

Sygn. akt II C 871/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2017 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko Gminie Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1.ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), stanowiącego działki numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 6.543,45 zł (sześć tysięcy pięćset czterdzieści trzy złote 45/100), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

-w 2015 roku w kwocie 5.068,68 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych 68/100),

-w 2016 roku w kwocie 5.806,065 zł (pięć tysięcy osiemset sześć złotych (...)),

-w 2017 roku i w latach następnych w kwocie 6.543,45 zł (sześć tysięcy pięćset czterdzieści trzy złote 45/100);

2.zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Gminy Ł. kwotę 1.024,95 zł (jeden tysiąc dwadzieścia cztery złote 95/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 107,95 zł (sto siedem złotych 95/100);

b) od Gminy Ł. kwotę 69,01 zł (sześćdziesiąt dziewięć złotych 01/100).

Sygn. akt II C 871/15

UZASADNIENIE

W dniu 12 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z wnioskiem o ustalenie, iż podwyższenie rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł., stanowiącego działki o numerach (...) w obrębie (...), jest nieuzasadnione. W uzasadnieniu odwołania wskazano, iż nowa wycena gruntu jest poważnie zawyżona. Opłata została obliczona na podstawie przeszacowania wartości gruntu wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Do szacunku zostały przyjęte wyłącznie ceny transakcji sprzedaży

działek budowlanych dla developerów przy zastosowaniu metody porównawczej. W operacie rzeczoznawca nie uwzględnił, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi, a sposób obliczenia wartości jest daleki od rzeczywistych cen rynkowych dla takich nieruchomości.

W dniu 22 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 marca 2015 roku (sygn. (...)). Podniesiono, iż ze względów finansowych Spółdzielni nie było stać na złożenie kontroperatu. Zdaniem Spółdzielni (...) pominięto całkowicie jej argumenty mówiące o istotnych uchybieniach operatu szacunkowego i o braku funduszy na sporządzenie własnego operatu.

(wniosek k. 2-3, sprzeciw - załączone akta postępowania administracyjnego)

W odpowiedzi na pozew Gmina Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Podniosła, że wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona prawidłowo w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, który wykazał wzrost wartości nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 35-38)

Na rozprawie w dniu z dnia 27 stycznia 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(stanowisko pełnomocnika powoda - protokół rozprawy z dnia 27 stycznia 2017 roku k.104-105, nagranie 00:02:36-00:04:47 -)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., w dzielnicy G., przy ulicy (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), numer (...), oznaczonej, jako działki: numer (...), o powierzchni 0,0390 ha, numer (...) o powierzchni 0,0162 ha, numer (...) o powierzchni 0,0161 ha, numer (...) o powierzchni 0,003 ha, numer (...) o powierzchni 0,0304 ha, numer (...) o powierzchni 0,0179 ha, numer (...) o powierzchni 0,0165 ha, numer (...) o powierzchni 0,0370 ha, numer (...) o powierzchni 0,0356 ha, numer(...) o powierzchni 0,0165 ha, numer (...)o powierzchni 0,0072 ha, o łącznej powierzchni 0,2327 ha, w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości do dnia 20 lutego 2079 roku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł..

(okoliczności bezsporne, a także wyciąg ze zbioru danych, bazy danych ewidencji gruntów i budynków, wypisy z ksiąg wieczystych stanowiące załączniki do opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości k.45-79)

Pismem z dnia 17 października 2014 roku (nr (...). (...). (...)), doręczonym w dniu 23 października 2014 roku. Prezydent Miasta Ł., wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy Ł., położonego w Ł. przy ulicy (...) i oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) (...), o łącznej powierzchni 0,2327 ha, w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Jednocześnie Prezydent Miasta Ł. ustalił nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 9.100 zł obowiązującą od dnia 01 stycznia 2015 roku i płatną w następujący sposób: w kwocie 5.068,68 zł w 2015 roku, w kwocie 7.084,34 zł w 2016 roku, w kwocie 9.100 zł w 2017 roku. Jako podstawę ustalenia opłaty przyjęto wartość nieruchomości w wysokości 910.000 zł. Poprzednio opłata roczna wynosiła 2.534 zł.

(okoliczności bezsporne, wypowiedzenie, potwierdzenie odbioru w załączonych aktach postępowania administracyjnego)

W dniu 12 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z wnioskiem o ustalenie, iż podwyższenie rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł., stanowiącego działki o numerach (...) w obrębie(...), jest nieuzasadnione, wskazując, iż nowa wycena gruntu jest poważnie zawyżona.

(okoliczność bezsporna, wniosek w załączonych aktach postępowania administracyjnego)

Orzeczeniem z dnia 20 marca 2015 roku, w sprawie o sygnaturze (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek powoda, przyjmując za poprawną wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego P. W.. Samorządowe Kolegium Odwoławcze podniosło, że nie został złożony kontroperat uzasadniający odmienne rozstrzygnięcie. Odpis orzeczenia doręczono Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w dniu 10 kwietnia 2015 roku.

