

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: sekretarz sądowy P. O.

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. N. (1)

przeciwko Gminie Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

I. w sprawie o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 0,005 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka gruntu numer (...):

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste 0,005 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), obręb (...), stanowiącego działki gruntu numer (...), o powierzchni całkowitej 7.659 m⁽²⁾, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 381,60 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych i 60/100), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 112 zł (sto dwanaście złotych),

- w 2016 roku – w kwocie 246,80 zł (dwieście czterdzieści sześć złotych i 80/100),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 381,60 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych i 60/100);

2. zasądza od K. N. (1) na rzecz Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 309,93 zł (trzysta dziewięć złotych i 93/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od K. N. (1) kwotę 410,18 zł (czteryście dziesięć złotych i 18/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

I. w sprawie o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 0,04 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka gruntu numer (...):

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste 0,04 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), obręb (...), stanowiącego działkę gruntu numer (...), o powierzchni całkowitej 1.391 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 508,80 zł (pięćset osiem złotych i 80/100), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 166 zł (sto sześćdziesiąt sześć złotych),

- w 2016 roku – w kwocie 337,40 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych i 40/100),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 508,80 zł (pięćset osiem złotych i 80/100);

2. zasądza od K. N. (1) na rzecz Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 313,42 zł (trzysta trzynaście złotych i 42/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od K. N. (1) kwotę 410,18 zł (czterysta dziesięć złotych i 18/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 826/15

UZASADNIENIE

W dniu 17 grudnia 2014 roku K. N. (1) wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z odwołaniem od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości naliczonej opłaty rocznej dotyczącej działki nr (...) ((...)) oraz z odwołaniem od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości naliczonej opłaty rocznej dotyczącej działki nr (...) ((...)), wniósł o uchylenie wypowiedzeń w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu wskazał, iż nowa wycena gruntu, w oparciu o którą doszło do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest znacznie zawyżona.

(wniosek k. 4, odwołanie k. 18 załączonych akt SKO)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniami z dnia 11 maja 2015 roku, sygnatura akt (...) (...)715.2014 oddaliło wnioski K. N. (1) dotyczące ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

(orzeczenia SKO z dnia 11 maja 2015 roku – załączone akta SKO)

W dniu 6 lipca 2015 roku K. N. (1) złożył sprzeciwy od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 11 maja 2015 roku. W dniu 21 lipca 2015 roku sprzeciwy zostały przekazane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi celem rozpoznania.

(sprzeciwy – załączone akta SKO)

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał tutejszemu Sądowi Rejonowemu.

(postanowienie - k. 5)

W odpowiedzi na pozew, pozwany Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania została ustalona prawidłowo w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym prawidłowo ustalono wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Na tej podstawie dokonane zostało wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

(odpowiedź na pozew – k. 21-24)

W toku postępowania strony podtrzymały zaprezentowane stanowiska.

(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 13 marca 2017r. – k. 133-134)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana - Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powód – K. N. (1) współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 7.659 m², położonej w Ł. przy ul. (...) garaż numer (...), oznaczonej jako działka o nr (...) – w 0,005 częściach oraz nieruchomości gruntowej o powierzchni 1.391 m², położonej w Ł. przy ul. (...) garaż numer (...), oznaczonej jako działka o nr (...) – w 0,04 częściach. Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księgi wieczysta odpowiednio numer (...).

(okoliczności bezsporne)

Wypowiedzeniem z dnia 24 listopada 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) (...), oznaczonej jako działka o nr (...), w obrębie (...) i ustalił nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu, która była płatna w ten sposób, że w 2015 roku wynosiła 288 zł, w 2016 roku wynosiła 395,03 zł, zaś w 2017 roku i następnych wynosiła 502,05 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została wyliczona w oparciu o operat szacunkowy zgodnie, z którym wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 3.347.000,00 zł.

(wypowiedzenie – załączone akta SKO)

Pismo z dnia 24 listopada 2014 roku Prezydenta Miasta Ł. zostało doręczone K. N. (1) w dniu 3 grudnia 2014 roku.

(dowód doręczenia – załączone akta SKO)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyżej opisanego przedmiotowego gruntu (działka numer (...)) wynosiła przed wypowiedzeniem 56 zł.

(pismo powoda z dnia 23.10.2015r. – k. 12)

Wypowiedzeniem z dnia 17 listopada 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) lok. (...), oznaczonej jako działka o nr (...), w obrębie (...) i ustalił nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu, która była płatna w ten sposób, że w 2015 roku wynosiła 294 zł, w 2016 roku wynosiła 516,60 zł, zaś w 2017 roku i następnych wynosiła 739,20 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została wyliczona w oparciu o operat szacunkowy zgodnie, z którym wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 616.000,00 zł.

