

Sygn. akt. I C 281/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Krzysztof Musiał

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko Gminie W.

o ustalenie

1. I. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) i ul. (...) bez numeru, oznaczonego wówczas jako działki nr (...), obręb G. o łącznej powierzchni 3617m², dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 8 grudnia 2009r, było uzasadnione odnośnie opłaty za 2010r. co do kwoty 58980zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych), odnośnie opłaty za 2011r. co do kwoty 103305zł (sto trzy tysiące trzysta pięć złotych), a od dnia 1 stycznia 2012r. w wysokości 147630zł (sto czterdzieści siedem tysięcy sześćset trzydzieści złotych) rocznie;
2. II. oddała powództwo w pozostałej części;
3. III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5227zł 42gr tytułem kosztów procesu;
4. IV. nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) tytułem wydatków stronie powodowej kwotę 2642zł 83gr, a stronie pozwanej kwotę 2251zł 30gr.

Sygn. akt I C 281/11

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w dniu 30.12.2009r. strona powodowa Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. domagała się ustalenia, że dokonana przez Prezydenta W., aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy W., położonej we W. przy ul. (...), ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działki nr (...), obręb G., jest uzasadniona w wysokości niższej niż proponowanej w wypowiedzeniu. Strona powodowa podniosła, iż oferowana kwota opłaty rocznej jest 8-krotnie wyższa od dotychczasowej, co narusza art. 5 kc i jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa do zaktualizowania opłaty rocznej, a nadto nie znajduje uzasadnienia w aktualnych cenach rynkowych nieruchomości.

Strona pozwana Gmina W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, iż ustalając nową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego działka zgodnie z obowiązującym prawem. Uznając, że wskazana jako

podstawa do wypowiedzenia opłaty opinia rzeczoznawcy nie może być właściwym i wystarczającym dowodem w niniejszym postępowaniu, strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości ww nieruchomości gruntowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8.12.2009r. strona powodowa Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. było użytkownikiem wieczystymi nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...), ul. (...) bez nr, oznaczonej wówczas geodezyjnie jako działki nr (...), obręb G., o powierzchni 3617 m². Grunt ten stanowił własność pozwanej Gminy W.. - okoliczności niesporne.

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości przy stawce procentowej w wysokości 3% wynosiła w tym czasie 29490zł. Pismem z dnia 8.12.2009r, doręczonym stronie powodowej w dniu 10.12.2009r, Prezydent W. wypowiedział wysokość obowiązującej pomiędzy stronami opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższego gruntu, proponując nową opłatę roczną w wysokości 256344zł. Opłata ta miała obowiązywać od dnia 1.01.2010r. Podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty była ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość powyższej nieruchomości na kwotę 8.544.800zł. Nową opłatę obliczono przy zachowaniu dotychczasowej 3 % stawki.

Dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 8.12.2009r. wraz z dowodem doręczenia stronie powodowej - k. 17 - 18 oraz k. 59 - 51 w aktach UM W. w załączeniu.

Wnioskiem złożonym w dniu 30.12.2009r. w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. strona powodowa domagała się ustalenia, że dokonana przez Prezydenta W. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości gruntowej jest uzasadniona w wysokości niższej niż proponowanej w wypowiedzeniu.

Dowód: wniosek o ustalenie z dnia 29.12.2009r. - k. 20 - 22.

Orzeczeniem z dnia 6.12.2010r, wydanym w sprawie o sygn. SKO (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości gruntowej, obowiązującą od dnia 1.01.2010r. w kwocie 192.258zł. Odpis orzeczenia doręczono pełnomocnikowi strony powodowej w dniu 10.01.2011r.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 6.12.2010r. – k. 80 - 82.

W dniu 24.01.2011r. strona powodowa złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., podnosząc, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu była nieuzasadniona, ewentualnie że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w wysokości niższej od ustalonej w orzeczeniu SKO z dnia 6.12.2010r. Wskazała, że w przedwstępnej umowie sprzedaży powyższej nieruchomości z dnia 2.07.2008r. jej strony cenę sprzedaży ustaliły na kwotę 3600000zł.

