

Sygn. akt I C 519/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Krzysztof Musiał

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.

o ustalenie I. ustala, że wysokość opłaty, jaką zobowiązana jest ponosić Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. z tytułu użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, położonego we W. przy ul. (...) oznaczonego na dzień aktualizacji z dnia 28.08.2008r. jako działka nr (...), obręb S., o powierzchni 4 465 m.kw., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyki prowadzi księgę wieczystą nr (...), która to nieruchomość w toku procesu została podzielona na działki nr (...) pozostaje w niezmienionej wysokości i wynosi 13 180,68 zł rocznie; II. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa - Prezydenta W. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 10051,93 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 519/10

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą we W. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. wniosła o ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) we W., oznaczonej w operacie gruntów jako działka nr (...), obręb S. o powierzchni 4.465 m2, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), jest uzasadnione w innej wysokości, to jest do kwoty 25.395,13 zł (według stawki 600 zł za 1 m2).

W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że pismem z 28 sierpnia 2008 r. Prezydent W. wypowiedział jej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego wyżej gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa. Jednocześnie Prezydent zaproponował nową stawkę w wysokości 129.365,34 zł, począwszy od 01 stycznia 2009 r. Strona powodowa wyjaśniała, że w 1995 r. przejęła od (...) na własność trzy budynki mieszkalne (mieszkania zakładowe) położone przy ul. (...) we W. wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, w skład którego wchodzi pięć odrębnych nieruchomości, obejmujących działkę nr (...) o powierzchni 5.671 m2, działkę nr (...) o powierzchni 109 m2, działkę nr (...) o pow. 109 m2 oraz działkę nr (...) i pow. 110 m2. Działki te, jako odrębne nieruchomości, zostały utworzone w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych przy okazji wykupu po jednym lokalu w klatkach schodowych nr (...). Wydzielenie to nastąpiło po obrysie klatek schodowych, w których ustanowiono odrębną własność mieszkań. Strona powodowa wskazywała, że powyższe działania spowodowały, że na działce nr (...) o powierzchni 5.671 m2 pozostały tylko 24 mieszkania, a tym samym tylko ta liczba mieszkań partycypowałaby w ponoszeniu opłat za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości. Zdaniem powoda byłoby to oczywiście niesprawiedliwe, gdyż mieszkańcy pozostałych klatek schodowych korzystają ze spornej

nieruchomości w takim samym stopniu jak wszyscy. Przez nieruchomości tę przebiegają również przyłącza wszystkich mediów.

W dalszej kolejności strona powodowa wyjaśniała, że zmierzając do scalenia wszystkich nieruchomości Spółdzielnia przeprowadziła rozmowy z właścicielami czterech mieszkań już wyodrębnionych. Właściciele tych mieszkań wyrazili zgodę na dokonanie scalenia działek i zwiększenia ich udziału w nieruchomości gruntowej pod warunkiem wydzielenia z działki nr (...) znacznej części i zbycia jej tak, aby pozostała część nie obciążała ich w nadmiarze z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie. Realizując powyższe zamierzenia Spółdzielnia uzyskała zgodę na podział działki nr (...) na dwie odrębne nieruchomości tj. działki nr (...). Następnie dokonała zbycia nieruchomości określonej jako działka nr (...). W ten sposób zmniejszyła pozostałą nieruchomość gruntową określoną uprzednio jako działka nr (...), a po podziale jako działka nr (...). Dalsze działania Spółdzielni o wydzielenie kolejnych dwóch działek z nieruchomości określonej jako działka nr (...) zakończyły się jednak niepowodzeniem. W tej sytuacji skutki zmiany wysokości opłaty za użytkowanie nieruchomości określonej jako działka nr (...) poniesione zostaną tylko przez 24 mieszkania. Strona powodowa zaznaczała, że taki stan rzeczy jest następstwem błędów popełnionych w przeszłości przez Wydział Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa – Urzędu Miejskiego we W., polegających na wydzieleniu do odrębnych nieruchomości działek po obrysie ścian klatek schodowych, bez dostępu do drogi publicznej. W konsekwencji tego 48 mieszkań zostało wyłączonych z partycypacji w kosztach z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, pomimo, że mieszkańcy tych lokali korzystają z działki nr (...) w równym stopniu.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwany wskazał, że podstawą dokonanego wypowiedzenia opłaty rocznej był sporządzony zgodnie z wymogami art. 77 i 78 obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy, wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, określający wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości. W ocenie strony pozwanej aktualna wartość gruntu odpowiada jej rzeczywistej wartości przyjętej za podstawę aktualizacji opłaty rocznej. Z uwagi na to, że Spółdzielnia nie zgodziła się na proponowane przez stronę pozwaną przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym ugodowe obniżenie opłaty określonej na podstawie operatu szacunkowego, a orzeczenie SKO utraciło moc, w celu wyeliminowania jakichkolwiek wątpliwości co do zasadności dokonanego wypowiedzenia, strona pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości.

