i budowli.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. Nr (...) z dnia 27 października 2010 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. nieruchomość położona jest na terenach o wiodącej funkcji przemysłowo- usługowej oznaczonych symbolem PU. Tereny przemysłowo- usługowe oznaczone symbolem PU obejmują tereny przenikających się funkcji produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych. W znacznym stopniu obejmują one tereny przekształceń i rewitalizacji, przechodząc w części z funkcji przemysłowych w usługowe. Funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jest jako uzupełniająca pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Sposób korzystania z nieruchomości na datę oględzin mieści się w zapisach studium. Na terenie nieruchomości znajduje się zabudowana stacja kontroli pojazdów, z myjnią, lakiernią, warsztatem i zapleczem biurowym. Sposób korzystania z terenu zmienił się od daty oddania gruntu w użytkowanie wieczyste Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) w Ł..

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie (...), określona w uwzględnieniu stanu i cen na datę 03.11.2010 roku wynosi 1.476.605 złotych.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka (...) w obrębie (...), stanowiącej 3% wartości nieruchomości określonej z uwzględnieniem stanu i cen na datę 03.11.2010 roku, wynosi $1.476.605 \times 3\% = 44.298,15$ złotych.

(pisemna opinia R. S. k. 296-364 , pisemna opinia uzupełniająca k. 382-388)

Powodowie w 2004 roku rozpoczęli na nieruchomości przy ulicy (...) porządkowanie terenu i prace remontowe w celu przystosowania gruntu pod planowaną inwestycję. Powodowie na przedmiotowej nieruchomości przeprowadzili szereg prac budowlanych, w tym: usunęli z terenu działki zalegający gruz, postawili nowe ogrodzenie, wygospodarowali miejsca parkingowe, postawili budynki biurowe oraz budynek stacji diagnostycznej pojazdów, wyłożyli podjazd kostką, wykonali infrastrukturę odwodnień, separatorów, osadników, doprowadzili wodę, wyrównali teren, wyczyścili kanalizację i ją udrożnili, utwardzili teren i wykonali drogi dojazdowe.

(zeznania świadków: G. S. k. 138-139, L. W. k. 139, Z. K. k. 139-140, powoda k. 140-141)

Nakłady konieczne poczynione przez powodów na przedmiotowej nieruchomości, sprowadzające się do usunięcia ograniczeń i umożliwienia zagospodarowania gruntu zgodnie z przeznaczeniem objęły: uprzątnięcie gruzu z lanego betonu w części centralnej nieruchomości (2005 rok), uprzątnięcie gruzu betonowego w części wschodniej nieruchomości (2005 rok), zerwanie gruzu betonowego z powierzchni całej nieruchomości (2004-2006), kruszenie betonu zbrojonego o objętości $1\ 500\ m^3$, wywiezienie części odpadów poza nieruchomość (2004-2006), niwelacja, wypoziomowanie i wyprofilowanie terenu na powierzchni $7\ 000\ m^2$ (2006 rok), demontaż nieczynnego ciepłociągu (rur, ocieplenia, betonowej obudowy) na długości m, rury położone na głębokości 0,5-1m (2005-2007), zasypanie, zagęszczenie i utwardzenie drogi po ciepłociągu na długości 140 m (2005-2007). Wartość nakładów poniesionych przez powodów na nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Ł. przy ulicy (...) określona w uwzględnieniu właściwych stanów i cen na datę 03.11.2010 roku wynosi 144.653 złotych.