Dowód: sprzeciw strony powodowej z dnia 24.01.2011r. wraz z kopertą, w której wniesiono sprzeciw – k. 4 - 8, 83.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...), ul. (...) bez nr, oznaczonej wówczas geodezyjnie jako działki nr (...), obręb G., w dniu 8.12.2009r. wynosiła 4.921.000zł Na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określono tę wartość, mając na względzie ceny nieruchomości niezabudowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Wartość ta ustalona została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami. Odnośnie infrastruktury na działce, to uwzględniono jej stan na dzień wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Transakcje nieruchomości podobnych zawarto w okresie od 18.11.2008r. do 10.12.2009r. w trybie przetargowym. Przyjęto, że wyceniając nieruchomość brak jest podstaw do korygowania cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu od daty zawartych transakcji. W połowie 2008r. nastąpiło wyhamowanie wzrostu cenowego, spadek popytu i duże zmniejszenie ilości transakcji. Miała przy tym miejsce znaczna rozpiętość cen transakcyjnych, wynikająca przede wszystkim z dużej niejednorodności parametrów gruntów inwestycyjnych mających znaczenie dla wartości

nieruchomości. Z tych przyczyn trudne było wyodrębnienie w tym okresie wpływu na cenę tylko elementu czasowego i precyzyjne określenie wskaźnika trendu czasowego.

Do porównania w parach wytypowano 4 nieruchomości, położone w obrębach: P., P., P. i G. o powierzchniach: 0,7664 ha, 0,2344 ha, 0,0411 ha i 0,1695 ha, przy czym cena za 1 m² nieruchomości wynosiła 857zł, 664zł, 1659zł i 656zł.

Nieruchomość o najmniejszej powierzchni położona była we W. przy ul. (...), w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej. Działka miała kształt regularny, dojazd do niej był bardzo dobry, z tym że możliwy jedynie przez przejazd bramowy z sąsiedniej działki. Różnica powierzchni tej działki mieściła się w zakresie przypisanej wagi do cechy rynkowej „powierzchnia” o wysokiej wartości 20%, co umożliwiło adekwatną korektę ze względu na to zróżnicowanie. Nadto w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne nie istnieje taka prosta zależność jak w przypadku nieruchomości lokalowych, których wartość za 1 m² jest wyższa w przypadku lokali o mniejszej powierzchni. Na wartość działki inwestycyjnej wpływ ma przede wszystkim możliwość zabudowy jej budynkiem. Przy wycenie nieruchomości możliwości inwestycyjne uwzględniono przy cenie rynkowej - przeznaczenie, uznając, że jest ono dobre. Zastosowanie wprost tego parametru powodowałoby, iż przyjęto by podejście dochodowe.

W okresie, którego dotyczyła wycena jak i obecnie przeważająca liczba transakcji gruntami inwestycyjnymi odbywa się w formie przetargowej. Wynika to z faktu, że niemal wszystkie grunty inwestycyjne w dobrych lokalizacjach stanowiły własność Gminy lub Skarbu Państwa. W tych okolicznościach to właśnie ceny przetargowe kształtują poziom cen przeciętnych, są to bowiem w istocie ceny rynkowe.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. Ś. z dnia 10.02.2014r. – k. 314 - 338,

pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. z dnia 5.07.2014r. – k. 358 - 362,

ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. – k. 403 - 404 (00:04:10 - 00:45:00)

Decyzją z dnia 18.10.2010r. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), w wyniku którego powstały działki nr (...). W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że podziału dokonano na podstawie postanowienia Prezydenta W.nr (...)z dnia 29.04.2010r, opiniującego pozytywnie proponowany plan podziału jako zgodny z warunkami określonymi w decyzji Prezydenta W.nr (...) z dnia 12.10.2007r. o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalno - usługowego z parkingiem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Dowód: decyzja nr (...) - k. 62 - 64 w aktach UM W. w załączeniu.

W dniu 4.11.2010r. strona powodowa sprzedała (...) Spółdzielni (...) użytkowanie wieczyste działki nr (...) oraz prawo własności budowli, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, jak również na odrębną własność lokal użytkowy, znajdujący się w budynku przy ul. (...) wraz z udziałem (...) w prawie użytkowania wieczystego, za łączną kwotę 3.899.555zł 60gr.

Dowód: akt notarialny z dnia 4.11.2010r. (Rep. A nr (...)) - k. 68 - 80 w aktach UM W.w załączeniu.

Uprzednio w dniu 30.04.2008r. strona powodowa zawarła z powyższą spółdzielnią przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działki nr (...), obręb G., wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku za kwotę 3.600.000zł.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 30.04.2008r. - k. 36 - 54.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Niewątpliwie w dniu 8.12.2009r. strona powodowa - Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. było użytkownikiem wieczystymi nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...), ul. (...) bez nr, wówczas oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), a grunt ten stanowił własność pozwanej Gminy W..

