

Sygn. akt II C 873/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. A. O.

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 roku w Łodzi

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

przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) w obrębie G-28, stanowiącego działki o numerach ewidencyjnych (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 38.520,66 zł (trzydzieści osiem tysięcy pięćset dwadzieścia złotych sześćdziesiąt sześć groszy), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 28.420,66 zł (dwadzieścia osiem tysięcy czterysta dwadzieścia złotych sześćdziesiąt sześć groszy),

- w 2016 roku – w kwocie 33.470,66 zł (trzydzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych sześćdziesiąt sześć groszy),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 38.520,66 zł (trzydzieści osiem tysięcy pięćset dwadzieścia złotych sześćdziesiąt sześć groszy);

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zwraca na rzecz pozwanej ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 99,71 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt jeden groszy) z zaliczki uiszczonej w dniu 28 stycznia 2016 roku, zaksięgowanej poz. (...)/ (...) tytułem różnicy między wydatkami pobranymi od strony a należnymi;

4. zasądza powódki na rzecz pozwanej kwotę 1543,63 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści trzy złote sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 873/15

UZASADNIENIE

W dniu 22 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 marca 2015 roku, wydanego w sprawie SKO. (...)(...)na skutek wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działki o numerach (...) w obrębie (...) o powierzchni 13.037 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest nieuzasadniona.

W pozwie (wniosku złożonym do SKO w dniu 24 października 2014 roku) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Powódka wniosła o obniżenie wysokości naliczonej opłaty. Jako wartość przedmiotu sporu wskazano kwotę 35.330 zł.

W postępowaniu sądowym powódka była reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego.

(pozew k. 2-3, pełnomocnictwo k. 94, odpis KRS k. 10-14 sprzeciw, – w załączonych aktach SKO)

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 grudnia 2015 roku Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosła o oddalenie powództwa, a także o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że spełnione zostały przesłanki uprawniające do dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 44-47, pełnomocnictwo k. 48)

Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 roku pełnomocnik powódki wyjaśnił, że przed kwestionowanym wypowiedzeniem opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości obowiązywała powódkę w wysokości 14.210 zł.

(protokół rozprawy k. 97)

W piśmie z dnia 15 czerwca 2016 roku pełnomocnik pozwanej potwierdził, iż dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła 14.210 zł.

(pismo pozwanego k. 102)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie (...) o powierzchni 13.037 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowiącej własność Gminy Ł..

(okoliczność bezsporna)

Prezydent Miasta Ł. pismem z dnia 22 września 2014 roku nr (...)IX. (...) (...) wypowiedział powódcę wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), należącego do Gminy Ł. i ustalił nową opłatę roczną, jako obowiązującą od 1 stycznia 2015 rok w wysokości 49.540 zł, wskazując, że opłata jest płatna w następujący sposób: 28.420,66 zł w 2015 roku, 38.980,33 zł w 2016 roku, 49.540 zł w 2017 roku. W uzasadnieniu wskazał, że dotychczasowa wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i obecnie zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynosi ona 4.954.000,00 złotych.

Oświadczenie Prezydenta Miasta Ł. zawierające wypowiedzenie zostało doręczone powodowej spółdzielni mieszkaniowej w dniu 29 września 2014 roku.

(wypowiedzenie, potwierdzenie odbioru – w załączonych aktach SKO)

Przed wypowiedzeniem z dnia 22 września 2014 roku nr (...). (...) (...) powodową spółdzielnię mieszkaniową obowiązywała opłata roczna w wysokości 14.210,33 zł z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

(wypowiedzenie – w załączonych aktach SKO)

W dniu 24 października 2014 roku powodowa spółdzielnia mieszkaniowa złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(wniosek do SKO k. 2-3)

Orzeczeniem z dnia 20 marca 2015 roku, wydanym w sprawie SKO. (...) (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(orzeczenie SKO w Ł. – w załączonych aktach SKO)

W dniu 22 kwietnia 2015 roku powodowa spółdzielnia mieszkaniowa złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO numer SKO. (...) 382.2014.

(sprzeciw – w załączonych aktach SKO)

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miasta w dzielnicy G., na osiedlu wielomieszkaniowym C., zlokalizowanym po wschodniej stronie ulicy (...), w rejonie ulic: K., S., Rolniczej, K., K., Nadwodnej, Św. W., R.. Nieruchomość ma dość dobry dostęp do ważnych tras komunikacyjnych: ulicy (...), trasy Ł. oraz dość dobre położenie w stosunku do miejskiej komunikacji. Położenie przedmiotowej nieruchomości w stosunku do infrastruktury miejskiej jest dość dobre, typowe dla dużych osiedli mieszkaniowych. Położenie w stosunku do terenów rekreacyjnych jest średnie, w otoczeniu znajdują się skwery zieleni osiedlowej, place zabaw. W odległości ok. 1,2 km tereny rekreacyjne i sportowe skupione są wokół (...). Dość dobre jest położenie środowiskowe z uwagi na umiarkowany hałas i zanieczyszczenia powodowane ruchem samochodowym.