(okoliczności bezsporne, orzeczenie, potwierdzenie odbioru w załączonych aktach postępowania administracyjnego)

Na mocy umowy z dnia z dnia 23 września 1981 roku, zwartej w formie aktu notarialnego, Repertorium (...) - (...), Skarb Państwa oddał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomość składającą się z działek numer (...) (łączniej powierzchni 897 m²), położonych w miejscu istniejącej w dacie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Działki przeznaczone były pod budownictwo mieszkaniowe. Umowę przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste poprzedziła decyzja z dnia 26 maja 1981 roku w sprawie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, dotycząca działek numer (...) o łącznej powierzchni 897 m². W decyzji wskazano, że teren nieruchomości winien być wykorzystany na budownictwo mieszkaniowe. W uzasadnieniu powołano się na decyzję Wojewódzkiego Zarządu Rozbudowy Miast i Osiedli (...) w Ł., wydaną w dniu 30 czerwca 1977 roku, dotyczącą planu realizacji osiedla (...).

W dniu 20 października 1993 roku, właściciel nieruchomości - Gmina Ł. i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., zawarły umowę „Zmiana umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste”. Celem umowy było ujednoczenie terminu wygaśnięcia użytkowania wieczystego i umożliwienie tym samym łączenia działek. W umowie tej wskazano, że działki numer (...) przeznaczone pod zabudowę budynkiem mieszkalnym. W wyniku późniejszych podziałów i przyłączeń, stan istniejący w dacie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste ujawniony został w księdze wieczystej numer (...).

(okoliczności bezsporne)

Nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta, w dzielnicy G., na osiedlu wielomieszkaniowym C., zlokalizowanym po wschodniej stronie ulicy (...), w rejonie ulic: K., S., Rolnicza, K., K., S., Nadwodna, Św. W. i ul. (...). Ma dość dobry dostęp do ważnych tras komunikacyjnych - ul. (...) i dalej trasy Ł. oraz komunikacji miejskiej. W bliskim sąsiedztwie znajdują sklepy, punkty usługowe, szkoły, szpitale, banki. W otoczeniu nieruchomości przeważa zabudowa wielomieszkaniowa osiedla (...) z budynkami wielorodzinnymi z początku lat 80-tych XX wieku. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się nieruchomości z budynkami wielorodzinnymi, stacja transformatorowa, pawilon handlowy. W dobrym zasięgu są szkoły, przedszkola, garaże osiedlowe. Najkorzystniejszy dojazd do nieruchomości jest bezpośrednio od strony ul. (...) lub z ul. (...). Obie ulice są drogami wewnętrznymi we władaniu Zarządu Dróg i (...) w Ł.. Na powyższych działkach, tak jak na wycenianych, urządzona jest jezdnia i chodniki. Ulica (...) na odcinku położenia wycenianej nieruchomości nie jest drogą publiczną, ale drogą wewnętrzną osiedlową, nie występującą w wykazie dróg wewnętrznych zarządzanych przez Zarząd Dróg i (...) w Ł.. W otoczeniu nieruchomości występują wszystkie sieci uzbrojenia (energia, sieć ciepłownicza, wodociągi, kanalizacja, gaz, telekomunikacja).

(okoliczności bezsporne)

Działki gruntu numer (...) tworzą teren ciągły o powierzchni łącznej 0,2327 ha. Kształt nieruchomości jest wydłużony, nieregularny. Szerokość terenu w części środkowej jest największa i wynosi około 14,5 m, a najmniejsza jest w części południowej, gdzie wynosi około 10 m. Poziom terenu jest dość równy. Teren nieruchomości jest otwarty, ogólnie dostępny dla mieszkańców budynków wielorodzinnych wywodzących się z zasobów spółdzielczych i klientów

pawilonu handlowego przy ul. (...), który nie stanowi własności Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Teren działek jest utwardzony w miejscach ciągów jezdnych i pieszych asfaltem i kostką betonową. Na nieutwardzonych częściach działek znajdują się trawniki. Na nieruchomości stoją słupy oświetleniowe. Przez teren działki przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i przyłącza doprowadzające media do budynków spółdzielczych - wspólnot mieszkaniowych i pawilonu handlowego. Występujące na terenie nieruchomości sieci wraz z urządzeniami to kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, wodociąg, gazociąg, ciepłociąg, kable elektroenergetyczne.

(okoliczności bezsporne)

Na dzień 17 października 2014 roku stan nieruchomości nie różnił się istotnie od powyższego stanu. Otoczenie nieruchomości, dostępne w terenie uzbrojenie i sposób dojazdu oraz cechy techniczno-użytkowe gruntu były podobne. Sposób zagospodarowania nieruchomości był taki jak w dacie sporządzania opinii przez biegłą.

