

Sygn. akt II C 876/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 10 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-26, 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 5427,10 zł (pięć tysięcy czterysta dwadzieścia siedem złotych dziesięć groszy), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 2524,82 zł (dwa tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote osiemdziesiąt dwa grosze),

- w 2016 roku – w kwocie 3975,96 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 5427,10 zł (pięć tysięcy czterysta dwadzieścia siedem złotych dziesięć groszy);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. obciąża powódkę na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 212,37zł (dwieście dwanaście złotych trzydzieści siedem groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;

4. zasądza powódki na rzecz pozwanej kwotę 1509,51 zł (jeden tysiąc pięćset dziewięć złotych pięćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 876/15

UZASADNIENIE

W dniu 22 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z 20 marca 2015 roku, wydanego w sprawie SKO. (...).520.2014 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 G-26 o powierzchni 1.930 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest nieuzasadniona.

W pozwie (wniosku złożonym do SKO w dniu 13 listopada 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 6299 zł.

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

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

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 grudnia 2015 roku Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego nie uznała powództwa wnosząc o jego oddalenie, ewentualnie o ustalenie wysokości opłaty w oparciu o wartość nieruchomości określoną w opinii biegłego. Wniosła też o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew k. 34-34v, pełnomocnictwo k. 35)

Na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku pełnomocnik powoda wyjaśnił, że przed kwestionowanym wypowiedzeniem opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości obowiązywała powódkę w wysokości 1251 zł.

(protokół rozprawy k. 79)

W piśmie z dnia 31 maja 2016 roku pełnomocnik pozwanej wskazał, iż dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła 1.262,41 zł.

(pismo pozwanego k. 89)

Na rozprawie pełnomocnik powoda wskazał, iż aktualnie przedmiotowa nieruchomość jest oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) i zmiana ta jest ujawniona w księdze wieczystej.

(protokół rozprawy k. 107)

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 G-26 o powierzchni 1.930 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 17 października 2014 roku nr (...)IX. (...) (...) wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), obręb G-26, 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 7550 zł, wskazując, że opłata jest płatna w następujący sposób: 2524,82 zł w 2015 roku, 5037,41 zł w 2016 roku, 7550 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 755.000 złotych.

Oświadczenie Prezydenta Miasta Ł. zawierające wypowiedzenie zostało doręczone powodowej spółdzielni mieszkaniowej w dniu 23 października 2014 roku.

(wypowiedzenie, potwierdzenie odbioru – w załączonych aktach SKO)

Przed wypowiedzeniem z dnia 17 października 2014 roku nr (...) (...) (...) powodową spółdzielnię mieszkaniową obowiązywała opłata roczna w wysokości 1.262,41 zł z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

(wypowiedzenie – w załączonych aktach SKO, pismo pozwanego k. 89)

W dniu 13 listopada 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. (...)520.2014 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. (...)520.2014.

(sprzeciw – w załączonych aktach SKO)

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miasta w dzielnicy G., na osiedlu wielomieszkaniowym C.-Z., zlokalizowanym po zachodniej stronie ulicy (...), w rejonie ulic (...). Nieruchomość ma dość dobry dostęp do ważnych tras komunikacyjnych: ulicy (...), trasy Ł. oraz 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 dość dobre, w otoczeniu znajdują się skwery zieleni, place zabaw, ogrody działkowe. W odległości ok. 800 m tereny rekreacyjne i sportowe skupione są wokół (...). Korzystne jest położenie środowiskowe z uwagi na umiarkowany hałas i umiarkowane natężenie ruchu drogowego.

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości przeważa zabudowa wielomieszkaniowa osiedla (...) z budynkami wielorodzinnymi z lat 80-tych XX w. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się pojedyncze budynki jednorodzinne. W dobrym zasięgu jest przedszkole, sklepy osiedlowe, dyskont, szpital, szkoły, ogrody działkowe, garaże osiedlowe.

Najkorzystniejszy dojazd do nieruchomości możliwy jest od strony ulicy (...) i ulicy (...), ulicą (...), stanowiącą drogę wewnętrzną w zarządzie (...). Od ulicy (...), dostęp jest pośredni przez działkę numer (...) i inne przylegające o małych powierzchniach ewidencyjnych. Na tych działkach urządzona jest jezdnia oraz chodniki ulicy (...). Ulica (...) na odcinku od Ł. jest drogą wewnętrzną osiedlową, nie występującą w wykazie dróg wewnętrznych zarządzanych przez (...) w Ł..

