

Sygn. akt I C 1380/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Bogusław Glinka

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w Ś.

przeciwko **Skarbowi Państwa – Starości (...)**

o ustalenie

I/ ustala, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...) o powierzchni 0,1883 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącą w użytkowaniu wieczystym pozwanej (...) Spółki z o.o. w Ś. wynosi:

- od dnia 1 stycznia 2016 roku 1 543,32 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści trzy złotych trzydzieści dwa grosze),
- od dnia 1 stycznia 2017 roku 2 630,16 zł (dwa tysiące sześćset trzydzieści złotych szesnaście groszy),
- od dnia 1 stycznia 2019 roku 3 717 zł (trzy tysiące siedemset siedemnaście złotych);

II/ dalej idące powództwo oddała;

III/ nakazuje pozwanemu uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 300,20 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

IV/ zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 852,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 1380/15**

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. wniósł o ustalenie, iż aktualizacja wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania działki Nr (...) o powierzchni 0,1883 ha położonej w P. przy ul. (...) w wysokości zaoferowanej w wypowiedzeniu opłaty Nr (...) Starostę (...) w imieniu Skarbu Państwa z dnia 13 marca 2015 roku, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu pisma podniósł, że ustalona kwota została wyliczona w oparciu o transakcje kupna-sprzedaży zawarte w latach 2010-2012 (a więc sprzed 3-4 lat) na terenach miast ponad dziesięciokrotnie liczniejszych niż P.. Zaznaczył, że peryferyjne położenie miejscowości z dala od głównych ciągów tranzytowych regionu, wysoka stopa bezrobocia i ograniczony potencjał gospodarczy sprawia, że nie można generować ceny nieruchomości na przykładach rozwiniętych gospodarczo, wielokrotnie większych miast – stolic powiatów (Ś., W.). Dodał, że kwota rzędu 200 zł/m² gruntu osiągnane są jedynie w atrakcyjnych lokalizacjach dużych miast regionu. Nadto podniósł, że rzeczoznawca

w wykonanym operacie uznał, że jeden metr kwadratowy gruntu w P. jest więcej wart niż średnia z 13 transakcji zawartych na terenach W., Ś. i Ś.. Wskazała, że (...) handlowy (...) funkcjonujący w budynku byłej stołówki (...) nie przesądza o tym, że cena gruntu w P. jest równa lub wyższa cenom w atrakcyjnych lokalizacjach, w dużych miastach. Poza tym zarzucił, że rzeczoznawca nie uwzględnił w operacie kilku istotnych rzeczy, tj. kąta nachylenia działki, działka położona jest na skarpie z murem oporowym, na terenie o dużej deniwelacji terenu, ponadto działka posiada jeden wąski zjazd, drugi wjazd odbywa się drogą na zasadach użyczenia, co w sposób znaczny ogranicza jej funkcjonalność.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) w toku postępowania przez SKO twierdził, iż aktualizacja opłaty była celowa i uzasadniona, albowiem operat został sporządzony prawidłowo.

Następnie po niekorzystnym dla powoda rozstrzygnięciu SKO pismem z dnia 24 sierpnia 2014 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 24 czerwca 2015 roku, sygn. akt 4142/52/2015.