(wypowiedzenie – załączone akta SKO)

Pismo z dnia 17 listopada 2014 roku Prezydenta Miasta Ł. zostało doręczone K. N. (1) w dniu 26 listopada 2014 roku.

(dowód doręczenia – załączone akta SKO)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyżej opisanego przedmiotowego gruntu (działka numer (...)) wynosiła przed wypowiedzeniem 83 zł.

(pismo powoda z dnia 23.10.2015r. – k. 12)

(...) będące przedmiotem sporu są położone w mieście Ł., w obszarze administracyjnym Ł., w obrębie (...). (...) te położone są w środkowo – [południowej części miasta Ł., na terenie z zabudową wielorodzinną i wielofunkcyjną – w przewadze usługową. Teren obszaru administracyjnego G. posiada lokalną infrastrukturę handlowo – usługową oraz pełen dostęp do komunikacji miejskiej autobusowej i tramwajowej. W dalszym sąsiedztwie występują tereny zielone – rekreacyjne oraz ośrodek (...). Ulica (...) jest główną ulicą obszaru osiedla mieszkaniowego. Ulica jest urządzona oraz bezpośrednio skomunikowana z główną drogą miasta jaką jest ul. (...) z pełną komunikacją miejską. Wzdłuż ulicy i w jej pobliżu dominuje funkcja handlowo – usługowa, osiedlowa. Ulica (...) stanowi jedną z osiedlowych ulic o charakterze lokalnym, stanowi ona dojazd do posesji. Ulica jest urządzona. Teren charakteryzuje się podstawową zabudową

mieszkaniowo-wielorodzinną wielofunkcyjną. Obszar wyposażony jest we wszystkie media miejskie, e,w,k,g, sieć ciepłowniczą. (...) położone są na terenie jednostki urbanizacyjnej. (...) są zabudowane obiektami o funkcji garażowej, niemieszkalnej.

Działka oznaczona numerami ewidencyjnymi (...) ma powierzchnię 7.659 m². Kształt działki jest nieregularny, nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej – ulicy (...) odbywa się przez działki obce numer (...) oraz dodatkowo 94/49. Stan ten nie jest uregulowany w księdze wieczystej.

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) ma powierzchnię 1.391 m². Ma kształt nieregularny. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej – ulicy (...) odbywa się przez działki obce numer (...) oraz dodatkowo 94/49. Stan ten nie jest uregulowany w księdze wieczystej.

(...) są zabudowane obiektami o funkcji niemieszkalnej – szeregiem garaży na terenie z zabudową mieszkalną wielorodzinną. Nanieśnienie te są własnością współużytkowników wieczystych. Nie są uwzględniane przy wycenie prawa własności gruntu.

Dokonana analiza stanowiła podstawę do wyceny prawa własności gruntu o funkcji niemieszkalnej na terenie zagospodarowanym dla podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działki o nr (...), w obrębie(...) wynosi 2.544.000 zł. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...), w obrębie (...) wynosi 424.000 zł.

(pismna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 33-87)

Ustalenia stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy zostały poczynione w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty lub ich kserokopie, przy zastosowaniu art. 308 k.p.c., a nadto opinię biegłego do spraw szacunku nieruchomości A. Z. (1), którą Sąd uznał za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych.

Podkreślenia wymaga, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, konieczne jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości (art. 77 ust. 1 w zw. z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651). Stosownie zaś do przepisu art. 152 ust. 1 ustawy, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 2 i 3 ustawy). W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości, w szczególności kryteriami wskazanymi w art. 154 ustawy.

Opinie złożone przez biegłego A. Z. (1) odpowiadają powyższym wymaganiom. Biegły dokonał wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, polegającym na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne i nieruchomość wycenianą oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Wycenę nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego poprzedza analiza i charakterystyka rodzaju rynku nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym możliwe jest użycie trzech metod: porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. Przy wycenie nieruchomości biegły wybrał metodę korygowania ceny średniej.

W ramach tej metody, do badań biegły przyjął - z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości – jedenaście transakcji stanowiących podstawę oszacowania, które zostały dokonane na rynku i dla których znane

są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będących przedmiotem wyceny określił biegły mając na uwadze cenę minimalną, cenę maksymalną, cenę średnią oraz ich korekty w oparciu o cztery wyróżnione cechy korekcyjne: lokalizację (waga 30%), sąsiedztwo i otoczenie (waga 20%), dostęp (waga 10%) oraz prawną i techniczną możliwość kształtowania zagospodarowania (40%).

