

Sygn. akt XXV C 532/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Wydział XXV Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Danuta Kowalik

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Kurylak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

1. ustala wysokość opłaty rocznej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. od dnia 1 stycznia 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) obejmującej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 17325 m⁽²⁾ na kwotę 390 914,30 (trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset czternaście 30/100) złotych;

2. obciąża Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. kosztami postępowania w 84, 66 %, a (...) W. w 15, 34 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XXV C 532/14

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku z 04 stycznia 2011 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o uznanie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 22 listopada 2010 r. dla nieruchomości położonych w obrębie (...) numery działek: (...) przy ul. (...), (...) przy ul. (...), (...) przy ul (...), dokonanego przez (...) W. urząd dzielnicy W. za bezskuteczne tj. niedokonane. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku wniesiono o uznanie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu jest nieuzasadniona oraz wniesiono o przyznanie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wypowiedzenia dokonano z naruszeniem ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem powódki zostało ono wydane przez nieodpowiedni organ i podpisane przez nieupoważnioną osobę. W niewłaściwy sposób została też wykonana wycena 1m² wartości rynkowej gruntu (wniosek k. 174-177).

Na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 r. strona powodowa sprecyzowała swoje żądanie wskazując, że wnosi o ustalenie, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadnione ponad kwoty określone w operacie sporządzonym na zlecenie powódki, to jest dla działki:

- o nr ew. (...) ponad kwotę 27 091 zł
- o nr ew. (...) ponad kwotę 16 827 zł
- o nr ew. (...) ponad kwotę 25 187 zł
- o nr ew. (...) ponad kwotę 20 327 zł
- o nr ew. (...) ponad kwotę 26 883 zł

(protokół rozprawy z 22.02.2017 r. k. 410).

(...) W. w piśmie stanowiącym odpowiedź na pozew wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodowej Spółdzielni na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 242-244), zaś na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 r. wniosło o ustalenie opłaty zgodnie z wypowiedzeniem.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wypowiedzeniem z dnia 22 listopada 2010 r. dokonany z upoważnienia Prezydenta (...) W. przez J. K. – Naczelnika Wydziału (...) W. Dzielnicy W., działającej na podstawie pełnomocnictwa z 29 września 2009 r., pozwany (jako właściciel nieruchomości) wypowiedział powódce wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznej powierzchni 17 325 m^(2) położonej w W. w obrębie (...) obejmującej działki o numerach ewidencyjnych(...) przy ul. (...), nr (...) przy ul. (...), nr (...) przy ul (...), jednocześnie proponując nową opłatę roczną od 1 stycznia 2011 r. w wysokości 421 375,18 zł (2 432,18zł/1m^(2)), podczas, gdy dotychczasowa opłata wynosiła 70 339,50 zł (406 zł/m^(2)) (wypowiedzenie k. 163, pełnomocnictwo k. 165). Zaproponowana w wypowiedzeniu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła dla poszczególnych działek to:

- nr ew. (...) (powierzchnia działki (...) m²) – 94 806,38 zł zamiast dotychczasowej 15 825,88 zł,
- nr ew. (...) (powierzchnia działki (...) m²) – 65 377,00 zł zamiast dotychczasowej 10 913,28 zł,
- nr ew. (...) (pow. działki (...) m²) – 88 142,20 zł zamiast dotychczasowej 14 713,44 zł,
- (...) – (powierzchnia działki (...) m²) - 78 972,88 zł zamiast dotychczasowej 13 182,82 zł,
- (...) – (powierzchnia działki (...) m²) – 94 076,72 zamiast dotychczasowej 15 704,08 zł.

Podstawę do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej przez pozwanego stanowiła wycena dokonana w operacie szacunkowym z dnia 14 maja 2010 r. (operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawców majątkowych D. B. i W. B. k. 156-162).