W uzasadnieniu sprzeciwu, podtrzymując swoje uprzednio wyartykułowane stanowisko, powód podniósł, że opłata za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona ze względu na zawyżenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Zaznaczył także, że zleciła wykonanie wyceny w/w nieruchomości niezależnemu rzeczoznawcy w celu ustalenia wartości rynkowej tej nieruchomości gruntowej. Do wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze - metodę porównywania parami, porównując ceny rynkowe nieruchomości o zbliżonych do wycenianej nieruchomości parametrach. Poprzez dokonanie rzetelnego porównania cen nieruchomości i transakcji sprzedaży w okolicy P., rzeczoznawca dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości na kwotę 177.240 zł. Powód wskazał, że operat szacunkowy, na którym oparł się Starosta (...) ustalając zaktualizowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, wyceniającą przedmiotową nieruchomość na kwotę 359.050,44 zł, zawiera liczne uchybienia. Przede wszystkim, zastosowane podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, nie można uznać za prawidłowe. Metodę tę stosuje się bowiem porównując nieruchomość wycenianą z grupą co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, których ceny średniej, nie można uznać za prawidłowe. Metodę tę stosuje się bowiem porównując nieruchomość wycenianą z grupą co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości oraz dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości, a samą wartość nieruchomości wycenianej określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Zaznaczył przy tym, że P. jest miejscowością, w której zamieszkuje zaledwie około 6 tysięcy mieszkańców, a zainteresowanie w tym miejscu zakupem nieruchomości jest znikome. W związku z powyższym – w jego ocenie - należy zakwestionować, iż rzeczoznawca wykonujący wycenę na kwotę 359.050,44 zł był w stanie znaleźć aż kilkanaście podobnych nieruchomości, aby móc zastosować tę metodę szacowania nieruchomości. Według niego, inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego R. N. na jej zlecenie. Przy wykonywaniu tego operatu szacunkowego zastosował on podejście porównawcze metodą porównywania parami. Ze względu na trudności w odnalezieniu podobnych nieruchomości, rozszerzył swoje badania o powiat (...) oraz o rok 2012. Takie posunięcie umożliwiło dokonanie rzetelnej i przede wszystkim wiarygodnej wyceny. Ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy ceną ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Starosty (...), a ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego R. N. powód zgłosił wniosek o przeprowadzenie opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Motywuując swoje stanowisko wskazał, że dokonał wyceny nieruchomości działki będącej w wieczystym użytkowaniu powódki w oparciu o operat szacunkowy tej nieruchomości wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w przetargu. Zaznaczył, że przed odbiorem operatu dokonał jego sprawdzenia badając, czy został on wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i standardami zawodowymi. Następnie, na podstawie tegoż operatu, po jego pozytywnej weryfikacji, dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i zaproponował przyjęcie nowej, począwszy od 1 stycznia 2016 roku. Podkreślił, że prawidłowość postępowania potwierdziło też Samorządowe

Kolegium Odwoławcze. Zaznaczył, że powód zakwestionował wartość nieruchomości i prawidłowość wykonanego operatu, jednakże zarzuty przedstawione przez niego nie mogą stanowić podstawy dyskwalifikacji operatu, na podstawie którego pozwany dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty. Przedstawienie wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego na zlecenie powoda nie może świadczyć o wadliwości operatu wykonanego na rzecz pozwanego. Biegły R. N. rozszerzył analizę transakcji o powiat (...), a przede wszystkim o transakcje z roku 2012, który w obrocie nieruchomościami był wyjątkowo niekorzystny, co mogło mieć wpływ na ostateczną wycenę gruntu.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa – reprezentowany przez Starostę (...), jest właścicielem nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym i parkingiem położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o łącznej powierzchni 1883 m², dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), gdzie jako właściciel nieruchomości gruntowej wpisany został Skarb Państwa, a jako użytkownik wieczysty do dnia 05.12.2009 roku, powód.

Bezsporne

Obowiązująca dotychczas opłata roczna w wysokości 3 % wartości nieruchomości opiewającej na dzień 29 listopada 2005 roku na kwotę 25,722 zł - wynosiła 771,66 zł. Opłata ta ustalona została przez Starostę (...) jako obowiązująca od 31 marca 2006 roku i od tego czasu nie była aktualizowana, tak z urzędu jak i na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej.

Bezsporne,

a nadto dowody: zawiadomienie o wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu z dnia 21 stycznia 2008 roku, wypowiedzenie opłaty nr (...) z dnia 13 marca 2015 roku

Na zlecenie Starosty (...) rzeczoznawca majątkowy wyłoniony w drodze przetargu - A. J., sporządził operat szacunkowy dla określenia wartości rynkowej prawa własności do gruntu zabudowanej nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z operatem z dnia 02 listopada 2013 roku, określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, wskazanej powyżej działki, wynosiła 359 050 zł.

