

Sygn. akt II C 888/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: sekretarz sądowy E. M. (1)

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko Gminie Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) (bez numeru), obręb G – 27, stanowiącego działku numer(...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 7.520 zł (siedem tysięcy pięćset dwadzieścia złotych), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 3.914 zł (trzy tysiące dziewięćset czternaście złotych),

- w 2016 roku – w kwocie 5.717 zł (pięć tysięcy siedemset siedemnaście złotych),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 7.520 zł (siedem tysięcy pięćset dwadzieścia złotych);

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 831,47 zł (osiemset trzydzieści jeden złotych i 47/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 290,32 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i 32/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 888/15

## UZASADNIENIE

W dniu 7 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z odwołaniem od wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości naliczonej opłaty rocznej dotyczącej działek nr (...) (obręb G-27), wniosła o obniżenie wysokości naliczonej opłaty rocznej, ewentualnie o uchylenie wypowiedzenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu wskazano, iż nowa wycena gruntu, w oparciu o którą doszło do wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jest znacznie zawyżona.

(wniosek k. 2-3)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 20 marca 2015 roku, sygnatura akt SKO 4161.470.2014, oddaliło wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. dotyczący ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

(orzeczenie SKO – załączone akta SKO)

W dniu 21 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 marca 2015 roku. W dniu 26 maja 2015 roku sprzeciw został przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do tutejszego sądu rejonowego celem rozpoznania.

(sprzeciw – załączone akta SKO)

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 ustalono wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na kwotę 1.123.000 złotych. Na tej podstawie dokonane zostało wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

(odpowiedź na pozew – k. 32-35)

W toku postępowania strony podtrzymały zaprezentowane stanowiska.

(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 8 grudnia 2016r. – k. 129-130)

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

Pozwana - Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 2.873 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działki o nr (...), w obrębie G-27. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...).

(okoliczności bezsporne)

Wypowiedzeniem z dnia 17 października 2014 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działki o nr (...), w obrębie G-27 i ustalił nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu, która była płatna w ten sposób, że w 2015 roku wynosiła 3.914,18 zł, w 2016 roku wynosiła 7.572,09 zł, zaś w 2017 roku i następnych wynosiła 11.230 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 1.123.000 zł.

(wypowiedzenie – załączone akta SKO)

Pismo z dnia 17 października 2014 roku Prezydenta Miasta Ł. zostało doręczone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. w dniu 23 października 2014 roku.

(dowód doręczenia – załączone akta SKO)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła przed wypowiedzeniem 1.957 zł.

(okoliczność bezsporna)

Nieruchomość będąca przedmiotem sporu jest położona w mieście Ł., w odległości około 6 km od ścisłego centrum miasta. Stanowi część osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Dojazd do nieruchomości zorganizowany jest poprzez system dróg wewnętrznych osiedla przy czym działka numer (...) ma dostęp do drogi Ł.. Nieruchomość położona jest w osoczeniu i sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej, zabudowy usługowej i handlowej. Przez nieruchomość przebiegają podziemne sieci elektroenergetyczne, gazowe, kanalizacyjne, wodne. Nieruchomość składa się z trzech niegraniczących ze sobą działek gruntu numer (...). Działki numer (...) stanowią dojazdy i dojścia do budynków mieszkalnych oraz zagospodarowane są pod miejsca parkingowe. Działka numer (...) stanowi drogę dojazdową do terenów osiedla i terenów parkingowych. Działki są zagospodarowane, częściowo pokryte są asfaltem, częściowo utwardzone.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działki o nr (...), w obrębie G-27 wynosi 752.000 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 76-111)

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 P. B., 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.

Opinia złożona przez biegłego P. B. odpowiada 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 porównywania parami.

W ramach tej metody, do porównań biegły przyjął - z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości - osiem 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 określił biegły mając na uwadze cenę minimalną, cenę maksymalną, różnicę pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną, a także cenę średnią i tzw. medianę.

Przy sporządzaniu opinii biegły posłużył się transakcjami dokonanymi w okresie od marca 2013 roku do lipca 2014 roku. Ceny transakcyjne gruntów kształtowały się od 223,03 zł/m<sup>2</sup> do 308,35 zł/m<sup>2</sup>. Biegły po wyselekcjonowaniu 8 transakcji, ustalił średnią cenę transakcyjną gruntów na poziomie 263,60 zł/m<sup>2</sup>. Ostatecznie biegła ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości wyceniając ją przy uwzględnieniu celu wyceny, celu oddania nieruchomości

w użytkowanie wieczyste, rodzaju przedmiotu wyceny, lokalizacji, otoczenia 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, ani wnieść do niej uwag.

