

## UZASADNIENIE

Pismem z 12 grudnia 2007 roku (...) w W. (...) powołując się na art. 17b ust. 2a ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wypowiedziała dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 4,0096 ha, położonej w W., dzielnica (...) W., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w obrębie(...) i zaferowała z dniem 1 stycznia 2008 roku nową opłatę roczną w wysokości 1.048.911,36 zł, tj. 3% wartości nieruchomości. (...) wskazała, że nowa opłata została obliczona przy uwzględnieniu zmienionej wartości nieruchomości wynoszącej zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego 34.963.712 zł i przy uwzględnieniu dotychczasowej stawki procentowej (k. 35-36 - pismo).

Pismem z 18 stycznia 2008 roku (...) SA w G. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że zmiana opłaty rocznej za oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i zastosowana stawka procentowa są nieuzasadnione. (...) SA wskazała, że jej zdaniem opłata należna jest w dotychczasowej wysokości, a przy jej obliczaniu powinna być zastosowana dotychczasowa stawka procentowa wynosząca (...). Zakwestionowała operat szacunkowy, na którym oparła się (...) dokonujące wypowiedzenia opłaty. Podkreśliła, że dotychczasowa stawka procentowa wynosiła (...) i została co prawda wypowiedziana przez (...) z ewentualnym skutkiem od 1 stycznia 2004 roku, jednakże poprzedni użytkownik wieczysty nieruchomości skorzystał z prawa do zakwestionowania dokonanego przez stronę pozwaną wypowiedzenia w drodze wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i do tej pory postępowanie aktualizacyjne nie zostało zakończone. Obecnie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie na skutek odwołania wniesionego przez pozwanego od orzeczenia SKO (k. 88-99 - wniosek).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. 25 czerwca 2008 roku, po rozpoznaniu wniosku (...) SA, wydało orzeczenie częściowo uwzględniające wniosek i ustaliło, że od 1 stycznia 2008 roku użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w kwocie 349.637,12 zł (k. 13-14 - orzeczenie).

Od powyższego orzeczenia (...) wniosła 16 lipca 2008 roku sprzeciw, który Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało Sądowi w trybie art. 80 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (k. 5-7 - sprzeciw).

W odpowiedzi na pozew (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w wysokości 7.229,28 zł, w tym kosztów pełnomocnictw notarialnych w kwocie 29,28 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł. Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana podniosła, że dokonana przez nią w wypowiedzeniu z 12 grudnia 2007 roku aktualizacja opłaty rocznej wynikała jedynie ze wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości. Wypowiedzenie nie obejmowało stawki procentowej. Wobec tego strona powodowa może kwestionować wypowiedzenie tylko w zakresie wartości nieruchomości (k. 118-120 - odpowiedź na pozew).

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość gruntowa położona w W., w dzielnicy W., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), z obrębem (...) o powierzchni 4,0096 ha stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym zarządza Agencja Nieruchomości Rolnych. Użytkownikiem wieczystym opisanej nieruchomości był (...) SA w G. (okoliczności niesporne).

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Wysokość opłaty rocznej odnośnie nieruchomości wchodzących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określana jest według stawek procentowych od wartości nieruchomości, o czym stanowi art. 17b ust. 1 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1700 ze zm.). Stosownie do art. 17b ust. 2a tej ustawy o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Prezes (...) zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Wymienione

przepisy to art. 77-81 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.). Stosownie do art. 77 ust. 1 tej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (ust. 3 art. 77). Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. 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 (ust. 2 art. 78). Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3 art. 78). Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio (ust. 4 art. 78). Stosownie do art. 79 ust. 1 i 2 wniosek do kolegium składa się na piśmie w dwóch egzemplarzach. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje (ust. 3 art. 79). W przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio (ust. 4 art. 79). Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (ust. 5 art. 79). Przepisy ust. 4 i 5 art. 79 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu. Jak stanowi art. 80 ust. 1, 2 i 3, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej - jak przewiduje art. 73 ust. 2 - również stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W trybie określonym przywołanymi wyżej przepisami (...) złożyła 12 grudnia 2007 roku użytkownikowi wieczystemu w osobie powodowej Spółki oświadczenie o zmianie wysokości dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu, z czym wieczysty użytkownik nie zgodził się składając wniosek, o jakim mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wydane w sprawie orzeczenie kolegium nie spotkało się z koleją z aprobatą (...), która złożyła sprzeciw, a sprawa trafiła do sądu. W sprawie tego rodzaju badaniu przez sąd podlega tylko prawidłowość wypowiedzenia i to w zakresie, w jakim zostało ono zakwestionowane wnioskiem użytkownika, że aktualizacja jest nieuzasadniona (por. uchwała Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 roku, III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2007 r., IV CSK 326/07, LEX nr 485878). Wypowiedzeniem z 12 grudnia 2007 roku (...) zaktualizowała wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste powołując się na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości, a wniosek użytkownika wieczystego (obecnie stanowiący pozew)

kwestionował tę okoliczność. Tylko zatem kwestia wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości do poziomu wskazanego w wypowiedzeniu była okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia.