W dalszych pismach procesowych strona powodowa podnosiła, iż dokonana przez stronę pozwaną aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie opisanej w piśmie z 28 sierpnia 2008 r. nie powinna zasługiwać na uwzględnienie z uwagi na treść art. 5 k.c. Powodowa Spółdzielnia podkreślała bowiem, że na skutek nieprzemyślanych podziałów nieruchomości na przedmiotowej działce nr (...) przy ul. (...) we W. posadowione są tylko 24 mieszkania, zaś lokatorzy tych lokali obowiązani są uiszczać opłaty z tytułu użytkowania wieczystego proporcjonalnie do przysługującego im udziału w gruncie. Po dokonaniu aktualizacji opłaty z w dniu 28.08.2008 r. mieszkańcy położonych na rzeczowej działce lokali zostaną obciążeni znacznie wyższą od dotychczasowej opłatą, wynoszącą ok. 450 zł miesięcznie, co zdaniem powoda, jest niezgodnie z zasadami współżycia społecznego, jak również istotą samego użytkowania wieczystego. Strona powodowa wskazywała, że wykonywanie przez Skarb Państwa swojego uprawnienia z wyżej opisanego tytułu narusza zasady słuszności, uczciwego obrotu oraz dobrych obyczajów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona we W. przy ulicy (...) oznaczona geodezyjnie jako działka numer (...) obręb S., o powierzchni łącznej 0,4465 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowi własność Skarbu Państwa.

Działka ta pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., która jest właścicielem usytuowanych na niej budynków mieszkalnych wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych, z alejkami utwardzonymi, zielenią i placami zabaw. Do jednego z budynków dobudowany został zespół garażowy.

(okoliczność bezsporna)

Nieruchomość położona we W.przy ul. (...)(obejmująca działkę nr (...)) od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku znajdowała się w faktycznym posiadaniu i użytkowaniu (...) Fabryki (...), a od 1991 r. jej następcy prawnego (...) S.A.z siedzibą we W.. Na nieruchomości tej zostały wzniesione przez użytkownika trzy dwuklatkowe budynki mieszkalne, przeznaczone pod mieszkania zakładowe. Na przestrzeni 1979-1984 r. w budynkach tych wykupione zostały na własność przez dotychczasowych najemców cztery lokale mieszkalne usytuowane odpowiednio w klatkach schodowych nr (...). Przy wyodrębnieniu powyższych lokali, dokonano jednoczesnego wydzielenia po obrysie budynków – klatek czterech mniejszych działek, o numerach (...), do których przyporządkowano po 12 mieszkań z każdej klatki schodowej. W konsekwencji, na pozostałej po wydzieleniu i dalszych podziałach działce nr (...)pozostały 24 mieszkania zlokalizowane w klatkach schodowych nr (...).

Na mocy decyzji z 05 czerwca 1993 r. nr (...)(...)ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego obejmujące przedmiotową nieruchomość na rzecz (...) S.A.z siedzibą we W..

W 1995 r. (...) S.A. z siedzibą we W. przekazała nieodpłatnie stronie powodowej budynki zlokalizowane przy ul. (...) we W. w trybie przepisów ustawy o przekazywaniu mieszkań zakładowych.

(dowód: decyzja z 05.06.1993 r. k. 340-343, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 85, przesłuchanie prezesa strony powodowej M. K. e-protokół rozprawy z 10.04.2012 r. od 00:09:52 do 00:28:05)

W 2001 r. powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa skierowała do Urzędu Miejskiego we W.– Wydziału Gospodarki Nieruchomościami pismo, w którym zwróciła się z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego budynków i działek nr (...), obręb (...),zlokalizowanych przy ul. (...)we W.. Strona powodowa zwracała uwagę na nieprawidłowo dokonany w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku podział działek oraz będący jego konsekwencją fakt, iż obciążenia z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości lokatorów mieszkań znajdujących się na działce (...)- klatka (...)(późniejszej działki nr (...)) są 25 razy wyższe, aniżeli pozostałych mieszkańców nieruchomości. Powołując się na okoliczność, iż z zaplecza rekreacyjnego, parkingów i dróg dojazdowych znajdujących się na działce (...)korzystają w równym stopniu wszyscy mieszkańcy, Spółdzielnia wniosła o dokonanie podziału tej działki w taki sposób, aby obciążenie fiskalne znajdujących się na niej mieszkań było zbliżone do mieszkań usytuowanych na działkach sąsiednich (nr (...))

