

Sygn. akt II C 891/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 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 23 stycznia 2017 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 (...), stanowiącego działkę numer(...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 2.890 zł (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt złotych), przy czym opłata płatna jest w następujący sposób:

- w 2015 roku – w kwocie 1.166 zł (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt sześć złotych),

- w 2016 roku – w kwocie 2.028 zł (dwa tysiące dwadzieścia osiem złotych),

- w 2017 roku i w latach następnych – w kwocie 2.890 zł (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt złotych);

2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 1.373,90 zł (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt trzy złote i 90/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. kwotę 961,59 zł (dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych i 59/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 891/15

UZASADNIENIE

W dniu 13 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z wnioskiem o obniżenie wysokości naliczonej opłaty rocznej dotyczącej działki nr (...), obręb (...), o powierzchni 856 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr (...), 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 (...), 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 22 kwietnia 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 20 marca 2015 roku. W dniu 21 maja 2015 roku sprzeciw został przekazany przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do tutejszego sądu rejonowego celem rozpoznania.

(sprzeciw – załączone akta SKO ; zarządzenie – k. 1)

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 343.000 złotych. Na tej podstawie dokonane zostało wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

(odpowiedź na pozew – k. 3 2-35)

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał zaprezentowane stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy z dnia 23.01.2017 r. – k. 1 01)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana - Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 856 m², położonej w Ł. przy ul. (...) (bez numeru), oznaczonej jako działka gruntu numer (...), w obrębie (...). 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. (...), oznaczonego jako działka o nr (...), obręb (...) o powierzchni 856 m² i ustalił nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu, która była płatna w ten sposób, że w 2015 roku wynosiła 1.166,04 zł, w 2016 roku wynosiła 2.298,02 zł, zaś w 2017 roku i następnych wynosiła 3.430 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 343.000 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 583 zł.

(okolicość bezsporna)

Nieruchomość położona jest w Ł., w południowej części miasta, w dzielnicy G., na osiedlu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (...). Usytuowana jest w kwartale obejmującym ulice: (...), T. i Kosynierów (...). Działka usytuowana jest po północnej stronie ulicy (...), stanowi działkę środkową, usytuowana jest prostopadłe do tej ulicy. Ulica (...) stanowi drogę publiczną, a dostęp do wycenianej działki odbywa się bezpośrednio z tej ulicy. Działka (...) przylega również do działki stanowiącej ulicę (...). Dla lokalizacji przedmiotowej działki czynniki środowiskowe są typowe dla terenów mocno zurbanizowanych miasta. Zlokalizowana jest w pobliżu enklawy zieleni o charakterze leśnym, kompleksu rekreacyjnego S. J. i C. Klubu Sportowego, poza bezpośrednim wpływem hałasu z dróg o dużym natężeniu ruchu.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią nieruchomości typowe dla osiedli mieszkalnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z przewagą budynków z lat 80-tych i 90-tych. Jest tam dogodny dostęp do obiektów użyteczności publicznej, obsługi funkcji wielorodzinnej, obsługi komunikacyjnej.

Nieruchomość nie jest zabudowana. Teren działki w większości utwardzony jest asfaltem z niewielkim fragmentem trawnika. Działka użytkowana jest jako droga dojazdowa do budynku wielorodzinnego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Od strony północnej jest ona ogrodzona brak jest możliwości przejazdu do ul. (...).

Wyceniana działka stanowi drogę utwardzoną. Przechodzą przez nią sieci i przyłącza infrastruktury technicznej. Nieruchomość jest zagospodarowana na potrzeby drogi dojazdowej wewnętrznej, co stanowi odzwierciedlenie funkcji uzupełniającej dla funkcji budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego.

Sposób użytkowania nieruchomości na potrzeby drogi nie jest zgodny z celem na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – pod zabudowę domem mieszkalnym. Wartość nieruchomości została określona z uwzględnieniem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, czyli dla aktualnego sposobu jej zagospodarowania – na cele drogi wewnętrznej według stanu z dnia 17 października 2014 roku.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) (beza numeru) stanowiącej działkę nr (...) wynosi 289.000 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 5 1 - 89)

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 biegłej do spraw szacunku nieruchomości K. W., 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 biegłą K. 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. 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.