Ostatecznie biegły ustalił wartość przedmiotowych nieruchomości wyceniając je przy uwzględnieniu celu wyceny, ujawnionych w operacie szacunkowym uwarunkowań dotyczących zarówno określenia analizowanego rynku gruntów niezabudowanych, jak i uwarunkowań wynikających z opisu techniczno – użytkowego nieruchomości, a w szczególności z uwagi na obciążenie nieruchomości uwarunkowaniami dotyczącymi dostępu do tejże nieruchomości oraz aktualnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej według cen z IV kwartału 2014 roku.

Opinia pisemna jest rzeczowa, nie zawiera twierdzeń pozostających ze sobą w sprzeczności oraz jest poparta fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że stronom ostatecznie nie udało się zakwestionować przedmiotowej opinii w żadnej części.

Pierwotna pisemna opinia biegłego A. Z. (1) została zakwestionowana przez powoda K. N. (1), który zarzucił jej, iż biegły przy dokonaniu oceny przyjął dla tejże nieruchomości funkcję niemieszkalno – garażową (choć wielokrotnie w opinii wskazuje na cel i funkcję mieszkaniową wielorodzinną), błędnie przyjął, iż przez wyceniane działki przebiegają media, nie uwzględnił sąsiedztwa – w tym sąsiedztwa Zakładów (...) i ich pasa ochronnego, a także różnicy poziomu gruntów na działce numer (...) oraz w okolicy.

W złożonej kolejno opinii uzupełniającej pisemnej biegły A. Z. (1) wyczerpująco i rzeczowo odniósł się kolejno do każdego z zarzutów powoda, co do jego opinii pierwotnej. Biegły w odpowiedzi na zarzuty strony powodowej wyjaśnił, że w swojej opinii pierwotnej w zawarł skrótowy opis otoczenia wycenianych nieruchomości, w tym zawierający twierdzenia o wyposażeniu tego obszaru we wszystkie media miejskie. Był to zapis dotyczący opisu infrastruktury technicznej w związku z lokalizacją i otoczeniem nieruchomości, odnosił się on do wyposażenia obszaru (rozumianego jako osiedle mieszkaniowe) w sieci infrastruktury technicznej, nie zaś samej nieruchomości wycenianej. Biegły wyjaśnił, że jedną z cech wpływających z cenę finalną prawa własności wycenianego gruntu jest możliwość doprowadzenia mediów, podobnie jak i istnienie możliwych dojazdów do nieruchomości wycenianej, które wyczerpująco zostały wskazane i opisane w pierwotnej opinii biegłego sądowego A. Z.. W odpowiedzi na zarzuty strony powodowej biegły ponownie podkreślił, iż w dacie stani nieruchomości (przyjętej do wyceny) brak było dla przedmiotowego obszaru planu miejscowego, co biegły wziął pod uwagę sporządzając opinię pierwotną w sprawie. Biegły podkreślił, iż wobec niezastosowania się stron postępowania do jego wezwania o udostępnienie dokumentów, w których określono cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, biegły ustalił tą okoliczność w oparciu o dokumenty planistyczne, z jednoczesnym wskazaniem w opisie nieruchomości faktycznego sposobu zagospodarowania. Odnosząc się do zarzutów, jakoby biegły nie uwzględnił w swojej opinii pierwotnej sąsiedztwa Zakładów (...), wskazał, że na stronie 31 i 32 operatu, analizując sąsiedztwo nieruchomości wycenianych wziął pod uwagę również sąsiedztwo zakładów przemysłowych, przyjmując tę cechę jako wpływającą na obniżenie wartości nieruchomości. Podnoszone przez powoda różnice w wysokościach wycenianych działek nie powodują ograniczeń w korzystaniu z nich w ocenie biegłego sądowego. Finalnie biegły podtrzymał swoją opinię pierwotną w całości.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2017 roku Sąd oddalił wniosek powoda o ponowne przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego A. Z. (1), z uwagi na fakt, iż pismo procesowe zawierające zarzuty do opinii uzupełniającej powoda było jedynie powtórzeniem zarzutów już pierwotnie zgłaszanych przez K. N. w stosunku do opinii pisemnej pierwotnej. W związku z faktem, iż biegły w ocenie Sądu do wszystkich tych zarzutów ustosunkował się w wyczerpujący i rzeczowy sposób, brak było podstaw do uwzględnienia wniosku powoda.