(dowód: pismo strony powodowej z 19.09.2001 r. k. 230-232)

W latach 2005-2007 toczące się postępowanie w przedmiocie podziału geodezyjnego działki nr (...)położonej we W.przy ul. (...)było kilkakrotnie zawieszane z uwagi na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części obszaru S.– rejon (...) we W..

(dowód: pismo z 25.05.2005 r. k. 233, pismo z 18.12.2006 r. k. 236, pismo z 03.01.2007 r. k. 237, pismo z 09.01.2007 r. k. 236, postanowienie Prezydenta W. nr (...) k. 239, przesłuchanie prezesa strony powodowej M. K. e-protokół rozprawy z 10.04.2012 r. od 00:09:52 do 00:28:05)

W dniu 29 czerwca 2007 r. Prezydent W. wydał na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) decyzję nr (...) ustalającą warunki zabudowy dla terenów obejmujących: działkę nr (...) i część działek (...) położonych przy ul. (...) we W.. Decyzja wydana została na potrzeby przeprowadzenia inwestycji obejmującej dobudowę na wskazanym wyżej terenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i parkingiem podziemnym oraz z elementami infrastruktury technicznej. W decyzji zawarte zostały ustalenia, dotyczące ochrony zabytków. Wskazano m in., że teren inwestycji

znajduje się w obszarze objętym ochroną (...) Konserwatora Zabytków we W. i realizacja wszelkich prac budowlanych wymaga uzyskania stosownych zezwoleń i uzgodnień konserwatorskich.

W związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy strona powodowa pismem z 06 sierpnia 2007 r. ponownie zwróciła się do Urzędu Miejskiego Wydziału Mienia i Geodezji we W. o podjęcie postępowania w sprawie podziału geodezyjnego działki nr (...) położonej we W. przy ul. (...). Postępowanie to jednak w dalszym ciągu było zawieszane z uwagi na trwające prace nad podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na mocy postanowienia Prezydenta W. z dnia 18 stycznia 2008 r. nr (...) powodowa Spółdzielnia, w związku z trwającym postępowaniem o podział nieruchomości nr (...), została wezwana do dostarczenia zgody właściciela nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), na ustanowienie służebności drogowej, wyrażonej w formie aktu notarialnego, albowiem podział działki możliwy był dopiero wówczas, jeżeli projektowane do wydzielienia działki miałyby dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Gminy W. o ustanowienie służebności drogowej na działce nr (...). W odpowiedzi na powyższy wniosek Gmina W. nie wyraziła zgody na obciążenie stanowiącej jej własność działki nr (...) służebnością gruntową na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych lub właścicieli działki nr (...). Gmina uznała, iż szerokość przebiegającej na działce nr (...) drogi wewnętrznej nie jest wystarczająca na przejazd zwiększonej liczby samochodów.

Z uwagi na brak uzyskania zgody na ustanowienie służebności drogowych, postanowieniem Prezydenta W. nr (...) z 13 czerwca 2008 r. postępowanie w sprawie podziału nieruchomości przy ul. (...) we W. ponownie zostało zawieszane, natomiast powodowa Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową z wnioskiem o ustanowienie stosownej służebności drogowej.

(dowód: decyzja nr (...) z 29.06.2007 r. o warunkach zabudowy k. 240-244, pismo powoda z 06.08.2007 r. k. 247, pismo z 28.09.2007 r. k. 248, postanowienie nr (...) z 18.01.2008 r. k. 250, pismo powoda z 22.01.2008 r. k. 251, pismo z 19.02.2008 r. k. 252, pismo powoda z 20.03.2008 r. k. 253, postanowienie nr (...) z 13.06.2008 r. k. 259, pismo powoda z 13.01.2009 r. k. 260-261, wniosek z 26.05.2008 r. k. 257, pismo powoda z 02.06.2008 r. k. 258, przesłuchanie prezesa strony powodowej M. K. e-protokół rozprawy z 10.04.2012 r. od 00:09:52 do 00:28:05)

Pismem z 28 sierpnia 2008 r., doręczonym stronie powodowej 02 września 2008 r., Prezydent W. dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ulicy (...), oznaczonego w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...), obręb S., o powierzchni 4.465 m² w kwocie 13.180,68 i zaoferował opłatę w nowej wysokości wynoszącej 129.365,34 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 01 stycznia 2009 r. Wysokość opłaty ustalono, zachowując dotychczasową 1% stawkę na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę wynosiła 12.936.534 zł.