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy dokonane pismem z dnia 8.12.2009r, wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu było uzasadnione. W ocenie strony pozwanej wypowiedzenie to znajdowało uzasadnienie w operacie szacunkowym zleconym przez nią rzeczoznawcy majątkowemu. Natomiast strona powodowa wskazywała, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, a co najmniej nie w takiej wysokości, jaką zaproponowała strona pozwana.

W myśl przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu w chwili wypowiedzenia opłaty rocznej właściciel nieruchomości gruntowej mógł dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dowolnym czasie – nie częściej jednak niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Prezydent W. na podstawie tego przepisu zgodnie z art. 78 ust. 1 powołanej ustawy wypowiedział na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, natomiast strona powodowa w terminie określonym w art. 78 ust. 2 ww ustawy złożyła do SKO we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Data złożenia tego wniosku stanowi przy tym datę wniesienia pozwu do sądu powszechnego, od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona powodowa wniosła bowiem sprzeciw.

Ponieważ przyczyną wypowiedzenia stronie powodowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste była zmiana wartości nieruchomości, konieczne było ustalenie, jaka była wartość spornej nieruchomości w dniu aktualizacji przez stronę pozwaną opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wartość tę Sąd ustalił, opierając się na opinii biegłego sądowego J. Ś.. Poprzednio sporządzona przez biegłą sądową I. C. opinia nie mogła bowiem stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie. Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen Stowarzyszenia (...) we W. w opinii z dnia 25.03.2013r, stwierdzając tak w opinii głównej, jak i w opinii uzupełniającej nieprawidłowości, mające istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości, negatywnie oceniła powyższe opinie biegłej sądowej.

Strona pozwana nie kwestionowała opinii biegłego sądowego J. Ś., zarzuty do tej opinii wniosła zaś strona powodowa.

Zarzuciła ona, że biegły nie określił w opinii, jaki wpływ na cenę nieruchomości ma fakt, iż stronie powodowej przysługuje do niej prawo użytkowania wieczystego. Podniosła, że biegły konsekwentnie w opinii wskazywał na prawo własności nieruchomości. Zgodnie jednak z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu jej wartości stosuje się przy tym ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Prawdłowo zatem biegły sądowy przyjął przy wycenie wartość prawa własności nieruchomości, a nie prawa użytkowania wieczystego.

Strona powodowa zarzuciła nadto, iż biegły założył brak podstaw do korygowania cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu od daty zawartych transakcji. Biegły wyjaśnił zaś, że do wniosku takiego doszedł w wyniku przeprowadzonej analizy transakcji. Stwierdził, że w tym okresie miała miejsce duża rozpiętość cen transakcyjnych wynikająca przede wszystkim z dużej niejednorodności parametrów gruntów inwestycyjnych mających znaczenie dla wartości nieruchomości, stąd trudność w wyodrębnieniu w tym okresie wpływu na cenę tylko elementu czasowego i precyzyjnym określeniu wskaźnika trendu czasowego. Skoro na podstawie analizy transakcji biegły uznał, że w okresie, w którym zostały zawierane transakcje nie doszło do zmiany cen z uwagi na upływ czasu, nie mógł on uwzględnić tego wskaźnika przy wycenie.

Strona powodowa podniosła, że biegły w swej opinii powinien wskazać, jakie znaczenie dla wyceny wartości nabytego przez nią prawa do nieruchomości miała istniejąca w dacie nabycia tego prawa podziemna infrastruktura

techniczna. Podniosła, że infrastruktura ta miała nietypowy charakter. Przebiegała ona niemal w poprzek działki, co wymagało skorygowania i wyprowadzenia jej znacznej części poza obręb gruntu. Prawdopodobnie jednak biegły dla potrzeb wyceny przyjął stan infrastruktury istniejącej w dniu 8.12.2009r, gdyż na tę datę, a nie datę nabycia, miał ustalić wartość nieruchomości. Kwestię nakładów reguluje art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Strona powodowa, reprezentowana przez pełnomocnika, będącego adwokatem, nie wniosła jednak o ich rozliczenie i nie powołała dowodów celem wykazania tak faktu poczynienia nakładów, jak i ich wysokości.