Przy sporządzaniu opinii biegła posłużyła się transakcjami dokonanymi w okresie od października 2012 roku do listopada 2014 roku. Ceny transakcyjne gruntów kształtowały się od 254,62 zł/m² do 491,64 zł/m². Biegła wyselekcjonowała dwanaście transakcji, wskazując średnią cenę transakcyjną gruntów w wysokości 365,02 zł/m². Ostatecznie biegła ustaliła wartość przedmiotowej nieruchomości wyceniając ją w oparciu o cechy rynkowe wpływające na poziom cen na wybranym rynku lokalnym nieruchomości, a także współczynniki korygujące wycenianego gruntu, w tym lokalizację, dojazd, dostęp, powierzchnię działki, możliwość jej zagospodarowania.

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 strony nie kwestionowały przedmiotowej opinii w żadnej części, ani nie wnosiły żadnych uwag i nie zgłaszały dalszych wniosków dowodowych w sprawie.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste obowiązujących do ich wypowiedzenia w październiku 2014 roku 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 biegłej K. W.. 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 przyznane, 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 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 położonej w Ł. nieruchomości gruntowej przy ul. (...) oznaczonej jako działka o nr (...) 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 22 września 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. oznaczonej jako działka o nr (...) opiewała na kwotę 289.000 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 (wyszczynającego 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 dokonany wypowiedzeniu.

Powyższe uwagi znalazły zastosowanie w niniejszej sprawie, w odniesieniu do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę o numerze (...), położonego w Ł. przy ul. (...) (bez numeru), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 2.890 zł (według wyliczenia: $289.000 \text{ zł} \times 1\% = 2.890 \text{ zł}$).

Tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową, która wynosiła 583 złotych (dwukrotność poprzedniej opłaty to 1.166 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: $2.890 \text{ zł} - 1.166 \text{ zł} = 1.724 \text{ zł}$), 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 1.166 zł (według wyliczenia: dwukrotność kwoty 583 zł);
- w roku 2016 na kwotę 2.028 zł (według wyliczenia: $1.166 \text{ zł} + \text{połowa nadwyżki} - 862 \text{ zł}$);
- w roku 2017 zł na kwotę 2.890 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 działkę o numerze (...), wartość ta ustalona została na kwotę 2.890 zł, podczas gdy pozwany proponował opłatę w wysokości 3.430 zł, więc obniżenie opłaty w stosunku do proponowanej wyniosło 540 zł. Powód domagał się ustalenia opłaty na dotychczasowym poziomie tj. 583 zł, a zatem oczekiwał obniżenia proponowanej w wypowiedzeniu opłaty o 2.847 zł. W porównaniu do żądania pozwu, obniżenie nastąpiło o około 19 %, zaś powód przegrał sprawę w 81 % i w tym zakresie powinien ponieść koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 143 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie powód poniósł koszty w wysokości 760 zł. Strona pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 2.100 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 złotych i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w wysokości 1.500 zł.

Łącznie koszty postępowania wyniosły: 3.821,59 zł i złożyły się na nie: koszty postępowania poniesione przez powoda, koszt wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej oraz koszt wynagrodzenia biegłego sądowego A. K. w wysokości 2.461,59 zł. Powód powinien więc ponieść koszty postępowania w kwocie 3.095,49 zł, a pozwany w kwocie 726,10 zł. Wobec tego fakt Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.373,90 zł (według wyliczenia: 2.100

zł – 726,10 zł = 1.373,90 zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 961,59 zł od powodowej Spółdzielni mieszkaniowej (według wyliczenia: 3.095,49 zł – 760 zł = 2.335,49 zł; 2.335,49 zł – 1.373,90 zł = 961,59 zł) która to kwota pokryła wypłaconą tymczasowo ze Skarbu Państwa część wynagrodzenia biegłego sądowego.