(dowód: akta właściciela gruntu, w tym: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 28.08.2008 r. numer (...) k. 26, zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej k. 27, informacja o wysokości oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę A. S.k. 11-24)

Pismem z 01 października 2008 r. złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą we W. zakwestionowała dokonane podwyższenie i wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona w innej wysokości.

W treści wniosku zarzuciła, że dokonana wycena nie uwzględnia niedogodnego kształtu nieruchomości oraz faktu, że proponowana opłata w perspektywie obciążałaby tylko 24 mieszkania. W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym reprezentant właściciela gruntu, po uzyskaniu stanowiska rzeczoznawcy majątkowego, który uwzględnił częściowo podnoszone przez Spółdzielnię zarzuty, zaproponował obniżenie ustalonej opłaty o 15%. Strona powodowa nie wyraziła jednak zgody na taką propozycję.

(dowód: wniosek o ustalenie z dnia 01.10.2008 r. k. 18-19)

Orzeczeniem z 18 czerwca 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), obręb S., obowiązującą od 01 stycznia 2009 r. na kwotę 109.960,54 zł.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 18.06.2009 r. wraz z uzasadnieniem k. 10-11)

W dniu 19 listopada 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 18 czerwca 2009 r. nr SKO (...), podnosząc, że ustalona w orzeczeniu opłata roczna jest nieuzasadniona.

(dowód: sprzeciw z 19.11.2009 r. k. 13-14)

Pismem z 26 lutego 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało Sądowi akta wraz ze sprzeciwem.

(dowód: pismo SKO z 26.02.2010 r. k. 2)

Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej we W. z dnia 19 listopada 2009 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu (...) we W.. Zgodnie z treścią podjętej uchwały działka nr (...) obręb S., znajdująca się przy ul. (...) we W., położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi oraz ulicę klasy dojazdowej.

(dowód: uchwała nr (...) z 19.11.2009 r. k. 77-85)

W związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. ponownie rozpoczęła starania w kierunku dokonania podziału działki nr (...). Decyzją nr (...) Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we W. z dnia 29 kwietnia 2011 r. zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,4465 ha, w wyniku której powstały następujące działki gruntu: działka nr (...) o powierzchni 0,758 ha, działka nr (...) o powierzchni 0,0980 ha, działka nr (...) o powierzchni 0,826 ha oraz działka nr (...) o powierzchni 0,1901 ha.

(dowód: decyzja nr (...) z 29.04.2011 r. wraz z załącznikami k. 270-275, przesłuchanie prezesa strony powodowej M. K. e-protokół rozprawy z 10.04.2012 r. od 00:09:52 do 00:28:05)

Celem zmniejszenia kosztów wieczystego użytkowania gruntu strona powodowa zbyła w drodze przetargu dwie spośród wydzielonych działek tj. działkę nr (...). Do skutecznego podpisania umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego doszło dotychczas jedynie w stosunku do działki (...).

(dowód: ogłoszenia o przetargu k. 216, 217, specyfikacja określająca szczegółowe warunki nabycia działek nr (...) k. 218-220, umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – akt notarialny Rep. A nr (...) z 04.10.2011 r. k. 222-229, przesłuchanie prezesa strony powodowej M. K. e-protokół rozprawy z 10.04.2012 r. od 00:09:52 do 00:28:05)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) we W., stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie nr (...) obręb (...), według stanu i cen na dzień 28 sierpnia 2008 r. wynosiła 9.368.000 zł. Przedmiotowa nieruchomość położona była na obszarze, dla którego nie obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na datę dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, działka numer (...) obręb S. przeznaczona była na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Obecnie grunty te są składową obszaru, objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który wyklucza możliwość wznoszenia na nim nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centrum miasta W., na obszarze ograniczonym ulicami (...). W najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, . Od strony ul. (...) działka nr (...) jest odizolowana fortyfikacjami obronnymi podlegającymi ochronie. Przy północnej granicy działki usytuowany jest budynek baszty, stanowiący przedłużenie linii murów obronnych. Działka nr (...) ma niekorzystny, nieregularny kształt wynikający z wydzielenia działek nr (...). Do dnia aktualizacji opłaty rocznej, tj. 28 sierpnia 2008 r. nie uległ zmianie sposób korzystania z nieruchomości, który zbieżny jest z przeznaczeniem gruntów oraz celem, na jaki zostały one oddane w użytkowanie wieczyste. Użytkownik wieczysty działki nr (...) oraz użytkownicy wieczystości działek nr (...) od czasu dokonania w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku podziału w takim samym stopniu korzystali ze spornych gruntów.