Sądowi z urzędu jest wiadomo, iż w sprawie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) w tutejszym Sądzie Rejonowym toczy i toczyło się szereg spraw, w każdej z nich wartość gruntu była określana przez biegłych sądowych. W jednej z tych spraw o sygnaturze akt II C 506/15 wartość nieruchomości została

ustalona na poziomie, a więc różni się od wartości ustalonej przez biegłego sądowego A. Z. (1) jedynie o, można to więc uznać za błąd statystyczny, którym może być dotknięte każde szacowanie wartości nieruchomości.

Na marginesie jedynie zaznaczyć należy, iż biegły sądowy A. Z. (1) jest jednym z bardziej doświadczonych biegłych sądowych na (...) rynku szacowania wartości nieruchomości i ma wieloletnią praktykę w sporządzaniu opinii na zlecenie Sądów.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, cechy nieruchomości – ich położenie, czy sposób zagospodarowania. Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651), za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne. Stosownie do przepisu art. 80 ustawy, od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wydanego w następstwie złożenia przez użytkownika wieczystego nieruchomości wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a orzeczenie kolegium traci moc. Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy, 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. Wniosek użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W niniejszej sprawie powódka zachowała wskazany miesięczny termin do złożenia odwołania, pozwany termin do wniesienia sprzeciwu.

W orzecznictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powódki w wystąpieniu z takim powództwem wynika wprost z ustawy. Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 18 września 2003 roku, wydanym w sprawie I CK 66/02, opublikowanym w OSNC 2004/11/177).

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego. Należy przy tym zaznaczyć, iż tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień złożenia wniosku, w trybie art. 78 ust. 2 ustawy, o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie środkiem wszczynającym postępowanie przed sądem jest sprzeciw (jego wniesienie powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego, a jednocześnie utratę mocy przez postępowanie administracyjne). Te ogólne zagadnienia warto podkreślić, ponieważ decydują one o zakresie postępowania przed sądem powszechnym.

Wysokość opłaty rocznej, zgodnie z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 cytowanej ustawy, ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości, nieruchomości gruntowej. Stawki te wskazane są w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste położonych w Ł. nieruchomości gruntowych przy ul. (...), oznaczonych jako działka o nr (...) oraz jako działki o numerze (...), w obrębie(...) powinny być ustalone przy zastosowaniu stawki 3%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy. Spór stron koncentrował się na ustaleniu wartości nieruchomości aktualnej na datę wypowiedzenia rocznej opłaty i związanej z tym oceny, czy istniała podstawa do aktualizacji tej opłaty stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy. Z punktu widzenia rozstrzygnięcia sporu

stron niniejszego postępowania, istotna jest zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonana ustawą z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r, nr 187, poz. 1110). Zmiany weszły w życie 9 października 2011 roku, ale przepis art. 4 ustawy zmieniającej wprowadził zasadę stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w nowym brzmieniu we wszystkich sprawach wszczętych i niezakończonych przed nowelizacją dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie, właściciel nieruchomości wypowiedział wysokość opłat rocznych pismami z dnia z dnia 17 i 24 listopada 2014 roku, ale z mocy art. 4 ustawy zmieniającej, zastosowanie mają przepisy w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 roku.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami polegała m.in. na dodaniu przepisu art. 77 ust. 2a, zgodnie z którym w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Treść przytoczonego przepisu nie jest jednoznaczna i była już przedmiotem interpretacji dokonanej przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 roku (III CZP 110/12, opubl. w Biuletynie SN 2013/2/11-12). Według zaprezentowanego w uchwale poglądu, który Sąd w niniejszym składzie podziela: „w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (...)”. Oznacza to, że omawiany przepis ma nie tylko charakter czysto techniczny, dotyczący sposobu uiszczania opłaty, lecz modyfikuje wysokość opłaty w pierwszym i drugim roku od jej aktualizacji. W ocenie Sądu, implikuje także konieczność określenia w wyroku wysokości opłaty w kolejnych trzech latach od jej aktualizacji.

W dacie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wartość nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., działka numer (...), opiewała na kwotę 424.000 zł.

W dacie wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wartość nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., działki numer (...), opiewała na kwotę 2.544.000 zł.

Moment, jaki Sąd winien brać pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości, będącej podstawą aktualizacji opłaty, nie jest przypadkowy, lecz wynika wprost z przepisów i celu, jaki ma postępowanie przed Sądem. Stosownie do treści § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 270, poz. 2109) wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie art. 77 ust. 1 zd. 1 stanowi, iż zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Przedmiotem zaś postępowania przed sądem jest rozstrzygnięcie wniosku (wszczynającego postępowanie przed SKO, a po wniesieniu sprzeciwu zastępującego pozew) o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Wszystko to powoduje, iż właściwym jest ustalenie wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty, ponieważ Sąd dokonuje kontroli tego wypowiedzenia, nie ustala zaś wysokości opłaty post ante, biorąc pod uwagę okoliczności zaistniałe po dokonaniu wypowiedzenia.