Zgodnie z dyspozycją art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) przedstawiła dowód na okoliczność wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości do kwoty 34.963.712 zł w postaci operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego O. T. (k. 128-177). W toku postępowania na wniosek (...) SA został przeprowadzony dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości A. W., z operatu której wynika, że cena przedmiotowej nieruchomości na 31 grudnia 2007 roku wynosiła 33.039.104 zł (k. 200-224, 322-328 - operat z uzupełnieniem). Operat szacunkowy przedstawiony przez biegłą został opracowany po dokonaniu starannej i wnikliwej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz przeprowadzeniu oględzin nieruchomości. Zgodnie z wymogami ustawy biegła opracowując opinię uwzględniła w szczególności stan wycenianej nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, dane wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ceny w obrocie nieruchomościami w 2007 roku. Zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, co było zgodne z rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Powódka zgłosiła szereg zarzutów do omawianej opinii (k. 269-274 - pismo). W ocenie Sądu zarzuty powódki nie mogły być uznane za dyskwalifikujące operat. Na wątpliwości zgłoszone przez (...) SA biegła odpowiedziała sporządzając opinię uzupełniającą. W odniesieniu do stanowiska powódki, że niedopuszczalnym było dokonanie wyceny przy użyciu parametrów oraz cech właściwych dla nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne, biegła powołała się na § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku, który dawał podstawę - przy braku w obrocie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, a mianowicie przeznaczonych pod drogi - do dokonania wyceny przedmiotowej działki jako gruntu o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych, tj. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową. Biegła przekonująco wyjaśniła, z jakich przyczyn nie uwzględniła jako porównawczych transakcji wskazanych przez powódkę (k. 292-296 - pismo, k. 322-325 - wyjaśnienie). Oceniając operat biegłej A. W. Sąd zważył, że oszacowała ona wartość przedmiotowej nieruchomości na poziomie zbliżonym, choć nieco niższym, do wyceny wykonanej na zlecenie (...) przez O. T., a zatem dwóch działających niezależnie rzeczoznawców majątkowych podobnie określiło cenę przedmiotowej nieruchomości, co najlepiej świadczy o tym, że operat A. W. wskazuje jej rynkową wartość. Opinię sporządzoną przez biegłą A. W. należało zatem uznać za wartościowy materiał dowodowy i na jej podstawie ustalić wartość przedmiotowej nieruchomości.

Na marginesie można dodać, że powódka 30 września 2008 roku zbyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (tj. dziewięć miesięcy po dacie istotnej dla rozstrzygnięcia) na rzecz m. st. W. za cenę 1.098 zł za m. kw. (co wiadomo Sądowi z urzędu z akt sprawy XXIV C 120/09, w której na k. 272-300 znajduje się akt notarialny), to jest cenę znacznie wyższą niż przyjęta dla potrzeb wypowiedzenia z 12 grudnia 2007 roku wartość prawa własności tego gruntu. Stan taki wskazuje, że powódka kwestionowała, że na grudzień 2007 roku przedmiotowa nieruchomość była warta 33.039.104 zł, co daje 824 zł za m. kw., tylko na potrzeby niniejszego procesu.

Mając powyższe na uwadze Sąd ocenił, że nie zachodziła potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego do wyceny nieruchomości, co skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego powódki w tym przedmiocie. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (wyrok Sądu Najwyższego z 4 sierpnia 1999 r., sygn. akt I PKN 20/99 i z 18 października 2001 r., sygn. akt IV CKN 478/00).

Wobec ustalenia, że wartość przedmiotowej nieruchomości w chwili istotnej dla potrzeb aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie dokonanej pismem z 12 grudnia 2007 roku wynosiła 33.039.104 zł, należało ustalić opłatę obowiązującą od 1 stycznia 2008 roku na kwotę 330.391,04 zł, tj. 1% wartości nieruchomości.

W tym miejscu wypada wrócić do treści wypowiedzenia i zauważyć, że (...) dokonując aktualizacji z powodu wzrostu wartości nieruchomości - który jak wyjaśniono wyżej rzeczywiście miał miejsce, chociaż do poziomu nieco niższego od wskazanego w uzasadnieniu wypowiedzenia - oświadczyła, że nalicza nową opłatę przy zastosowaniu dotychczasowej

stawki procentowej. Nie budzi zastrzeżeń teza, że w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty wynikającym tylko ze wzrostu wartości nieruchomości obliczenie nowej opłaty powinno być dokonane zgodnie z dotychczasową stawką, gdyż pozostaje ona niezmienna.