Na wartość nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)negatywnie wpływa niezadowalający kształt działki (wydzielone działki nr (...).(...)) oraz brak jednoznacznego przeznaczenia północnej części działki – według stanu na datę dokonania aktualizacji opłaty rocznej obszar ten nie był objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Po dniu 28 sierpnia 2008 r. stan faktyczny i prawny spornych gruntów uległ zmianom. W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podziału i zmiany struktury właścicielskiej, powstały działki nr (...)(zabudowana budynkami mieszkalnymi), (...)(zabudowana budynkiem gospodarczym) oraz (...) (niezabudowana, bez możliwości zabudowy). Dokonane zmiany stanu nieruchomości mogą znaleźć odzwierciedlenie w kolejnych aktualizacjach lub zmianach stawki procentowej, jeśli w ich wyniku doszło do zmiany celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A. wraz z załącznikami i dokumentacją fotograficzną k. 316- 364, ustna opinia uzupełniająca e-protokół rozprawy z 24.02.2014 r. od 00:00:38 do 00:13:00).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska w sprawie strona powodowa domagała się ustalenia, że dokonane przez stronę pozwaną podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) we W., oznaczonej w operacie gruntów jako działka nr (...), obręb S. o powierzchni 4.465 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

Tryb zmiany wysokości dotychczasowej opłaty należnej z tytułu użytkowania nieruchomości stanowiących własności Skarbu Państwa ustawodawca uregulował całościowo w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1 i 2 organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3). Spór przed sądem powszechnym o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie, znajdujący swoją podstawę prawną w przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z treścią którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sądowe ustalenie obowiązku strony powodowej w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w oczywisty sposób determinuje interes prawny strony powodowej w uzyskaniu orzeczenia

sądowego. Podkreślić należy, że żądanie zawarte w pozwie nie jest skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Konsekwencją tego stanu rzeczy jest możliwość rozpoznania w tym procesie wszelkich kwestii związanych z wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty. Co więcej, jest to jedyne postępowanie, w którym zagadnienia te mogą być przedmiotem badania Sądu. Wynika to z konsekwencji, jakie ustawodawca wiąże z niezłożeniem przez użytkownika wieczystego wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości czy też zaniechania złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO przez uczestników tego postępowania. W pierwszym przypadku wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego staje się skuteczne i obowiązuje użytkownika wieczystego. Podobny skutek ma miejsce, gdy SKO podtrzyma stanowisko Skarbu Państwa co do zasadności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, aktualizacja ta staje się wówczas w pełni skuteczna. W przypadku ustalenia przez SKO, iż aktualizacja jest niezasadna brak dalszego działania właściciela nieruchomości powoduje, że należą mu się opłaty w dotychczasowej wysokości. I w końcu w przypadku, gdy SKO uzna, że aktualizacja jest zasadna lecz w innej wysokości a żadna ze stron nie złoży sprzeciwu od tego orzeczenia, uprawomocnia się ono i strony obowiązuje ustalona w nim opłata.

W toku postępowania przed sądem powszechnym w następstwie złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO przedmiotem badania sądu są wszelkie kwestie związane z wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, także te uwzględniające okoliczność, że wypowiedzenie to jest czynnością cywilnoprawną ze wszelkimi tego konsekwencjami. W procesie o ustalenie zasadności dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, badaniem sądu mogą być objęte wszelkie aspekty tego stanu rzeczy, łącznie z oceną ważności złożonego wypowiedzenia. Jak wskazano, nie istnieje inny tryb, w którym mogłoby to nastąpić.

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podkreślała specyficzny stan nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), będący następstwem błędnych decyzji wydanych jeszcze w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku, a związanych z podziałem gruntów, na których usytuowane są budynki wchodzące w skład zasobów Spółdzielni. Strona powodowa wskazywała, że przedmiotowa nieruchomość, której dotyczy niniejsze postępowanie, powstała wskutek wydzielenia z niej mniejszych działek o numerach (...), które utworzone zostały jako odrębne nieruchomości w związku z wykupem, po jednym lokalu w klatkach schodowych nr (...). Wydzielenie powyższych nieruchomości nastąpiło po obrysie klatek schodowych, stąd powstała w wyniku tak dokonanych podziałów działka nr (...)(wcześniej nr (...)) miała bardzo dużą powierzchnię, zaś w kosztach użytkowania wieczystego spornego gruntu partycypowały zaledwie 24 mieszkania. W świetle podanych okoliczności, zdaniem strony powodowej, dokonane przez Prezydenta W.w dniu 28 sierpnia 2008 r. wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej i podwyższenie jej z kwoty 13.180,68 zł do kwoty 129.4365,34 zł stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Zgodnie z treścią powołanego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Według utrwalonej wykładni wymienionego przepisu, zasadą jest, że nie może on stanowić podstawy dochodzenia żądań. Służy bowiem wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych; te wywodzą się bowiem ze stanowiących je norm prawa materialnego. Artykuł 5 k.c. może zatem stanowić środek obrony, a nie podstawę powództwa (wyrok SN z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, Lex nr 54371). Nie jest więc normą nadrzędną pozwalającą na "zastępowanie szczegółowych instytucji prawa cywilnego przez tę klauzulę" (tak: TK w wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000, Nr 7, poz. 254). Takie też jest stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdza, że "klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony" (wyrok z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, Lex nr 78424).