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2016 roku Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości na okoliczności podniesione przez pełnomocnika pozwanego Miasta Ł. w piśmie procesowym z dnia 12 września 2016 roku, gdyż wniosek ten był spóźniony. Zarządzeniem z dnia 1 sierpnia 2016 roku, Sąd udzielił stronom 14-dniowego terminu do ustosunkowania się opinii biegłego P. B. oraz zgłoszenia w tym samym terminie wszelkich twierdzeń, zarzutów pod jej adresem i wniosków dowodowych. W zakreślonym przez Sąd terminie pełnomocnik strony pozwanej wniosła o przedłużenie tego terminu do dnia 7 września 2016 roku (pismo procesowe k. 120). Zarządzeniem z dnia 5 września 2016 roku Sąd przedłużył zakreślony wcześniej pozwanemu termin na ustosunkowanie się do treści opinii biegłego zgodnie z jego wnioskiem. Pismo procesowe zawierające uwagi do opinii biegłego wraz z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości zostało złożone przez stronę pozwaną w dniu 14 września 2016 roku, a więc po upływie zakreślonego przez Sąd i następnie przedłużonego na wniosek pozwanego terminu (pismo procesowe k. 123). W w/w piśmie procesowym strona pozwana nie powołała się na żadne okoliczności uzasadniające opóźnienie w dochowaniu terminu zakreślonego przez Sąd. Sąd również z urzędu wziął pod uwagę, czy uwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej nie przyczyni się do przedłużenia postępowania w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze fakt, iż – przy uwzględnieniu wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego do spraw szacowania wartości nieruchomości – zachodziłaby konieczność wydania przez Sąd postanowienia w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej, wezwania strony pozwanej do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego i udzielenia jej w tym celu stosowanego terminu, po jej uiszczeniu - wezwania biegłego do wydania opinii uzupełniającej udzielając mu w tym celu ponownie stosowanego terminu oraz doręczenia tak wydanej opinii uzupełniającej stronom celem ustosunkowania się do niej zarówno strony pozwanej, jak i powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz, mając na uwadze wyznaczony już wcześniej na dzień 8 grudnia 2016 roku termin rozprawy, przyjąć należało w ocenie Sądu, że uwzględnienie spóźnionego wniosku dowodowego doprowadziłyby do przedłużenia postępowania w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego wniosek ten podlegał oddaleniu.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste obowiązujących do ich wypowiedzenia przez pozwanego oraz cechy nieruchomości – ich położenie, czy sposób zagospodarowania. Wysokość opłat rocznych przed jej wypowiedzeniem wynika z operatów sporządzonych na potrzeby postępowania administracyjnego oraz z pism strony powodowej. Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłego sądowego. Strona pozwana nie zgłosiła żadnych uwag i zarzutów, ani co do prawidłowości obliczenia wartości przedmiotu sporu, ani do opinii biegłego 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. 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

względem 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. 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 położonej w Ł. nieruchomości gruntowej przy ul. (...) bez numeru, oznaczonej jako działki o nr (...), w obrębie G-27 powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 1%, 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 opłaty rocznej pismem z dnia 17 października 2014 roku, doręczonym w dniu 23 października 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. opiewała na kwotę 752.000 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 dokonaniem 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 7.520 zł (według wyliczenia:  $752.000 \text{ zł} \times 1\% = 7.520 \text{ zł}$ ).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 1.957 złotych (dwukrotność poprzedniej opłaty to 3.914 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi:  $7.520 \text{ zł} - 3.914 \text{ zł} = 3.606 \text{ zł}$ ), 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 3.914 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 1.957 zł);
- w roku 2016 na kwotę 5.717 zł (według wyliczenia:  $3.914 \text{ zł} + \text{połowa nadwyżki} - 1.803 \text{ zł}$ );
- w roku 2017 zł na kwotę 7.520 zł.

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

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 7.520 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 11.230 zł, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 3.710 zł. Powód domagał się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 1.957 zł, a zatem oczekiwał obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 9.273 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 464 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powód poniósł koszty w

wysokości 1.681 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 2.700 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.500 zł.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 4.671,32 zł i złożyły się na nie: koszty postępowania poniesione przez powoda, koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej oraz koszt wynagrodzenia biegłego sądowego w wysokości 1.790,32 zł. Powód powinien więc ponieść koszty postępowania w kwocie 2.802,79 zł, a pozwany w kwocie 1.868,53 zł. Wobec tego fakt Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 831,47 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 290,32 zł od powodowej Spółdzielni mieszkaniowej (według wyliczenia:  $2.700 \text{ zł} - 1.868,53 = 831,47 \text{ zł}$ ;  $2.802,79 \text{ zł} - 1.681 \text{ zł} = 1.121,79 \text{ zł}$ ;  $1.121,79 \text{ zł} - 831,47 \text{ zł} = 290,32 \text{ zł}$ ), która to kwota pokryła wypłaconą tymczasowo ze Skarbu Państwa część wynagrodzenia biegłego sądowego.