Bezsporne,

a nadto dowody: operat szacunkowy nieruchomości z dnia 02 listopada 2013 roku, wypowiedzenie opłaty nr (...) z dnia 13 marca 2015 roku

Wypowiedzeniem z dnia 13 marca 2015 roku, nr (...), Starosta (...) wypowiedział dotychczasową i ustalił powodowi nową opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości ostatecznej 10.771,51 zł, przy czym w roku 2016 miała ona wynosić 1.543,32 zł, w 2017 roku – 6.157,42 zł, a w roku 2018 i następnych docelową 10.771,51 zł.

Bezsporne,

a nadto dowód: wypowiedzenie opłaty nr (...) z dnia 13 marca 2015 roku

Od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej - do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. – powód złożył wniosek domagając się ustalenia iż aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w wysokości zaoferowanej w wypowiedzeniu - jest nieuzasadniona.

Bezsporne,

a nadto dowód: akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 25 czerwca 2015 roku sygn. akt SKO 4142/52/2015, oddaliło wnioszek uzasadniając, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została dokonana w sposób prawidłowy. Zdaniem Kolegium, przedstawiona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena w postaci operatu szacunkowego została sporządzona rzetelnie, a zarazem zgodnie z obowiązującymi przepisami (tj. na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Rzeczoznawca dokonał przy tym trafnego wyboru podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej. Tym samym Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie podzieliło zastrzeżeń powoda do tegoż operatu szacunkowego.

Nadto Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało, że wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości została przez Starostę (...) prawidłowo wyliczona, w oparciu o odpowiednią stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste.

Bezsporne,

a nadto dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 25 czerwca 2015 roku

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest pawilonem handlowym i parkingiem. Położona jest w pośredniej części miejscowości, przy głównej ulicy, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. Ma kształt zbliżony do trapezu, przylega dłuższym bokiem do ulicy. Dojazd do niej z ulicy głównej jest dobry. Teren od ulicy w kierunku północnym ma jednakże duże nachylenie. Istniejący na niej budynek oparty jest o mur oporowy. Teren wokół budynku jest utwardzony. Na nieruchomości tej znajduje się sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna do szamba. Jest przy tym w pełni uzbrojona. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości jest dobra, a je warunki ze względu na cechy przyrodniczo-lokalizacyjne, społeczne i sąsiedztwo – korzystne.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości z dnia 08 czerwca 2016 roku

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o powierzchni 0,1883 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą (...) wynosiła na dzień wypowiedzenia 123.000 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości z dnia 08 czerwca 2016 roku

Sąd zważył co następuje :

Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami w zasadzie bezsporny, strony pozostawały w sporze wyłącznie w zakresie wartości nieruchomości na chwilę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Przepisy prawa regulujące zasady ustalenia opłaty rocznej i jej aktualizacji były stronom znane, nie wystąpiły przy tym różnice interpretacyjne. Stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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 w/w ustawy).

Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego,

przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości - art. 78 ust. 1 cytowanej ustawy. Zasady określania wartości nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zmianami). Przepis § 28 ust. 1 cytowanego rozporządzenia stanowi, że na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Procedura rozstrzygania sporów o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste jest procedurą dwustopniową o charakterze mieszanym, administracyjnym w pierwszym etapie i sądowym w drugim stadium tego postępowania. Zgodnie z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 tej ustawy zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc, a sąd powszechny orzeka na nowo w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało kolegium.

Wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami różni się w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42–45 k.p.). Jego istotą jest, że nie zmierza do ustalenia stosunku użytkowania wieczystego, lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie, w jakim zostało zastosowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje tego rodzaju materialnoprawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkowania wieczystego w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego (art. 61). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” (art. 78 ust. 1 u.g.n.), „nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku” (art. 78 ust. 4 u.g.n.) lub „w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1” (art. 79 ust. 4 u.g.n.) wskazuje, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej z prawa cywilnego i prawa pracy.