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 służący „obsłudze komunikacyjnej” osiedla wielomieszkaniowego (...).

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

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...) tworzących teren ciągly o powierzchni łącznej 1.932 m². Kształt tej nieruchomości jest wydłużony, nieregularny, rozszerzający się w części północnej. Szerokość terenu działki (...), najdalej wysuniętej na południe, wynosi ok. 0,25 m, przeważająca szerokość terenu to 11-13 m, w części północnej maksymalnie 26,5m. Poziom terenu jest dość równy. Ekspozycja nieruchomości w otoczeniu średnia. Teren nieruchomości jest otwarty, ogólnie dostępny dla mieszkańców budynków wielorodzinnych, wywodzących się z zasobów spółdzielczych i mieszkańców nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi przy ulicy (...).

Działka nie jest zabudowana obiektami kubaturowymi. Teren działek jest utwardzony w miejscach ciągów jezdnych i pieszych asfaltem, płytami chodnikowymi i kostką betonową. Na nieutwardzonych częściach działek znajdują się trawniki i wieloletnie nasadzenia. Na nieruchomości stoją słupy oświetleniowe. Przez teren nieruchomości przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i przyłącza doprowadzające media do budynków spółdzielczych – wspólnot mieszkaniowych i budynków jednorodzinnych nie należących do zasobów spółdzielczych. Występujące na całej nieruchomości sieci wraz z urządzeniami to kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, wodociąg, gazociąg, ciepłociąg w części południowej i północnej terenu nieruchomości, kable telekomunikacyjne i elektroenergetyczne.

(opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości k. 38-60 wraz z załącznikami k. 61-72, pisemna opinia uzupełniająca k. 95-100)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), określona względem stanu i poziomu cen na dzień 17 października 2014 roku wynosi 542.710 złotych.

(opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości k. 38-60 wraz z załącznikami k. 61-72, pisemna opinia uzupełniająca k. 95-100)

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 dwadzieścia transakcji, wskazując średnią cenę transakcyjną gruntów w wysokości 327,43 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 po ustosunkowaniu się przez biegłą do uwag zgłaszanych do opinii przez pozwaną, ostatecznie 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 542.710 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 dokonanym 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. (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 5.427,10 zł (według wyliczenia: 542.710 zł x 1% = 5.427,10 zł).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 1.262,41 złotych (dwukrotność poprzedniej opłaty to 2.524,82 zł /co wynika także z wypowiedzenia/, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: 5.427,10 zł – 2.524,82 zł = 2.902,28 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 2.524,82 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 1.262,41 zł);
- w roku 2016 na kwotę 3.975,96 zł (według wyliczenia: 2.524,82 zł + połowa nadwyżki – 1.451,14 zł);
- w roku 2017 zł na kwotę 5.427,10 zł (według wyliczenia: 3.975,96 zł + połowa nadwyżki – 1.451,14 zł).

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

Dalej idące żądanie pozwu należało oddalić jako nieuzasadnione.

Należy też wskazać, że nie zostało udowodnione twierdzenie powódki, iż aktualnie przedmiotowa nieruchomość jest oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) i zmiana ta jest ujawniona w księdze wieczystej.

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

W sprawie opłata ustalona została na kwotę 5.427,10 zł, podczas gdy pozwana proponowała opłatę w wysokości 7.550,00 zł, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 2.122,90 zł. Powódka domagała się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 1.262,41 zł, a zatem oczekiwała obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 6.287,59 zł. W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o 33,76 %. Uznać zatem należało, iż powódka wygrała sprawę w 33,76 %, zaś przegrała w 66,24 % i w takim też zakresie powinna ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 315 zł, opłata od zażalenia w wysokości 63 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 1.595 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 3.200 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 2.000 zł.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi tymczasowo wyłożył kwotę 212,37 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 5.007,37 zł. Powódka poniosła koszty postępowania w kwocie 1.595 zł, podczas gdy powinna ponieść je w kwocie 3.316,88 zł. Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.509,51 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r poz. 623) w zw. z art. 100 k.p.c., Sąd obciążył powódkę na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 212,37 zł należną tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.