(pisemna opinia R. S. k. 296-366, pisemna opinia uzupełniająca k. 382-388)

Sąd oparł ustalenia faktyczne m.in. o dowód z opinii biegłej do spraw (...). Dowód ten z uwagi na potrzebę uzyskania wiadomości specjalnych, okazał się niezbędny do rozstrzygnięcia sporu, dlatego też został dopuszczony w trybie art. 232 zd. drugie k.p.c. Opinia ta jest kompletna i przejrzysta, zaś wnioski z niej wyprowadzone uznać należy za logiczne i spójne. 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). Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntu. 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. (1) odpowiada powyższym wymaganiom. Biegła dokonała wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Przy tej metodzie wartość nieruchomości określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi. Analiza rynku lokalnego została dokonana w oparciu o ustalone przez biegłą cechy rynkowe mające wpływ na wartość prawa własności szacowanej nieruchomości. Te cechy to: lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, dostępność, dojazd, cechy działki, możliwości inwestycyjne. Przy sporządzaniu opinii biegła posłużyła się transakcjami dokonanymi w okresie od listopada 2008 roku do sierpnia 2011 roku. Ceny transakcyjne gruntów kształtowały się od 112,05 zł/m² do 272,34 zł/m² działki. Biegła wyselekcjonowała siedem transakcji, wskazując średnią cenę transakcyjną gruntów w wysokości 160,29 zł/m² działki. Ostatecznie biegła ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości wyceniając ją w oparciu o cechy rynkowe w zestawieniu z trzema wybranymi nieruchomościami. Dokonując zestawienia cech przedmiotowej nieruchomości wskazać należy, iż pod względem lokalizacji ogólnej, jak i otoczenia oraz dojazdu do nieruchomości została oceniona jako średnia, zaś biorąc pod uwagę stan działki oraz możliwości inwestycyjne jako dobra. Uwzględniając wyżej wskazaną ocenę uwarunkowań przedmiotowej nieruchomości pod względem wyszczególnionych cech rynkowych o charakterze lokalnym, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki numer (...) wynosi 1.476.605 zł (8376 m² x 176,29 zł/m²). Biegła sądowa R. S. (1) przekonywająco uzasadniła w opinii pisemnej wycenę nieruchomości. 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, iż opinia nie była ostatecznie kwestionowana zarówno przez powódkę, jak i stronę pozwaną. Wprawdzie strona pozwana wnosiła o wydanie przez biegłą sądową opinii uzupełniającej, jednakże po jej wydaniu pełnomocnik pozwanej nie zgłaszał w tym przedmiocie dalszych wniosków dowodowych.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego M. B., uznając ją za nieprzydatną w sprawie. Biegły przyjął do porównania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, wartość transakcji innych nieruchomości, nie będących nieruchomościami podobnymi w stosunku do nieruchomości, której użytkownikami wieczystymi są powodowie, położonej w Ł. przy ulicy (...), działka numer (...) w obrębie (...). Ponadto opinia biegłego była niekompletna z uwagi na nieudzielenie odpowiedzi w przedmiocie wartości nakładów poniesionych przez powodów (użytkowników wieczystych) na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...). Pomimo zobowiązania Sądu do wydania opinii uzupełniającej biegły ponownie uchylił się od udzielenia odpowiedzi w zakresie poczynionych przez powodów nakładów na nieruchomość. Tym samym opinię biegłego jako niepełną i nie odpowiadającą na pytania zadane biegłemu uznać należało za nieprzydatną w sprawie.

Sąd pominął także dowód z opinii biegłej B. D., gdyż postanowieniem Sądu wydanym na rozprawie z dnia 21 maja 2014 roku została ona wyłączona.

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.

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste położonej w Ł. nieruchomości przy ul. (...) powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 3%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 5 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, a także na kwestii nakładów na nieruchomość, podlegających odliczeniu od opłaty za użytkowanie wieczyste. 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 03 listopada 2010 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. Pozostała kwota 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. opiewała na kwotę 1.476.605 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 dokonaniu wypowiedzenia. Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 451/41 należnej od dnia 01 stycznia 2011 roku na kwotę 44.298,15 zł (według wyliczenia: 1.476.605 zł x 3% = 44.298,15 zł). Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową (która wynosiła 14.803,20 zł). Dlatego też, prawidłowo oznaczona wysokość opłaty wynosi odpowiednio za lata: 2011 rok- 29.606,40 zł, 2012- 36.952,28 zł oraz 2013 i następnie- 44.298,15 zł.