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości przeważa zabudowa wielomieszkaniowa osiedla (...) z budynkami wielorodzinnymi z początku lat 80-tych XX w. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się nieruchomości z budynkami wielorodzinnymi, cmentarz, liczna zabudowa jednorodzinna w stanie zróżnicowanym. W dobrym zasięgu są szkoły i przedszkola.

Najkorzystniejszy dojazd do nieruchomości jest bezpośrednio od strony ulicy (...) lub ulicy (...), ulicami (...). Są to drogi publiczne lub wewnętrzne, nawierzchnie mają utwardzone.

W otoczeniu nieruchomości występują wszystkie sieci uzbrojenia (energia, sieć ciepłownicza, wodociągi, kanalizacja, gaz, telekomunikacja).

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wiodącą funkcją terenu położenia nieruchomości jest mieszkalnictwo wielorodzinne. Nieruchomość użytkowana jest jako grunt zagospodarowany zielenią i ciągami pieszymi osiedla wielomieszkaniowego (...).

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...) nietworzących ciągłego terenu, a przedzielonych działkami zabudowanymi budynkami wielorodzinnymi. Ekspozycja całej nieruchomości jest niekorzystna. Powierzchnia łączna działek ujawnionych w księdze wieczystej (...) wynosi 1,3037 ha. Teren nieruchomości jest otwarty, ogólnie dostępny dla mieszkańców osiedla. Działka o numerze (...) o powierzchni 0,4484 ha ma kształt wydłużony o przybliżonej długości 134 m i zmiennej szerokości (od 31 do 46 m). Poziom terenu jest

dość równy. W części południowej działki, po środku, usytuowana jest działka nr (...) o powierzchni ok. 10 m², o nieuregulowanym stanie prawnym. Działka o numerze (...) o powierzchni 0,2685 ha ma kształt zbliżony do trójkąta prostokątnego. Poziom terenu nie jest równy. W części północno - zachodniej i południowej znajdują się wzniesienia (nasypy) o wysokości 1,5 – 2,0 m. Działka o numerze (...) o powierzchni 0,5868 ha ma kształt wielokąta o kształcie korzystnym do zagospodarowania. Poziom terenu nie jest równy. W części zachodniej znajduje się wzniesienie o wysokości 2,5 m (nasyt).

Nieruchomość nie jest zabudowana obiektami kubaturowymi.

Na działce numer (...) znajduje się trawnik, kilkudziesięcioletnie drzewa liściaste, kilka krzewów. Wzdłuż granicy wschodniej terenu biegnie ścieżka utwardzona płytami betonowymi. Urządzenia infrastruktury technicznej tworzą podziemne kable elektroenergetyczne przechodzące wzdłuż całej granicy północnej i zachodniej działki, przewody elektroenergetyczne naziemne ze słupami, biegnące z północnego wschodu przez całą długość działki.

Na działce numer (...) znajduje się trawnik, kilka drzew i krzewów. Przez teren przechodzą nieutwardzone ścieżki. W części północnej znajduje się wydzielony ogrodzeniem plac zabaw. Urządzenia infrastruktury technicznej na te działce to przewody kanalizacyjne w części wschodniej i południowej, gazociąg w części zachodniej i południowej, wodociąg w części południowej, ciepłociągi przechodzące centralnie północ-południe i na wschód.

Na działce numer (...) znajduje się trawnik, kilka drzew i krzewów. Przez teren przechodzą ścieżki utwardzone kostką betonową. Urządzenia infrastruktury technicznej to przewody elektroenergetyczne naziemne ze słupami biegnące z północnego zachodu przez całą długość działki, przewody kanalizacyjne przez długość działki, kable telekomunikacji ze studzienkami o przebiegu północ-południe, ciepłociąg wchodzący na teren od północy z komorą i ciepłociągi wychodzące z komory na wschód i zachód oraz inne przewody.

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości k. 52-75 wraz z załącznikami k. 76-88)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) i ulicy (...), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), określona względem stanu i poziomu cen na dzień 22 września 2014 roku wynosi 3.852.066 złotych.