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki o numerach (...), położonego w Ł. przy ul. (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 381,60 zł (według wyliczenia: 2.544.000 zł x 3% x (...)) = 381,60 zł).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 56 zł (dwukrotność poprzedniej opłaty to 112 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: $381,60 \text{ zł} - 112 \text{ zł} = 269,60 \text{ zł} / 2 = 134,80 \text{ zł}$). Dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powód jest obowiązany uiścić w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 112 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 56 zł);
- w roku 2016 na kwotę 246,80 zł (według wyliczenia: $112 \text{ zł} + \text{połowa nadwyżki} - 134,80 \text{ zł}$);
- w roku 2017 zł na kwotę 381,60 zł.

W kolejnych latach od aktualizacji opłata winna być wnoszona w pełnej wysokości (punkt I podpunkt 1 wyroku)

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w każdej z połączonych spraw stanowi przepis art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W sprawie o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki o numerach (...), położonego w Ł. przy ul. (...), wartość ta ustalona została na kwotę 381,60 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 502,05 zł, a powód chciał jej obniżenia do kwoty 200 zł, a więc o kwotę 302,05 zł. Obniżenie w stosunku do opłaty proponowanej pierwotnie przez pozwanego wyniosło 120,45 zł ($502,05 \text{ zł} - 381,60 \text{ zł}$). W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o około 40%, zaś powód przegrał sprawę w 60% i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 30 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 810 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 60 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 750 zł (zaliczka została na potrzeby rozliczenia kosztów postępowania podzielona na pół).

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 1.250,18 zł i złożyły się na nie: koszty postępowania poniesione przez powoda, koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej oraz koszt wynagrodzenia biegłego sądowego w wysokości 1.160,18 zł. Powód powinien więc ponieść koszty postępowania w kwocie 750,11 zł, a pozwany w kwocie 500,07 zł. Wobec tego fakt Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 309,93 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi od powoda kwotę 410,18 zł (według wyliczenia: $810 \text{ zł} - 500,07 \text{ zł} = 309,93 \text{ zł}$), która to kwota pokryła wypłaconą tymczasowo ze Skarbu Państwa część wynagrodzenia biegłego sądowego (punkt I podpunkty 2 i 3 wyroku).

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, również w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę o numerze (...), położonego w Ł. przy ul. (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 508,80 zł (według wyliczenia: $424.000 \text{ zł} \times 3\% \times 1/25 = 508,80 \text{ zł}$).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 83 zł (dwukrotność poprzedniej opłaty to 166 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: $508,80 \text{ zł} - 166 \text{ zł} = 342,80 \text{ zł} / 2 = 171,40 \text{ zł}$). Dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powód jest obowiązany uiścić w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 166 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 83 zł);
- w roku 2016 na kwotę 337,40 zł (według wyliczenia: $166 \text{ zł} + \text{połowa nadwyżki} - 171,40 \text{ zł}$);
- w roku 2017 zł na kwotę 508,80 zł.

W kolejnych latach od aktualizacji opłata winna być wnoszona w pełnej wysokości (punkt II podpunkt 1 wyroku)

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w każdej z połączonych spraw stanowi przepis art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W sprawie o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki o numerach (...), położonego w Ł. przy ul. (...), wartość ta ustalona została na kwotę 508,80 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 739,20 zł, a powód chciał jej obniżenia do kwoty 230 zł, a więc o kwotę 509,20 zł. Obniżenie w stosunku do opłaty proponowanej pierwotnie przez pozwanego wyniosło 230,40 zł (739,20 zł – 508,80 zł). W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o około 45%, zaś powód przegrał sprawę w 55% i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 30 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 930 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 180 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 750 zł (zaliczka została na potrzeby rozliczenia kosztów postępowania podzielona na pół).

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 1.370,18 zł i złożyły się na nie: koszty postępowania poniesione przez powoda, koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej oraz koszt wynagrodzenia biegłego sądowego w wysokości 1.160,18 zł. Powód powinien więc ponieść koszty postępowania w kwocie 753,60 zł, a pozwany w kwocie 616,58 zł. Wobec tego fakt Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 313,42 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi od powoda kwotę 410,18 zł (według wyliczenia: 930 zł – 616,58 zł = 313,42 zł), która to kwota pokryła wypłaconą tymczasowo ze Skarbu Państwa część wynagrodzenia biegłego sądowego (punkt II podpunkty 2 i 3 wyroku).