Nadto strona powodowa zarzuciła, że do porównania biegły przyjął nieruchomość położoną we W. przy ul. (...). Wskazała na mniejszą powierzchnię tej działki. W opiniach uzupełniających, tak pisemnej jak i ustnej, biegły wyjaśnił zaś, że duża różnica powierzchni tej działki mieściła się w zakresie przypisanej wagi do cechy rynkowej „powierzchnia” o wysokiej wartości 20%, co umożliwiło adekwatną korektę ze względu na to zróżnicowanie. Różnica ta została zatem odpowiednio skorygowana na stronie 17 opinii (-100,30). Biegły wskazał nadto, że nieruchomość ta położona jest na badanym obszarze, w sąsiednim obrębie, jest nieruchomością o podobnym charakterze i porównywalnych cenach pod zabudowę mieszkaniową.

Nadto w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne nie istnieje taka prosta zależność jak w przypadku nieruchomości lokalowych, których wartość za 1 m² jest wyższa w przypadku lokali o mniejszej powierzchni. Biegły sądowy, dysponując wiedzą specjalną w tym zakresie, nie potwierdził zatem tezy strony powodowej, iż w odniesieniu do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną daje się zaobserwować tendencję, iż im mniejsza działka, tym cena metra kwadratowego nieruchomości gruntowej wyższa. Taka tendencja występuje bowiem w odniesieniu do samodzielnych lokali mieszkalnych. Na wartość działki inwestycyjnej wpływ ma przede wszystkim możliwość zabudowy jej budynkiem. Przy wycenie nieruchomości możliwości inwestycyjne na niej uwzględniono przy cesze rynkowej - przeznaczenie, uznając, że jest ono dobre. Zastosowanie wprost wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy powodowałoby, iż zastosowano by podejście dochodowe. Biegły sądowy wskazał przy tym, iż na wycenianej działce poza siedmiopiętrowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na parterze, znajduje się także podziemny parking, a współczynnik zabudowy 0,41 dotyczy jedynie powierzchni budynku. Wskazał, że stopień wykorzystania wycenianego gruntu pod zabudowę jest zbliżony na nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...).

Odnośnie zarzutu naruszenia §5 ust. 2 powołanego rozporządzenia z dnia 21.09.2004r, to w okresie, którego dotyczy wycena jak i obecnie przeważająca liczba transakcji gruntami inwestycyjnymi odbywa się w formie przetargowej. Wynika to z faktu, że prawie wszystkie grunty inwestycyjne w dobrych lokalizacjach stanowią własność Gminy lub Skarbu Państwa. Według biegłego w tych okolicznościach to właśnie ceny przetargowe kształtują poziom cen przeciętnych, są to bowiem w istocie ceny rynkowe. Przetargi te nie dotyczyły przy tym nieruchomości o szczególnych cechach. Biegły odniósł się zatem w opinii do faktu, że większość transakcji pochodzi z procedury przetargowej.

Nadto w związku z zarzutami strony powodowej do opinii biegły sądowy J. Ś. wskazał także sposób wyliczenia średnio ważonej wartości. Suma wszystkich wag w tabeli 11 na stronie 18 opinii stanowi bowiem (...)(...)+ (...),(...)+ (...),(...)+ (...),(...), na skutek oczywistej omyłki wskazano (...),(...)). Wagi te wyliczono przy tym, uwzględniając ilość poprawek dla każdej wartości jednostkowej, co oznacza, że im więcej poprawek, tym niższa waga, a tym samym niższy cząstkowy udział ceny jednostkowej skorygowanej w wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości. Średnia wartość ważona to zatem suma 4 składników, z których każdy stanowi iloczyn wagi i ceny jednostkowej skorygowanej dla porównywanych w parach nieruchomości. Dodatkowo biegły sądowy wyjaśnił sposób ustalenia średniej wartości ważonej na rozprawie w dniu 8.01.2015r.

Sąd uznał zatem, że opinia biegłego sądowego J. Ś. została sporządzona w sposób rzetelny, a wnioski w niej zawarte są logiczne oraz poparte jasną argumentacją. Nie budzi również wątpliwości, że ustalając wartość nieruchomości, biegły sądowy zastosował prawidłową metodę wyceny, wynikającą z obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie. Wobec powyższego wniosek strony powodowej, zawarty w piśmie procesowym z dnia 10.09.2014r. o