W dacie dokonania przez pozwanego w/w wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) nr (...), nr (...) w obrębie (...) – nieruchomość ta objęta była księgą wieczystą nr (...) (okoliczność bezsporna). Dopiero we wrześniu 2015 r. działki o nr. ewidencyjnych (...) oraz (...) zostały odłączone z ww. księgi i wpisane do księgi wieczystej nr (...) (elektroniczne księgi wieczyste - przeglądarka na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości).

Użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu zostało ustanowione na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 08 stycznia 1973 r. do dnia 08 stycznia 2072 r. (akt notarialny k. 374).

Na dzień 31 grudnia 2010 r. dla przedmiotowej nieruchomości brak było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przyjętym wówczas dla całej W. dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar przedmiotowej nieruchomości oznaczono jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej o średniej wysokości zabudowy 30 m. Działki o nr ew. (...), (...) i (...) przeznaczone zostały na cele mieszkaniowe. Natomiast działki (...) zakwalifikowano jako drogi (opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości M. J. k. 305- 330, opinia uzupełniająca k. 367-372, wypisy z rejestru gruntów k. 90-94)).

Powodowa Spółdzielnia, jeszcze przed aktualizacją wysokości rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, składała wnioski o wydanie decyzji o warunkach zagospodarowania poszczególnych działek. Na podstawie wniosków z 04 października 2010 r., w marcu 2011 r. zostały wydane decyzje ustalające warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania na cel inwestycji w postaci: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na terenie m.in. przedmiotowych działek nr (...) w obrębie (...) (decyzja nr (...) k. 382-384) oraz drugiego tego typu budynku na terenie m.in. działek nr (...) w obrębie (...) (decyzja nr (...) k. 385-387).

W lutym 2014 r. została wydana decyzja nr (...) części działek (...) w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem i infrastrukturą techniczną m.in. na terenie działek nr (...) w obrębie (...) (decyzja (...)).

Powodowa Spółdzielnia złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek z 04 stycznia 2011 r. (data wpływu do SKO – 07.01.2011 r.) o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowego gruntu (wniosek k. 174).

W piśmie z 16 listopada 2012 r. skierowanym do SKO Spółdzielnia podtrzymała swoje stanowisko wnosząc jednocześnie, by w razie nieuwzględnienia ww. wniosku, została ustalona nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie powódki szacującego wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień 11 maja 2010 r. na łączną kwotę 11 631 360 zł. (pismo k. 52-55, operat szacunkowy z 14 listopada 2012 r. rzeczoznawcy J. M. k. 58).

Orzeczeniem z dnia 08 lipca 2013 r. o sygn. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2011 r. opłata roczna za użytkowane wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicach (...) obejmującej działki o nr ewidencyjnych (...), (...), (...) wynosi 268 844,39 zł. Do wyliczenia tej opłaty przyjęto średnią arytmetyczną wartości $1m^{(2)}$ z operatów szacunkowych sporządzonych na zlecenie właściciela gruntu jak i użytkownika wieczystego. Odpis ww. orzeczenia został doręczony Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 30 lipca 2013 r. (orzeczenie SKO k. 48-49, zpo k. 47).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła 08 sierpnia 2013 r. (data wpływu do SKO 12.08.2013 r.) sprzeciw od powyższego orzeczenia, zarzucając, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze zamiast orzec o bezskuteczności wypowiedzenia, ustaliło nową wysokość opłaty (sprzeciw k. 19-21).

Również (...) W. zakwestionowało orzeczenie SKO składając od niego sprzeciw (sprzeciw k. 7).

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr (...) w obrębie (...) na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosi dla poszczególnych działek:

- działki o nr ew. (...) – 9 920 400 zł
- działki o nr ew. (...) – 5 158 100 zł
- działki o nr ew. (...) – 9 223 100 zł
- działki o nr ew. (...) – 6 230 800 zł

- działki o nr ew. (...) – 9 844 100 zł

Łączna wartość powyższej nieruchomości to kwota 40 376 500 zł (opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości M. J. k. 305- 330, opinia uzupełniająca k. 367-372).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych wyżej dokumentów oraz opinii biegłego sądowego M. J..