W świetle przytoczonych wyżej poglądów w realiach przedmiotowej sprawy nie było zatem możliwe oparcie niniejszego powództwa na normie art. 5 k.c. albowiem przepis ten nie może samoistnie stanowić podstawy jakiegokolwiek roszczenia.

O ile jednak ustalenie na podstawie normy art. 5 k.c., że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonane przez stronę pozwaną było niedopuszczalne, o tyle kwestia zasad współżycia społecznego nadal pozostaje w rozpoznawanej sprawie aktualna i stanowi punkt wyjścia do dalszych rozważań.

Kształtując normatywną treść prawa własności ustawodawca w art. 140 k.c. wskazał, iż w graniach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Prawo własności ma charakter bezwzględny ale nie absolutny (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15.11.2011 r., I A Ca 254/11, OSA 2012/3/41 – 61). Jego ochrona i gwarancje mają określone granice. Ustawowe ograniczenia prawa własności dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa zostały zawarte m.in. w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami, która z godnie z art. 1 reguluje m.in. kwestie związane z gospodarowaniem tymi nieruchomościami, ich podział, scalanie, prawo pierwokupu, wywłaszczenia nieruchomości, ich wyceny czy też działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Wynikająca z treści art. 140 k.c. triada uprawnień właścicielskich (prawo do korzystania z rzeczy, rozporządzania nią i pobierania z niej pożytków) doznaje zatem pewnych ograniczeń wynikających zarówno z przepisów ustaw, jak i zasad współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. O ile ograniczenia wynikające z ustawy podyktowane są m.in. zapewnieniem bezpieczeństwa i ochroną porządku publicznego, ochroną środowiska, zdrowia, moralności publicznej, wolności i praw innych osób zaś klauzula społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa odwołuje się do jego funkcji ekonomicznej, o tyle klauzula generalna odsyłająca do zasad współżycia społecznego daje podmiotowi stosującemu prawo możliwość sięgnięcia do norm metaprawnych, reguł postępowania ludzkiego rodzących się w społeczeństwie. Odwołanie się do zasad współżycia społecznego, jako wewnętrznego wyznacznika dla treści prawa własności służyć ma przede wszystkim ochronie przed naruszeniem granic tego prawa przez właściciela poprzez odwołanie się do norm społecznych. O tym, jaką rangę tym normom nadał ustawodawca świadczy dyspozycja art. 58 par. 2 k.c., zgodnie z treścią którego nieważna jest czynność prawa sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że czynność prawna, jaką jest wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, dokonana przez stronę pozwaną w dniu 28.08.2008 r. jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z treścią art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Paragraf 2 cytowanego przepisu stanowi natomiast, iż nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Zasady współżycia społecznego są „szczególnymi regułami postępowania w życiu społecznym” (S. Grzybowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. 1, s. 98). Nie są to reguły prawne, lecz moralne, które wyznaczane są przez pewne wartości powszechnie uznawane w społeczeństwie. Odwołanie się do reguł moralnych pozwala czy wręcz nakazuje poszukiwanie prawdy, dobra, sprawiedliwości przy całkowitym porzuceniu „prawniczych wybiegów” (por. W. Dajczak, Zasady współżycia społecznego czy dobra wiara?, Rejent 2001, nr 1, s. 47).

Wymaganie zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 września 1987 r., III CZP 51/87, OSNCP 1/89/14; wyrok Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04, Lex nr 567657). W orzecznictwie podkreśla się, że sprzeczność z tymi zasadami może wyrażać się między innymi w skrajnym naruszeniu zasady

równości stosunków, naruszeniu zasady ekwiwalentności prowadzącym do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron, rażącej dysproporcji świadczeń, ograniczeniu wolności działalności gospodarczej jednej ze stron, naruszeniu zasad uczciwego obrotu i lojalności wobec kontrahenta (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSP 1972 z.4, poz. 75; z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSN 1981/4/60; z dnia 10 listopada 2004 r., II CK 202/04, Biul. SN 2005)3/11; z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, OSNC 2005/5/91; z dnia 13 października 2005 r., IV CK 162/05, Lex nr 186899; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, Lex nr 564991).