Powstaje jednak pytanie, jaka jest wysokość „dotychczasowej stawki” w przypadku, gdy właściciel nieruchomości (lub osoba uprawniona taka jak (...)) wypowiedział już wcześniej wysokość opłaty z uwagi na zaistniałą jego zdaniem przesłankę do podniesienia stawki procentowej, przy czym wypowiedzenie to nie stało się dotychczas skuteczne, gdyż użytkownik je zakwestionował, a postępowanie tego dotyczące jeszcze się nie zakończyło? Czy dotychczasowa stawka procentowa, według której właściciel nieruchomości oblicza wysokość nowej opłaty przy składaniu kolejnego wypowiedzenia motywowanego wzrostem wartości nieruchomości, to stawka wskazana przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej, jeszcze nie wiążąca użytkownika, czy stawka poprzednia? Jak stanowi ust. 4 art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, złożenie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. Stosownie do ust. 5 art. 79 tej ustawy, ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium wydanego w wyniku rozpoznania powyższego wniosku użytkownika wieczystego nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Ostatnio przywołany przepis stosuje się też do etapu postępowania przed sądem (art. 79 ust. 8 ). Wynika stąd, że póki użytkownik wieczysty kwestionuje nową wysokość stawki procentowej, a trwa postępowanie w trybie art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, póty „dotychczasową stawką” jest stawka sprzed wypowiedzenia jej wysokości. Dopiero zakończenie postępowania dotyczącego zmiany stawki procentowej sprawia, że stawka wskazana w wypowiedzeniu staje się wiążąca, ze skutkiem od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia. Istotne jest, że skutek wsteczny związania nową stawką procentową powoduje, że opłaty naliczane i poniesione w wysokości sprzed wypowiedzenia wysokości stawki procentowej należy - za okres od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym złożono wypowiedzenie - uzupełnić do wysokości wynikającej z wypowiedzenia i ten mechanizm korekty stosuje się niezależnie od tego czy w okresie po wypowiedzeniu stawki procentowej doszło do wypowiedzenia wysokości opłaty z uwagi na wzrost wartości nieruchomości, czy nie.

Przenosząc powyższe na okoliczności sprawy wypada stwierdzić, że (...) dokonując wypowiedzenia pismem z 12 grudnia 2007 roku nieprawidłowo posłużyła się przy naliczaniu nowej opłaty stawką procentową, w wysokości wskazanej we wcześniejszym wypowiedzeniu, które nie stało się jeszcze wiążące, gdyż, co było niesporne pomiędzy stronami, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości opłaty w zakresie stawki procentowej dokonano przez (...) 19 grudnia 2003 roku toczy się jeszcze postępowanie. Obecnie prowadzone jest przed tut. Sądem pod sygn. akt XXIV C 1059/08. „Dotychczasową stawką” dla potrzeb obliczania nowej opłaty przewidzianej wypowiedzeniem z 12 grudnia 2007 roku powinna być zatem stawka (...), czyli stawka obowiązująca przed poprzednim wypowiedzeniem (dotyczącym wysokości stawki) i obowiązująca w chwili składania wypowiedzenia z 12 grudnia 2007 roku i w chwili orzekania, gdyż jak wynika z przywołanych wyżej art. 78 ust. 4 i art. 79 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami ta stawka obowiązuje użytkownika wieczystego do momentu zakończenia postępowania wywołanego wnioskiem kwestionującym wypowiedzenie. Gdyby uznać prawidłowość wskazania stawki procentowej w wysokości (...), określonej w niewiążącym jeszcze a dokonanym uprzednio wypowiedzeniu, jaką posłużyła się (...), doszłoby do niemożliwej do zaakceptowania sytuacji. A mianowicie pomimo zakwestionowania przez użytkownika wieczystego (lub jego poprzedników prawnych) wcześniej dokonanego wypowiedzenia wysokości stawki procentowej, co skutkuje tym, że nowa stawka jest dla użytkownika niewiążąca, przy okazji kolejnego wypowiedzenia wysokości opłaty opartego na wzroście wartości nieruchomości użytkownik musiałby wносить opłatę obliczoną już z użyciem „nowej” stawki procentowej, która nie jest jeszcze dla niego wiążąca.