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...) w celu ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2010 r., stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

Powodowa Spółdzielnia zakwestionowała opinię biegłej wskazując przede wszystkim, że biegła niesłusznie traktuje przedmiotową nieruchomość jako tereny inwestycyjne, a na potrzeby opinii wzięła pod uwagę transakcje z innych dzielnic W.. W związku z zastrzeżeniami strony powodowej, Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego sądowego M. J.. W ocenie Sądu biegła w opinii uzupełniającej w sposób rzetelny i wyczerpujący odniosła się do wszystkich zagadnień podniesionych w piśmie powódki z 28 kwietnia 2016 r.

Biegła M. J. do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowała podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej, którą należy uznać za standard w tego rodzaju opiniach. W tym celu biegła, biorąc pod uwagę obowiązujący w 2010 r. stan prawny nieruchomości, dokonała analizy i charakterystyki rynku lokalnego i porównała ceny transakcji. Ze względu na brak nieruchomości podobnych stanowiących przedmiot prawa własności na terenie Dzielnic W., biegła rozszerzyła swoją analizę na dzielnice sąsiednie – B., B., O., W. i U.. Uwarunkowania nieruchomości oraz ich ceny w ww. dzielnicach nie odbiegają w znaczący sposób od tych w dzielnicy W., a wszystkie dzielnice stanowią wspólny lokalny rynek (...), wobec czego w ocenie Sądu wykorzystanie dla celów porównawczych transakcji z innych dzielnic niż W. nie dyskredytuje opinii biegłej. W przeprowadzonej analizie biegła uwzględniła odpowiednie cechy wpływające na wartość nieruchomości takie jak lokalizacja na terenie dzielnicy, otoczenie, możliwości inwestycyjne i przeznaczenie, a także parametry gruntu, ukształtowanie terenu i wielkość działki. Biegła w opinii uzupełniającej podała, że wbrew twierdzeniom powódki, przedmiotowa nieruchomość ma dogodny dojazd i bardzo dobrą lokalizację umożliwiającą szybką komunikację z centrum miasta. Dokonując wyceny nieruchomości biegła kierowała się także przeznaczeniem poszczególnych działek, które składają się na przedmiotową nieruchomość. Uwzględniła, że działki o nr (...) to tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe, natomiast działki o nr (...) są oznaczone w ewidencji gruntów jako drogi. Biegła prawidłowo oceniła charakter przedmiotowej nieruchomości, zgodnie ze stanem prawnym istniejącym na dzień wypowiedzenia. Należy podkreślić, że Sąd ustalając opłatę w zakresie użytkowania wieczystego od dnia wypowiedzenia, bierze pod uwagę stan faktyczny i prawny obowiązujący na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Istotnym jest, zatem, że na dzień 31 grudnia 2010 r. przedmiotowa nieruchomość nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a istniejące dla W. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określało całą tę nieruchomość jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej o średniej wysokości. Z kolei, wskazywany przez stronę powodową plan zagospodarowania przestrzennego uchwalono dopiero w 2014 r., a zatem pozostaje on bez wpływu na wycenę biegłej. Słusznie biegła M. J., oceniając możliwości inwestycyjne nieruchomości, uwzględniła decyzje i pozwolenia wydane na krótko przed datą wypowiedzenia, a więc obrazujące faktyczne możliwości inwestycyjne gruntu w tym czasie.

Reasumując zdaniem Sądu opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości M. J. (k. 305-330, 367-371) w ocenie Sądu została sporządzona w oparciu o wiedzę fachową, w sposób rzeczowy, logiczny oraz przekonujący i jasny, wystarczający do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wobec tego, iż opinia biegłej sądowej M. J. nie budzi zdaniem Sądu zastrzeżeń, wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy, zgłoszony na rozprawie 22 lutego 2017 r. Sąd uznał za niezasadny.