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości k. 52-75 wraz z załącznikami k. 76-88)

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

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

Opinia złożona przez biegłą R. S. odpowiada powyższym wymaganiom. Biegła dokonała wyceny w podejściu porównawczym, polegającym na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze

względu na cechy różniące nieruchomości podobne i nieruchomość wycenianą oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Wycenę nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego poprzedza analiza i charakterystyka rodzaju rynku nieruchomości podobnych.

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

W ramach tej metody, do porównań przyjmuje się - z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości - co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy sporządzaniu opinii biegła posłużyła się transakcjami dokonanymi w 2013 roku i w 2014 roku. Ceny transakcyjne gruntów podobnych kształtowały się od 223,03 zł/m² do 491,64 zł/m². Biegła wyselekcjonowała 18 transakcji, wskazując średnią cenę transakcyjną gruntów w wysokości 322,92 zł/m². Ostatecznie biegła ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na poziom cen na wybranym rynku lokalnym nieruchomości, w tym lokalizację, otoczenie i sąsiedztwo, dostęp do drogi dojazdowej, cechy fizyczne działki (kształt, wielkość, ukształtowanie, ekspozycja i inne), możliwości inwestycyjne. Następnie biegła w obrębie każdej cechy ustaliła współczynniki korygujące dla cech rynkowych.

Opinia pisemna jest rzeczowa, nie zawiera twierdzeń pozostających ze sobą w sprzeczności oraz jest poparta fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że żadna ze stron postępowania nie kwestionowała przedmiotowej opinii, ani nie zgłaszała dalszych wniosków dowodowych w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

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

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

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

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

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości gruntowej, powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 1%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy.

Spór stron koncentrował się na ustaleniu wartości nieruchomości aktualnej na datę wypowiedzenia rocznej opłaty i związanej z tym oceny, czy istniała podstawa do aktualizacji tej opłaty stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy.

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

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

W dacie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wartość nieruchomości przy ulicy (...) składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...) opiewała na kwotę 3.852,066 zł. Moment, jaki Sąd winien brać pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości, będącej podstawą aktualizacji opłaty, nie jest przypadkowy, lecz wynika wprost z przepisów i celu, jaki ma postępowanie przed Sądem. Stosownie do treści § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Przedmiotem zaś postępowania przed sądem jest rozstrzygnięcie wniosku (wszczynającego postępowanie przed SKO, a po wniesieniu sprzeciwu zastępującego pozew) o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Wszystko to powoduje, iż właściwym jest ustalenie wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty, ponieważ Sąd dokonuje kontroli tego wypowiedzenia, nie ustala zaś wysokości opłaty post ante, biorąc pod uwagę okoliczności zaistniałe po dokonany wypowiedzeniu.

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki o numerach ewidencyjnych (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i ul. (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 38.520,66 zł (według wyliczenia: 3.852.066 zł x 1% = 38.520,66 zł).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 14.210,33 złotych (dwukrotność poprzedniej opłaty to 28.420,66 zł /co wynika z treści wypowiedzenia/, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: 38.520,66 – 28.420,66 zł = 10.100,00 zł), dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powódka jest obowiązana uiszczyć w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 28.420,66 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 14.210,33 zł);

- w roku 2016 na kwotę 33.470,66 zł (według wyliczenia: 28.420,66 zł + połowa nadwyżki – 5.050,00 zł);
- w roku 2017 zł na kwotę 38.520,66 zł (według wyliczenia: 33.470,66 zł + połowa nadwyżki – 5.050,00 zł).

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

Dalej idące żądanie pozwu należało oddalić jako nieuzasadnione.

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

W sprawie opłata ustalona została na kwotę 38.520,66 zł, podczas gdy pozwana proponowała opłatę w wysokości 49.540,00 zł, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 11.019,34 zł. Powódka domagała się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 14.210,33 zł, a zatem oczekiwała obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 35.329,67 zł. W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o 31,19 %. Uznać zatem należało, iż powódka wygrała sprawę w 31,19 %, zaś przegrała w 68,81 % i w takim też zakresie powinna ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 1767 zł, opłata od zażalenia w wysokości 354 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 4.538 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 4.300,29 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 złotych i wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.900,29 zł.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 8.838,29 zł. Powódka poniosła koszty postępowania w kwocie 4.538 zł, podczas gdy powinna ponieść je w kwocie 6.081,63 zł. Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.543,63 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Strona pozwana uiściła zaliczkę na poczet opinii biegłego w kwocie 2.000 złotych. Rzeczywiste koszty sporządzonej opinii wyniosły 1.900,29 złotych i zostały pokryte w całości z zaliczki strony pozwanej. Pozostałą część zaliczki Sąd na podstawie art. 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r poz. 623) nakazał zwrócić pozwanej ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi tj. kwotę 99,71 zł.