Przyjmując nieważność dokonanego przez stronę pozwaną wypowiedzenia Sąd wziął pod uwagę stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości, istniejący w chwili złożenia powyższego oświadczenia, a więc w dniu 28 sierpnia 2008 r. Na datę dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej nieruchomość położona we W.przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...)obręb S., miała powierzchnię 4.465 m² (KW nr (...)) i położona była na obszarze, dla którego nie obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Był to jednak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Jak wynika z przedłożonej przez stronę powodową dokumentacji przetargowej, a także z opinii biegłego M. A.oraz z przesłuchania prezesa zarządu Spółdzielni M. K., przedmiotowa działka, oznaczona w dacie wypowiedzenia jako (...)miała dość niekorzystny, nieregularny kształt, wynikający z wcześniejszego wydzielenia z niej działek nr (...). Do podziału nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...)doszło jeszcze w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy grunty te znajdowały się w faktycznym posiadaniu (...) Fabryki (...). W związku z dokonaniem wykupem czterech mieszkań usytuowanych w czterech różnych klatkach schodowych, doszło wówczas do niezgodnego z przepisami podziału gruntów, poprzez wydzielenie z działki (...)czterech mniejszych działek o numerach (...)po obrysach klatek schodowych. W konsekwencji wadliwie dokonano podziału gruntów, na pozostałej po wydzieleniu części działki nr (...), mającej powierzchnię 4.465 m² pozostały zaledwie 24 mieszkania zlokalizowane w klatkach schodowych nr (...). Nieprawidłowy podział nieruchomości, na który strona powodowa nie miała żadnego wpływu, skutkowałam znacznym zróżnicowaniem obciążeń z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości lokatorów mieszkań znajdujących się na działce (...), w stosunku do lokatorów mieszkań usytuowanych na sąsiednich działkach. Okoliczność ta, w realiach rozpoznawanej sprawy, ma o tyle istotne znaczenie, iż na działce nr (...)zlokalizowane było całe zaplecze rekreacyjne, drogi i parkingi, z których w równym stopniu korzystali wszyscy mieszkańcy budynków usytuowanych przy ul. (...)we W.. Tak dokonany podział nieruchomości w sposób niewątpliwie doprowadził zatem do krzywdzącej sytuacji dla mieszkańców budynków - klatek(...), znajdujących się na działce nr (...).

Przedłożona przez stronę powodową dokumentacja przetargowa, obejmująca m.in. składane przez nią wnioski do Urzędu Miasta oraz korespondencję ze stroną pozwaną, zdaniem Sądu pozwała jednoznacznie stwierdzić, iż od roku 2001 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)we W.podejmowała szereg działań mających na celu uporządkowanie sytuacji faktycznej i prawnej na przedmiotowej działce. W szczególności rozpoczęła starania w kierunku dokonania podziału tejże nieruchomości, celem wydzielenia z niej mniejszych działek i w konsekwencji zmniejszenia kosztów użytkowania wieczystego gruntu. Powyższe starania systematycznie jednak napotykały na różnego rodzaju – niezależne od strony powodowej – przeszkody, polegające na braku uchwalenia dla terenów objętych wnioskiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz problemu z uzyskaniem dostępu przeznaczonych do wydzielenia działek do drogi publicznej (brak zgody Gminy W.na ustanowienie służebności drogi publicznej). Opisywane wyżej utrudnienia, związane z przedłużającą się procedurą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz koniecznością wystąpienia przez Spółdzielnię na drogę sądową z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej, spowodowały, że postępowanie dotyczące podziału nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka (...)było wielokrotnie zawieszane. Dopiero w listopadzie 2009 r. uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący rejon Placu (...)we W., natomiast decyzją nr (...)z dnia 29 kwietnia 2011 r. zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości położonej przy ul. (...)we W., oznaczonej jako działka nr (...)o powierzchni 0,4465 ha, w wyniku którego powstały działki nr (...)o powierzchni 0,758 ha, nr (...)o powierzchni 0.0980 ha, nr (...)o powierzchni 0,826 ha oraz działka nr (...)o powierzchni 0,1901 ha. Dotychczas Spółdzielnia udało się zbyć w drodze przetargu dwie spośród wymienionych wyżej działek nr (...). Podjęcie w tych okolicznościach decyzji o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 13 180,68 zł i ustalenie jej na poziomie kwoty 129 365,34 zł skutkowałoby obciążeniem mieszkańców dwóch klatek niewspółmiernym obciążeniem majątkowym wobec