zobowiązanie biegłego do przedstawienia kolejnej opinii uzupełniającej, zmierzający do uzyskania alternatywnego wyliczenia wartości nieruchomości, nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalono zatem, przyjmując, iż wartość nieruchomości w dniu skierowania wypowiedzenia wynosiła 4.921.000zł. Wysokość powyższej opłaty przy uwzględnieniu 3% stawki, wyniosłaby zatem 147630zł. Jednak już po wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej, z dniem 9 października 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110), którą dokonano nowelizacji art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dodając 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, zaś pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, w konsekwencji czego dopiero w trzecim roku od wypowiedzenia aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Przepis art. 77 ust. 2a znajduje przy tym zastosowania także w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, które zostały wszczęte wcześniej, a nie były zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r.). Sąd ustalił zatem wysokość opłaty rocznej w 2010r. na kwotę 58980zł tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej (29490zł x 2), a pozostałą kwotę ponad dwukrotność opłaty rocznej rozłożył na dwie równe części, powiększające opłatę roczną w dwóch następnych latach. Różnica między opłatą roczną należną zgodnie z obowiązującymi przepisami w chwili wypowiedzenia (147630zł), a dwukrotnością dotychczasowej opłaty (58980zł) wynosiła 88650zł, a zatem połowa z tej kwoty to 44325zł. Wobec tego należna opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2011 ustalona została na kwotę 103305zł (58980zł + 44325zł), zaś dopiero w trzecim roku po aktualizacji (2012r) opłata roczna powinna osiągnąć kwotę wynikającą z aktualizacji, tj. 147630zł.

Strona powodowa podniosła, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 kc. Nie wskazała ona jednak, jakie konkretnie zasady współżycia społecznego miałyby zostać naruszone przez właściciela gruntu. Nie można uznać nadto, że zaoferowanie nowej opłaty jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Wskazać należy, iż strona powodowa w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości celem realizacji inwestycji, a zatem uprawnione jest ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu w relacji do cen rynkowych nieruchomości.

Mając powyższe na względzie na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd.1 kpc. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 226854zł, a zatem różnicę pomiędzy kwotą wynikającą z wypowiedzenia wysokości opłaty (256344zł), a opłatą roczną obowiązującą w chwili wypowiedzenia, tj. 29490zł (k. 88). Mając na względzie, iż wspomniana nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami miała miejsce już w toku procesu, celem ustalenia, w jakiej części strona pozwana przegrała proces, Sąd uwzględnił wysokość opłaty rocznej wskazaną w wypowiedzeniu i ustaloną od 2012r. Opłata roczna należna w 2012r. została ustalona na kwotę 147630zł, a dotychczasowa opłata wynosiła 29490zł. Różnica, tj. 118140zł, stanowi ok. 52% wartości przedmiotu sporu. Strona powodowa wygrała zatem co do ok. 48% żądania pozwu, zaś strona pozwana co do 52% tegoż żądania. W toku procesu strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: 11343zł opłaty od pozwu, 3000zł zaliczek na wydatki, 7200zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 34zł opłaty skarbowej od pełnomocnictw (k. 15, 198). Strona powodowa poniosła zatem koszty procesu łącznie w wysokości 21577zł, przy czym 48% tych kosztów to kwota 10356zł 96gr. Strona pozwana poniosła zaś kwotę 8700zł tytułem kosztów procesu, obejmującą koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7200zł oraz kwotę 1500zł tytułem zaliczki na wydatki, z czego 52% stanowi 4524zł.

Mając zatem na względzie przepis art. 100 zd.1 kpc, zasądzona powinna zostać od strony pozwanej na rzecz strony powodowej tytułem kosztów procesu kwota 5832zł 96gr (10356zł 96gr - 4524zł). Oczywista omyłka rachunkowa w ustaleniu kosztów procesu wynikała z przyjęcia, że strona powodowa wygrała co do 46% swojego żądania, co

oznaczałoby, że należne jej koszty wynoszą 5227zł 42gr (9925zł 42gr - 4698zł). Omyłkę rachunkową w punkcie III sentencji wyroku sprostowano postanowieniem z dnia 4.02.2015r.

Koszty sporządzenia opinii przez biegłego sądowego wyniosły 9394zł 13gr, z czego z zaliczki na ten cel przeznaczono kwotę 4500zł. Pozostała zatem kwota 4894zł 13gr, którą powinny być obciążone strony stosownie do art. 100 zd. 1 kpc w związku z art. 8 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wobec powyższego strona powodowa zobowiązana jest uiścić tytułem kosztów sądowych kwotę 2544zł 95gr, a strona pozwana kwotę 2349zł 18gr. Także w tym zakresie postanowieniem z dnia 4.02.2015r. sprostowano oczywistą omyłkę w punkcie IV sentencji wyroku.