Jednak powodowie domagali się zaliczenia nakładów przez nich poniesionych na działkę nr (...). Zgodnie zaś z art. 77 ust. 4 ustawy, przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (art. 77 ust. 5 ugn). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno- użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (art. 77 ust. 6 ugn). Jak ustalono w oparciu o opinię biegłej R. S., powodowie ponieśli takie nakłady i wysokość tych nakładów wyraża się kwotą 144.653 zł. Suma tych nakładów obniża wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu. Różnica między opłatą dotychczasową a obecną (tj. po wypowiedzeniu) to 29.494,95 zł, bo 44.298,15 zł – 14.803,20 zł = 29.494,95 zł, przy czym uwzględnić jednak należy, iż za 2011 rok, opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 29.606,40 złotych (jako dwukrotność opłaty sprzed jej wypowiedzenia), zaś za 2012 rok 36.952,28 zł (jako dwukrotność opłaty sprzed jej wypowiedzenia powiększona o połowę różnicy opłaty za rok uprzedni a nową opłatą). Dlatego odliczeniu od wskazanych wyżej za poszczególne lata opłat podlegają nakłady w kwotach ponad 14.803,20 zł, i tak: od opłaty za 2011 rok- 14.803,20 złotych, od opłaty za 2012 rok- 22.149,08 złotych oraz od opłaty za lata 2013- 2015- po 29.494,95 zł, zaś za 2016 roku już tylko kwota 19.215,87 zł, jako pozostała z całej kwoty nakładów 144.653 zł. Dopiero za 2017 rok płatna jest opłata w pełnej wysokości po wypowiedzeniu.

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

Wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu przy ulicy (...), w obrębie (...), oznaczonego jako działki o numerach: (...), Sąd ustalił na kwotę 44.298,15 zł, podczas gdy proponowano powodowi opłatę w wysokości 52.020 zł. Strona powodowa domagała się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie, tj. 14 803,20 zł, a zatem oczekiwała obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 37.217 zł (wartość przedmiotu sporu). Koszty należało zatem rozłożyć zgodnie z proporcją: 52 020 zł – 44 298,15 zł tj. 7 721,85 zł do kwoty 37 217 zł (nowa opłata w kwocie 50 020 zł- dotychczasowa opłata 14 803,20 zł); powodowie przegrali więc co do 21 %.

Na koszty procesu poniesione przez powodów złożyła się opłata od pozwu w wysokości - 1 861 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w podwójnej wysokości stawki minimalnej - 4 800 zł, wynagrodzenie biegłych w kwocie 3 483,16 zł. Łącznie powodowie ponieśli koszty procesu w kwocie 10 144,16 zł. Sąd przyznał pełnomocnikowi powodów wynagrodzenie z podwójnej wysokości, gdyż pełnomocnik poczynił znaczny nakład pracy na wyjaśnienie okoliczności sprawy. Z tego względu Sąd przyznał pełnomocnikowi powodów na podstawie §2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 167, poz. 1349 ze zm., dalej jako rozporządzenie) wynagrodzenie w wysokości 4 800 zł stanowiącej podwójną stawkę minimalną w kwocie 2 400 zł, ustalonej zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia.

Pozwany poniósł koszty wyłącznie wynagrodzenia pełnomocnika z wyboru w kwocie 2 400 złotych.

Łącznie koszty procesu poniesione przez strony opiewały na kwotę 12 544,16 zł. Koszty te obciążają pozwanego w 79 %. Zatem winien ponieść koszty w wysokości 10144,16 zł, a poniósł w wysokości 2 634,27 zł. W konsekwencji, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 7 509,89 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie, art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) w związku z art.100 zd.1 k.p.c., Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od powodów kwotę 474,36 zł, a od pozwanego kwotę 1 784,48 zł. Na nieuiszczone koszty sądowe złożyła się wynagrodzenie biegłej za wydaną pisemną opinię oraz pisemną opinię uzupełniającą w kwocie 2.258,84 zł.