

Sygn. akt II C 875/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 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 3 marca 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 7.660 zł (siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

-w 2015 roku w kwocie 3.807,90 zł (trzy tysiące osiemset siedem złotych dziewięćdziesiąt groszy),

-w 2016 roku w kwocie 5.733,95 zł (pięć tysięcy siedemset trzydzieści trzy złote dziewięćdziesiąt pięć groszy),

-w 2017 roku i w latach następnych w kwocie 7.660 zł (siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych);

2.zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Gminy Ł. kwotę 1.099,14 zł (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt dziewięć złotych czternaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz Gminy Ł. kwotę 2,15 zł (dwa złote piętnaście groszy) tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, uiszczonej w dniu 30 grudnia 2015 roku, zaksięgowanej pod pozycją 2411 151329.

Sygnatura akt II C 875/15

## UZASADNIENIE

W dniu 7 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 działki te znajdują się w otoczeniu działek o nieuregulowanym stanie prawnym, a także że nieruchomości

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. 36-39, pełnomocnictwo k.40)

Na rozprawie w dniu z dnia 3 marca 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(stanowisko pełnomocnika powoda - protokół rozprawy z dnia 3 marca 2017 roku k.99-100, nagranie 00:01:34-00:03:58)

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., w dzielnicy G., przy ulicy (...), oznaczonej, jako działki: numer (...), o powierzchni 0,1202 ha oraz numer (...) o powierzchni 0,1593 ha, o łącznej powierzchni 0,2795 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 3 maja 2084 roku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł..

(okoliczności bezsporne, także protokół badania księgi wieczystej k.73, wyciąg z ewidencji gruntów i budynków k.74)

Pismem z dnia 13 października 2014 roku (nr (...). (...). (...)), doręczonym w dniu 17 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 0,2795 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 10.930 zł obowiązującą od dnia 01 stycznia 2015 roku i płatną w następujący sposób: w kwocie 3.807,90 zł w 2015 roku, w kwocie 7.368,95 zł w 2016 roku, w kwocie 10.930 zł w 2017 roku. Jako podstawę ustalenia opłaty przyjęto wartość nieruchomości w wysokości 1.093.000,00 zł. Poprzednio opłata roczna wynosiła 1.903,95 zł.

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

W dniu 7 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 k.2-3)

Orzeczeniem z dnia 20 marca 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze SKO(...), 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, sprzeciw w załączonych aktach postępowania administracyjnego)

Nieruchomość usytuowana jest na zachód od strefy centralnej miasta Ł., w dzielnicy G. przy ul. (...). Odległość od strefy centralnej miasta wynosi około 5 km – od strefy „O” skrzyżowania ulic (...). Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 października 2010 roku) działki numer (...) położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenach, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się osiedle mieszkaniowe (...) z zabudową wielorodzinną. Tereny wokół nieruchomości są zagospodarowane. Nieruchomość położona jest blisko skrzyżowania R. i ulicy (...). Ulica (...) jest to droga dwukierunkowa z urządzonymi pasami ruchu w każdym kierunku, z istniejącą na niej komunikacją miejską autobusową i tramwajową. W ulicy (...) autobusy komunikacji miejskiej. Ulice osiedlowe posiadają nawierzchnię utwardzoną asfaltem w dobrym stanie technicznym, z chodnikami betonowymi i asfaltowymi dla pieszych. W bliskim sąsiedztwie znajdują się: centrum handlowo-usługowe, sklep (...), (...) sklep na rogu ulicy (...) numer (...), przedszkole przy ulicy (...). Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości jest w pełni zurbanizowane. Najbliższa okolica przedmiotowej nieruchomości jest zagospodarowana, zabudowana budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi oraz pojedynczymi obiektami handlowo-usługowymi. W pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajdują się budynki wielolokalowe, mieszkalne, pochodzące z lat osiemdziesiątych (...) wieku. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości w części nie jest możliwy bezpośrednio z drogi publicznej czy wewnętrznej. Działka numer (...) nie posiada zapewnionego dostępu do dróg. Dojazd do nieruchomości w zakresie działki numer (...) jest możliwy z drogi publicznej – ulicy (...). Ulica (...) ma charakter drogi osiedlowej, lokalnej, która połączona jest w kierunku wschodnim z ulicą (...). Przedmiotowa nieruchomość ma w części możliwość uzbrojenia we wszystkie media instalacyjne znajdujące się na tym terenie, tj. w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, energię elektryczną, gaz, sieć centralnego ogrzewania, sieć teleinformatyczną.