mieszkańców pozostałych czterech klatek, których pierwotna sytuacja prawna była identyczna (byli oni lub nadal są członkami powodowej spółdzielni). Na skutek błędnej decyzji administracyjnej ich sytuacja uległa drastycznemu zróżnicowaniu. Przy podejmowaniu decyzji o podziale działki (...)i wydzieleniu z niej czterech działek w związku z ustanowieniem odrębnej własności 1 lokalu w każdej z czterech klatek ((...)) po obrysie budynku (klatki schodowej) zabrakło jakiejkolwiek analizy faktycznej i prawnej skutków dokonania takiego podziału, także w aspekcie finansowym. Powstały cztery nieruchomości obejmujące swą powierzchnią grunt pod budynkiem w obrębie klatki schodowej bez dostępu do drogi koniecznej. Jednocześnie przerzucono w całości ciężar opłat z tytułu użytkowania wieczystego działki (...)na pozostałych członków spółdzielni zamieszkujących dwie klatki – (...). Wszystkie działania podjęte przez stronę powodową, a szczegółowo opisane w poprzedniej części uzasadnienia, zmierzały do przywrócenia naruszonej równowagi i doprowadzenia do stanu, w którym różnice obciążeń finansowych członków spółdzielni w związku z koniecznością ponoszenia przez spółdzielnię opat z tytułu użytkowania wieczystego nie będą tak drastyczne. W chwili wypowiedzenia z dnia 28.08.2008 r. postępowanie administracyjne toczące się na wniosek strony pozwanej o dokonanie podziału nieruchomości (...)było zawieszono z uwagi na procedurę związaną z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Od jego wyniku zależało rozpoznanie złożonego wniosku. Sama strona pozwana w swym piśmie z dnia 10.06.2014 r. zauważyła, że w przypadku aktualizacji opłaty rocznej obowiązek opłaty będzie ciążył na powodowej spółdzielni i współużytkownikach wieczystych – 13 osobach fizycznych zamieszkujących w budynkach (...). Wypowiedzenia dotychczasowej opłaty w takim momencie kreowało by sytuację, która z uwagi na drastyczną dysproporcję w obciążeniach finansowych osób zamieszkujących w blokach posadowionych pierwotnie na działce (...)rażąco godzi w poczucie sprawiedliwości, równości wobec prawa i prowadzi do znaczącego pokrzywdzenia interesów majątkowych części członków spółdzielni mieszkających w klatkach (...)

Z tych też przyczyn Sąd uznał, że dokonane przez stronę pozwaną wypowiedzenie dotychczasowej rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dnia 28.08.2008 r. jest nieważne z mocy art. 58 par. 2 k.p.c., co skutkuje ustaleniem obowiązującej opłaty w dotychczasowej wysokości tj. 13 180,68 zł.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd w punkcie I. wyroku ustalił, że wysokość opłaty, jaką zobowiązana jest ponosić Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)we W. z tytułu użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, położonego we W. przy ul. (...) oznaczonego na dzień aktualizacji z dnia 28.08.2008r. jako działka nr (...), obręb S., o powierzchni 4 465 m.kw., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyki prowadzi księgę wieczystą nr (...), która to nieruchomość w toku procesu została podzielona na działki nr (...)pozostaje w niezmienionej wysokości i wynosi 13 180,68 zł rocznie.

Na marginesie tylko zastrzec należy, iż powyższe rozstrzygnięcie nie stanowi przeszkody do dokonania przez stronę pozwaną aktualizacji opłaty rocznej. Podkreślono wyraźnie, że u podstaw oceny nieważności dokonanego wypowiedzenia leżała ocena stanu faktycznego istniejącego w chwili jego dokonania. Aktualna sytuacja prawna i faktyczna jest odmienna. W szczególności w następstwie podejmowanych przez stronę powodową działań doszło do częściowego zmniejszenia obszaru dawnej działki nr (...) oraz zbycia dwóch wydzielonych z niej nieruchomości, co niewątpliwie wpływa na sytuację mieszkańców budynków usytuowanych na spornej działce. Doszło także do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, który inaczej kwalifikuje sporne grunty, co automatycznie wpływa na ich wartość.

W punkcie II. sentencji wyroku, wobec uwzględnienia powództwa w całości, Sąd zgodnie z normą art. 98 k.p.c. zasądził od strony pozwanej Skarbu Państwa - Prezydenta W. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 10051,93 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te składała się opłata od pozwu w wysokości 4.229 zł, uiszczona zaliczka na bieglego w kwocie 2.205,93 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3617 zł, ustalone stosownie do § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.