Należy również zauważyć, iż w piśmie z 28 listopada 2016 r. strona powodowa wskazała, że wnosi „o dopuszczenie dowodu z ustnego wyjaśnienia opinii przez biegłą na rozprawie i wydanie opinii uzupełniającej” oraz, że „jeśli opinia uzupełniająca nie wyjaśni wskazanych wątpliwości będzie zmuszony zwrócić się z wnioskiem o powołanie kolejnego biegłego rzeczoznawcy” (k. 336-337). Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii uzupełniającej biegłej M. J., zgodnie z тезami zawartymi we wniosku powódki. Strona powodowa po otrzymaniu opinii uzupełniającej (14 grudnia 2016 r. epo k. 408) nie zgłosiła zastrzeżeń do ww. opinii oraz nie wniosła o wezwanie biegłej na rozprawę celem złożenia wyjaśnień, w terminie umożliwiającym wezwanie tej biegłej na rozprawę w dniu 22 lutego 2017 r. W ocenie Sądu, wobec bierności strony powodowej, powódka w dniu rozprawy pozostawała także w nieuzasadnionej zwłoce w zakresie zgłoszenia kolejnego wniosku dowodowego odnośnie nowego biegłego.

Należy również wskazać, że operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie pozwanego oraz powódki mają charakter dokumentów prywatnych, stąd żadnej z tych opinii Sąd nie oceniał.

W trakcie prowadzonego przed tut. Sądem postępowania powódka podnosiła również konieczność zbadania przez odpowiedniego biegłego, czy podpis widniejący na wypowiedzeniu jest autentyczny, czy też jest to jedynie faksymile. Do akt sprawy nie został dołączony oryginał wypowiedzenia, który otrzymała powódka, wobec czego Sąd nie dopuścił dowodu z opinii biegłego sądowego specjalisty ds. pisma ręcznego (k. 260, 285, 287) i ten zarzut powódki należało pominąć jako nieudowodniony.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Na wstępie wskazać należy, iż wbrew zarzutom strony powodowej, wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 22 listopada 2010 r. zostało dokonane przez osobę upoważnioną do złożenia takiego oświadczenia woli, tj. przez J. K. – Naczelnika Wydziału (...) W. D. W. działającej na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta (...) W. z dnia 29 września 2009 r., w którym Prezydent (...) W. udzielił jej jako Naczelnikowi Wydziału (...) W. Dzielnicy W. pełnomocnictwa do reprezentowania (...) W. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenie Dzielnicy W., stanowiących własność (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w sprawie określania lub zmiany stawki procentowej oraz wypowiedzania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Tym samym, oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia w imieniu właściciela złożył pracownik Urzędu (...) W. działający na podstawie stosownego pełnomocnictwa Prezydenta (...) W., jako organu wykonawczego uprawnionego do reprezentowania (...) W.. Fakt, że w samym wypowiedzeniu pracownik (...) W. nie powołał się na pełnomocnictwo Prezydenta (...) W. nie powoduje bezskuteczności tego wypowiedzenia.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z wartością nieruchomości.

Sąd ustalając wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ul. (...) o łącznej pow. 17 325 m⁽²⁾ obejmującej działki ew. nr (...), nr (...), nr (...) w obrębie (...) wziął pod uwagę stan prawny składających się na tę nieruchomość działek z dnia 31 grudnia 2010 r., dla których w dacie wypowiedzenia była prowadzona jedna księga wieczysta. W związku z tym Sąd nie wyodrębnił w wyroku stawek opłaty rocznej dla poszczególnych działek, traktując przedmiotową nieruchomość jako całość. Natomiast, Sąd ustalając wysokość opłaty, uwzględnił ówczesne zróżnicowanie tych działek przede wszystkim pod kątem ich przeznaczenia.

Ustalone przez Sąd na podstawie opinii biegłej sądowej M. J. wartości rynkowe prawa własności niezabudowanych działek stanowiących przedmiotową nieruchomość nie odbiegają w sposób znaczny od stawek określonych przez pozwanego w aktualizacji opłaty rocznej z 22 listopada 2010 r.