(dowód: pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości z załącznikami k.45-79)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,2327 ha określona z uwzględnieniem stanu na dzień 17 października 2014 roku i poziomu cen na październik 2014 roku wynosi 654.345 zł.

(pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości z załącznikami k. 45-79)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty lub ich kserokopie, przy zastosowaniu art.308 k.p.c., oraz opinię biegłej do spraw szacunku nieruchomości R. S..

Podkreślenia wymaga, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, konieczne jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości (art. 77 ust. 1 w związku z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. 2010 roku, Nr 102, poz. 651). Zaś, stosownie 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.

Opinia złożona przez biegłą R. S. odpowiada powyższym wymaganiom. Biegła dokonała wyceny 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 biegła wybrała metodę korygowania ceny średniej. W ramach tej metody do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłej. Opinia jest spójna, logiczna, sporządzona zgodnie z wymogami specjalistycznej wiedzy, udziela wyczerpującej odpowiedzi na pytanie Sądu zawarte w tezie dowodowej. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłej za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych mogące stanowić podstawę o ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej do wypowiedzenia w październiku 2014 roku oraz cechy nieruchomości – jej położenie, czy sposób zagospodarowania. Wysokość opłaty rocznej przed jej wypowiedzeniem wynika z operatu sporządzonego na potrzeby postępowania administracyjnego oraz ze wskazanej przez powoda wartości przedmiotu sporu. Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłej R. S.. Strona pozwana nie zgłosiła żadnych uwag i zarzutów, ani co do prawidłowości obliczenia wartości przedmiotu sporu, ani do opinii biegłej w części opisującej nieruchomość. Sąd uznał, zatem, że są to okoliczności pomiędzy stronami niesporne.

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.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości, 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. Stosownie zaś do przepisu art. 80 cyt. powyżej 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. Wniosek użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew.

W niniejszej sprawie strona powodowa zachowała wskazany miesięczny termin do złożenia odwołania, oraz 14 dniowy termin do wniesienia sprzeciwu. 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 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.

W orzecnictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powoda 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).

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 w niniejszej sprawie pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste gruntu położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach (...), powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 1%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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 powołanej wyżej 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.

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.

Zgodnie z opinią biegłej z zakresu szacunku nieruchomości wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach (...) o powierzchni 0,2327 ha określona z uwzględnieniem stanu na dzień 17 października 2014 roku i poziomu cen na październik 2014 roku wynosi 654.345 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), stanowiącego działki numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 6.543,45 zł (654.345 zł x 1%).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową (dwukrotność poprzedniej opłaty to 5.068,68 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: 6.543,45 zł – 5.068,68 zł = 1.474,77 zł), dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powód jest obowiązany uiszczyć w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 5.068,68 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 2.534,34 zł);

- w roku 2016 na kwotę 5.806,065 zł (według wyliczenia: 5.068,68 zł + połowa nadwyżki w kwocie 737,385 zł);

- w roku 2017 zł na kwotę 6.543,45 zł (według wyliczenia: 5.806,065 zł + połowa nadwyżki w kwocie 737,385 zł).

W kolejnych latach od aktualizacji opłata winna być wnoszona w pełnej wysokości.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowi przepis art. 100 k.p.c., określający zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Wartość opłaty została ustalona na kwotę 6.543,45 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 9.100 zł (różnica wynosi 2.556,56 zł). Powód domagał się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 2.534,34 zł, a zatem oczekiwał obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o kwotę 6.565,66 zł (stanowiącą wartość przedmiotu sporu). W porównaniu do przedmiotu sporu obniżenie nastąpiło o 39 % (2.556,56/6.565,66) i w tym zakresie powód wygrał proces, zaś przegrał sprawę w 61 % i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu. Na koszty procesu, poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 329 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), opłata od zażalenia w kwocie 66 zł, łącznie 1.595 zł.

Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 2.700 zł, na które złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.200 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) i zaliczka na biegłego w wysokości 1.500 zł.

Łącznie koszty procesu poniesione przez strony opiewały na kwotę 4.295 zł. Koszty te obciążają powoda w 61 %. Zatem powód winien ponieść koszty w wysokości 2.619,95 zł, a poniósł w wysokości 1.595 zł. W konsekwencji, Sąd zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Gminy Ł. kwotę 1.024,95 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Skarb Państwa wyłożył w niniejszej sprawie kwotę 176,96 zł tytułem części wynagrodzenia biegłej. Z uwagi na wynik postępowania Sąd, na podstawie art. 113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594) w związku z art. 100 k.p.c. nakazał pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 107,95 zł i od Gminy Ł. kwotę 69,01 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.