Działki o numerach (...) nie przylegają do siebie, przedzielone są działkami w częściach o nieregulowanym stanie prawnym. Pomiędzy nimi znajduje się pas działek o numerach (...), obok znajduje się działka numer (...) oraz działka numer (...). Działki o numerach (...) mają nieregulowany stan prawny. Kształt działek o numerach (...) jest mało korzystny pod względem zabudowy.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki numer (...) znajdują się budynki wielorodzinne. Dojazd do tej działki odbywa się przez sąsiednie działki. Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do trapezu. Powierzchnia działki zgodnie z danymi z rejestru gruntów wynosi 1.202 m<sup>2</sup>. Przez działkę biegnie linia gazociągu od strony zachodniej i północnej, co skutkuje częściowymi ograniczeniami w jej zagospodarowaniu. Istnieje możliwość uzbrojenia działki w infrastrukturę przez inne działki.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki numer (...) znajdują się budynki wielorodzinne. Dojazd do działki odbywa się przez sąsiednie działki drogą publiczną ul. (...). Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do wielokąta. Powierzchnia działki zgodnie z danymi z rejestru gruntów wynosi 1.593 m<sup>2</sup>. Przez działkę biegnie kanalizacja deszczowa kd400 we wschodniej części działki, kanał ciepłowniczy we wschodniej części działki, kabel wysokiego napięcia w południowo-wschodniej części, co skutkuje częściowymi ograniczeniami w jej zagospodarowaniu. Istnieje możliwość uzbrojenia tej działki w infrastrukturę z drogi publicznej na osiedlu.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), określona z uwzględnieniem stanu i poziomu cen na dzień 1 stycznia 2015 roku wynosi 766.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości z załącznikami k.49-76)

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 E. W..

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 E. W. 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.

W podejściu porównawczym możliwe jest użycie trzech metod: porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. Przy wycenie nieruchomości biegła wybrała metodę porównywania parami. W ramach tej metody porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość nieruchomości określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami przyjętymi do porównania.

Żadna ze stron skutecznie nie zakwestionowała 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 (oznaczonej w sprzeciwie załączonym do akt postępowania administracyjnego). Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłej E. W.. Pismo strony pozwanej, w którym kwestionowała opinię biegłej zostało zwrócone zarządzeniem z dnia 19 maja 2016 roku na podstawie przepisu art.132 § 1 k.p.c., wobec nie dołączenia dowodu doręczenia albo dowodu wysłania przesyłką poleconą odpisu pisma dla pełnomocnika powoda.

Strona pozwana skutecznie 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 orzecznictwie 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 gruntowej 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 0,2795 ha według stanu i poziomu cen na dzień 1 stycznia 2015 roku wynosi 766.000,00 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z działek o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 7.660,00 zł (766.000,00 zł x 1%).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową (dwukrotność poprzedniej opłaty to 3.807,90 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi:  $7.660 \text{ zł} - 3.807,90 \text{ zł} = 3.852,10 \text{ zł}$ ), dlatego przy zastosowaniu przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powód jest obowiązany uścić w kolejnych trzech latach od aktualizacji:

- w roku 2015 na kwotę 3.807,90 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 1.903,95 zł);
- w roku 2016 na kwotę 5.733,95 zł (według wyliczenia: 3.807,90 zł + połowa nadwyżki w kwocie 1.926,05 zł);
- w roku 2017 zł na kwotę 7.660 zł (według wyliczenia: 5.733,95 zł + połowa nadwyżki w kwocie 1.926,05 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 7.660,00 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 10.930,00 zł (różnica wynosi 3.270,00 zł). Powód domagał się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 1.903,95 zł, a zatem oczekiwał obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o kwotę 9.026,05 zł (stanowiącą wartość przedmiotu sporu). W porównaniu do przedmiotu sporu obniżenie nastąpiło o 36 % ( $3.270,00 / 9.026,05$ ) i w tym zakresie powód wygrał proces, zaś przegrał sprawę w 64 % i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu. Na koszty procesu, poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 452,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200,00 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.), opłata od zażalenia w kwocie 91 zł, łącznie 1.743,00 zł.

Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 2.697,85 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.) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.497,85 zł.

Łącznie koszty procesu poniesione przez strony opiewały na kwotę 4.440,85 zł. Koszty te obciążają powoda w 64 %. Zatem powód winien ponieść koszty w wysokości 2.842,14 zł, a poniósł w wysokości 1.743,00 zł. W konsekwencji, Sąd zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Gminy Ł. kwotę 1.099,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie art. 84 ust. 2 w związku z art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. za 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.), Sąd nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa na rzecz Gminy Ł. kwotę 2,15 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego (1.500,00 zł – 1.497,85 zł) .