Warto przypomnieć, jaki charakter ma postępowanie wywołane złożeniem przez użytkownika wieczystego wniosku kwestionującego wysokość nowej opłaty. W postępowaniu tym kontroli poddana jest prawidłowość złożenia przez właściciela (osobę uprawnioną) oświadczenia woli (oferty) o zmianie wysokości opłaty, przy czym orzeczenie kończące postępowanie wywołuje skutek taki, jakby użytkownik wieczysty wyraził zgodę na warunki przewidziane oświadczeniem o wypowiedzeniu (ewentualnie zmodyfikowane treścią orzeczenia). A zatem ustalenie wyrokiem Sądu

prawidłowości wypowiedzenia dokonanego pismem z 12 grudnia 2007 roku w zakresie do kwoty 330.391,04 zł, będzie miało ten skutek, że od 1 stycznia 2008 roku użytkownik wieczysty będzie zobowiązany do uiszczania opłaty we wskazanej kwocie naliczonej od rzeczywistej wartości nieruchomości na koniec 2007 roku przy użyciu stawki (...). W przypadku natomiast, gdyby toczące się w tut. Sądzie pod sygn. akt XXIV C 1059/08 postępowanie dotyczące wcześniejszego wypowiedzenia dotyczącego wysokości stawki procentowej doprowadziło do ustalenia, że użytkownik powinien uiszczeń opłatę obliczoną z użyciem stawki (...), to wówczas opłaty za kolejne lata poczynając od roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia wysokości stawki (czyli od 1 stycznia 2004 roku), w tym również za okres od 1 stycznia 2008 roku i na przyszłość, będą musiały być stosownie uzupełnione do kwoty (...) od wartości nieruchomości.

Zaznaczenia wymaga, że nieistotne dla rozstrzygnięcia były wywody pozwu dotyczące sposobu wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości w kontekście istnienia podstawy do naliczania opłaty według innej niż dotychczasowa stawki procentowej, w szczególności, że przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana na cele obronności państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej (stawka wynosi (...)). Badania przez Sąd zasadności tego rodzaju argumentacji powódka mogłaby się zasadnie domagać, gdyby złożyła wniosek, o jakim mowa w art. 81 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i gdyby po rozstrzygnięciu samorządowego kolegium odwoławczego sprawa trafiła na drogę postępowania przed Sądem. Tego rodzaju wniosku powódka nie złożyła, a nawet gdyby tak się stało, to nie podlega on badaniu w niniejszej sprawie dotyczącej tylko wypowiedzenia z 12 grudnia 2007 roku.

Należy nadto wyjaśnić, że Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia wspomnianej sprawy o sygn. akt XXIV C 1059/08, mającej za przedmiot prawidłowość poprzedniego wypowiedzenia dotyczącego wysokości stawki procentowej, gdyż zgodnie z dyspozycją art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie z urzędu tylko wtedy, gdy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. To inne postępowanie powinno mieć charakter prejudycjalny. Rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego postępowania cywilnego wówczas, kiedy orzeczenie, które zapadnie w drugim postępowaniu będzie stanowić podstawę rozstrzygnięcia w zawieszonym postępowaniu. Taka sytuacja w sprawie nie zachodziła. Jak już wyjaśniono wyżej niniejsza sprawa miała za przedmiot tylko prawidłowość wypowiedzenia dokonanego z uwagi na wzrost wartości nieruchomości. Kwestia wysokości stawki procentowej, niezbędnej do naliczenia opłaty, nie była objęta przedmiotem rozstrzygnięcia. Wynik innego postępowania toczącego się w sprawie wcześniejszego wypowiedzenia stawki procentowej nie miał więc charakteru prejudykatu i nie wpływał na poczynienie ustaleń istotnych dla sprawy, dotyczących wartości nieruchomości. W dacie składania wypowiedzenia z 12 grudnia 2007 roku i dacie zamknięcia rozprawy obowiązywała dotychczasowa stawka procentowa, a więc w oparciu o nią Sąd ustalił wysokość należnej opłaty rocznej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punktach 1 i 2 wyroku.

Jeśli chodzi o koszty procesu, to o ich zasądzenie wniosła tylko strona pozwana. Do chwili zamknięcia rozprawy strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosku o zwrot kosztów procesu nie złożyła, co skutkowało wygaśnięciem roszczenia powódki o ich zwrot (art. 109 § 1 k.p.c.). Pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 7.229,28 zł (w tym 7.200 zł z tytułu zastępstwa prawnego i 29,28 zł z tytułu opłat notarialnych za poświadczenie pełnomocnictw). Powódka wskazała, że wartość przedmiotu sporu wynosi 1.027.180 zł (k. 111), zaś należna opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona na kwotę 330.391,04 zł. Oznacza to, że pozwana wygrała sprawę w nieco mniej niż 1/3 części. Stosownie do wyrażonej w art. 100 k.p.c. zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów taką część poniesionych przez pozwaną kosztów procesu należało zasądzić na jej rzecz od powódki. Z tego względu orzeczono jak w punkcie 3 wyroku.

Stosownie do art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu wydatków, stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony, a kosztami należnymi. Powódka wpłaciła zaliczkę na wynagrodzenie za opinię uzupełniająca biegłej w kwocie 500 zł (k. 311), z czego wydatkowano kwotę 349,82 zł (k. 363), a co za tym idzie do zwrotu pozostała kwota 150,18 zł. Z tego względu orzeczono jak w punkcie 4 wyroku.