Argumentu przeciwnego nie dostarcza art. 78 ust. 1 i 2 tej ustawy w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwykowania wartości nieruchomości, a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty. Wobec braku podstaw normatywnych nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego; do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące – art. 78 ust. 4 u.g.n.) albo – w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – wyrok sądu. Podkreślić przy tym należy, iż zmiana wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego lub jej brak determinuje rozstrzygnięcie sprawy przez sąd. W przedmiotowej sprawie zresztą do tej wyłącznie okoliczności sprowadzał się spór stron.

Wobec rozbieżności stanowisk co do wartości rynkowej nieruchomości, w toku postępowania na wniosek powoda, przeprowadzono dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wyceny nieruchomości pozwanego dla potrzeb zasadności aktualizacji opłaty rocznej na dzień dokonania tej aktualizacji. Opinia powyższa stała się podstawą rozstrzygnięcia wskazanej spornej pomiędzy stronami kwestii co do wartości rynkowej wartości nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z opinią wynosi szacunkowo 123.900 zł

według stanu na dzień dokonania aktualizacji opłaty przez Starostę (...) w wypowiedzeniu z dnia 13 marca 2015 roku. Opinię tą bowiem należało uznać za prawidłową, spójną i rzetelną. Biegła w sposób szczegółowy wskazała w jaki sposób i w oparciu o jakie źródła dokonała poczynionych w opinii ustaleń. Wsnute wnioski uzasadniła w sposób dokładny i pełny, rozwiewając ostatecznie w opinii uzupełniającej wątpliwości pozwanego co do treści opinii głównej.

Wypowiedzenie zatem dokonane przez pozwanego okazało się więc w części zasadne. Wzrosła bowiem wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste od czasu ostatniej aktualizacji opłaty. Wysokość opłaty docelowej wynosić będzie więc 3.717 zł (tj. 3% x 123.900 zł). Ustalona sądownie opłata zgodnie z art. 79 ust 5 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje od 01-01-2016 roku, to jest od roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji dlatego ustalono, iż opłata za rok 2016 wynosić będzie 1.543,32 zł (771,66 zł x 2). Od 2017 r., czyli za lata 2017 i 2018 wynosić będzie 2.630,16 zł ($\{3.717 \text{ zł} - 1.543,32 \text{ zł}\} \div 2 = 1.086,84 \text{ zł}; 1.543,32 \text{ zł} + 1.086,84 \text{ zł}$). W roku zaś 2019 i następnych wynosić będzie 3.717 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku, oddalając w punkcie II wyroku powództwo w pozostałym zakresie.

W związku z podejmowanymi czynnościami Sąd poniósł tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłego sądowego w kwocie 300,20 zł, nie pokryte z zaliczki żadnej ze stron. W związku z tym, iż wydanie opinii uzupełniającej nastąpiło w związku z zarzutami pozwanego, to pozwanego należało zobowiązać do uiszczenia tych wydatków na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie, co też uczyniono w punkcie III wyroku.

Orzeczenie o kosztach (pkt IV wyroku) oparto o art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze uznając, że powód przegrał proces w 40%. Koszty powoda wynosiły: 462 zł opłata sądowa, 1.200 zł wynagrodzenie reprezentującego go radcy prawnego, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej kwocie 2.425,04 zł czyli łącznie 4.087,04 zł. Koszty zaś pozwanego wynoszą: 1.200 zł wynagrodzenia reprezentującego go radcy prawnego oraz kwota 300,20 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, którymi obciążony został pozwany w pkt III (gdyby pozwany wnosząc o uzupełnienie opinii biegłego uiścił zaliczkę, to w analogiczny sposób zaliczałaby się ona do kosztów procesu), czyli łącznie 1.500,27 zł. Powodowi należy się zatem zwrot w kwocie 2.452,24 zł ($4.087,04 \text{ zł} \times 60\%$), a pozwanemu – 600,10 zł ($1.500,27 \text{ zł} \times 40\%$), dlatego po stosunkowym rozdzieleniu kosztów na rzecz powoda zasądzono kwotę 1852,14 zł, stanowiącą różnicę (nadwyżkę) kwot należnych stronom z tytułu kosztów.