Jednakże ustalone przez Sąd na podstawie opinii biegłej sądowej wartości działek nr (...), tj. działek przeznaczonych na tereny mieszkaniowe, są wyższe od wskazanych w oświadczeniu pozwanego o zmianie wysokości opłaty z 22

listopada 2010 r. natomiast wartości działki o nr ew. (...) i (...) oznaczone jako drogi są poniżej wartości wskazanych w wypowiedzeniu.

Należy w tym wypadku przywołać wyrażone w judykaturze stanowisko, iż powództwo zmierzające do uzyskania orzeczenia określającego wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Orzeczenie, ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/13, LEX nr 1318444). W rezultacie spór sądowy może zakończyć się ustaleniem, że opłaty powinny być wnoszone w innej wysokości (mniejszej lub większej), niż ustaliło to SKO, przy czym sąd może orzekać wyłącznie w granicach stawek wynikających ze stanowiska stron (art. 321 § 1 k.p.c.) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 1044/10).

Sąd nie może, zatem, w swoich rozważaniach uwzględnić ustalonych wartości działek (na podstawie opinii biegłej sądowej) – jeżeli wartość rynkowa tych działek jest wyższa niż wskazana przez pozwanego w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty. W związku z tym, **określając wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania Sąd** - dla działek przeznaczonych na drogi o nr ew. (...) i (...) - przyjął wartości rynkowe tych działek według ustaleń faktycznych dokonanych w oparciu o opinię biegłego sadowego i ustalił, że wartość rynkowa działki o nr ew.

(...) wynosi 5 158 100 zł, a działki o nr ew. (...) - 6 230 800 zł. Co do pozostałych działek, przeznaczonych jako tereny mieszkaniowe, Sąd przyjął stawki zaproponowane przez pozwane (...) W. w wypowiedzeniu (k.163) tj. wartość działki nr (...) – 9 480 637,64 zł, wartość działki nr (...) – 8 814 220,32 zł, a działki (...) – 9 407 672,24 zł. Zatem łączna wartość rynkowa niezabudowanej przedmiotowej nieruchomości, określona dla potrzeb ustalenia rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiła 39 091 430, 20 zł.

Wobec powyższego Sąd wyliczył nową wysokość należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od dnia 1 stycznia 2011 r., ustalając, że 1% wartości rynkowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o łącznej pow. 17 325 m² z obrębem (...) stanowi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 390 914,30 zł (39 091 430 zł x 1%), w tym opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego poszczególnych działek wynosi:

- odnośnie działki ew. nr (...) – 94 806,38 zł,
- odnośnie działki ew. nr (...) – 51 581 zł,
- odnośnie działki ew. nr (...) – 88 142,20 zł,
- odnośnie działki ew. nr (...) – 62 308 zł,
- odnośnie działki ew. nr (...) – 94 076,72 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

Ubocznie należy stwierdzić, iż w okolicznościach sprawy nie wywołuje wątpliwości fakt, iż ustalona powyżej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, stąd sposób jej płatności przez powódkę, powinien być zgodny z regulacjami z art. 77 ust. 2a u.g.n.

Konsekwencją rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania pozwu było rozstrzygnięcie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu. Kwota opłaty rocznej żądana przez pozwanego w wypowiedzeniu to 421 375,18 zł, zaś Sąd ustalił wysokość tej opłaty na kwotę 390 914,30 zł. Różnica tych kwot to 30 460,88 zł – a więc co do takiej kwoty żądanie powoda zostało uwzględnione. Wartość przedmiotu sporu w sprawie to kwota 198 505 zł (k. 197), co oznacza, że powódka wygrała sprawę w 15,34 %, a pozwany wygrał sprawę w 84,66 %, stąd na podstawie art. 100 k.p.c. pozwanego

obciążono kosztami postępowania w 15,34 %, a powódkę w 84,66 % pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w trybie art. 108 § 1 k.p.c.