

Sygn. akt: I C 39/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj. w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Robert Słabuszewski

Ławnicy:

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Augustyniak

po rozpoznaniu dnia 4 kwietnia 2023 r. na rozprawie

sprawy z powództwa: Skarbu Państwa – Starosty S. - (...)

przeciwko: K. P. (1), J. P.

o zapłatę 5.551,12 zł

I. zasądza od pozwanych K. P. (1) i J. P. solidarnie na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty S. - (...) kwotę 5.551,12 zł (pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 403,12 zł od dnia 01.04.2019 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.716,00 zł od dnia 01.02.2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.716,00 zł od dnia 01.04.2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.716,00 zł od dnia 01.04.2022 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu - kosztów zastępstwa procesowego, z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty,

III. nakazuje ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Strzelcach Krajeńskich kwotę 400,00 zł tytułem opłaty, od uiszczenie której powód jest zwolniony.

Robert Słabuszewski

Sygn. akt: I C 39/23

UZASADNIENIE

Powód – Skarb Państwa – Starosta S. – (...) złożył w dniu 16.11.2022 r. (k. 2) pozew przeciwko K. P. (1) i J. P. o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 5.551,12 zł z odsetkami za opóźnienie od kwoty:

- 403,12 zł od dnia 01.04.2019 r.,
- 1.716,00 zł od dnia 01.02.2021 r.,

- 1.716,00 zł od dnia 01.04.2021 r.,

- 1.716,00 zł od dnia 01.04.2022 r.,

wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwani są użytkownikami wieczystymi działek nr (...) w P.. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 i 3 oraz art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami pozwani zobowiązani są do uiszczania na rzecz powoda opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu. Powód w dniu 18.02.2021 r. wysłał pozwanym informację o wysokości opłaty i poinformował o terminie w jakim zobowiązani są do jej uiszczenia. W dniach 28.04.2022 r. i 02.12.2021 r. powód podjął próby pozasądowego rozwiązania sporu wysyłając pozwanym wezwania do zapłaty, ale ci nie uregulowali należności. Opłatę roczną należy wносить do 31 marca każdego roku, stąd data wymagalności każdej z opłat przypada na 1 kwietnia. Wprowadzenie tarczy antykrzysowej 4.0 przesunęło termin płatności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2020 rok do dnia 31.01.2021 r., w związku z czym odsetki naliczane są od 01.02.2021 r. (k. 2 – 3).

Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj., I Wydział C. wydał w dniu 08.12.2023 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 657/22, w którym nakazał zapłatę dochodzonej kwoty w terminie dwutygodniowym (k. 20).

Pozwani K. P. (1) i J. P. wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazali, że powód nie przedstawił istoty nieporozumienia między stronami, zaś pozwani podejmowali próby polubownego rozwiązania sporu. Pozwani 20.11.2017 r. nabyli działki nr (...) w drodze sprzedaży egzekucyjnej za kwotę 11.400,00 zł. Podstawą ustalenia ceny był operat szacunkowy działki nr (...) sporządzony 03.04.2017 r. wg stanu na dzień 25.01.2017 r. przygotowany przez rzeczoznawcę majątkowego mgra inż. M. W. (1). Wg operatu szacunkowego nieruchomości oszacowano na kwotę 15.200,00 zł. W operacie szacunkowym została wskazana stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 1% dotycząca nieruchomości gruntowej oddanej na cele rolne. Opłata powinna być więc naliczana od kwoty 15.200,00 zł w wysokości 1%. Powód się na to nie zgodził. Pozwani złożyli wniosek o zmianę celu użytkowania wieczystego a tym samym stawki procentowej stosowanej w opatach z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 1%, który został negatywnie rozpoznany przez powoda. Wcześniej na działkach była prowadzona produkcja przez ówczesnego użytkownika wieczystego Zakłady (...) w D., Kolejny użytkownik – I. P. nie prowadziła już działalności produkcyjnej, podobnie jak pozwani. Obecnie działki zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowią lasy oraz grunty orne. Odmowa aktualizacji wartości nieruchomości narusza zasady współżycia społecznego, nakłada na pozwanych obowiązek ponoszenia wyższych danin publicznych. Na skutek wezwania do zapłaty z 02.12.2021 r. pozwani uiszcili kwotę 1.716,00 zł w dniu 21.12.2022 r. wskazując, że dokonują opłaty za użytkowanie wieczyste za 2019-2021 rok w wysokości 1%. Przedmiotem sporu jest więc kwestia zbadania zmiany celu użytkowania wieczystego, zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste i dokonanie aktualizacji wartości nieruchomości dla celów aktualizacji wartości opłat z tytułu użytkowania wieczystego (k. 28-32).

Powód podtrzymał swoje stanowisko w piśmie z dnia 08.02.2023 r. wskazując, że opłatę ustalono prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami i w oparciu o operat z 19.02.2014 r. Stawka procentowa może zaś być zmieniona jedynie w oparciu o art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co nie miało miejsca w tej sprawie. Operat, na który powołują się pozwani nie ma znaczenia dla sprawy (k. 74).

Na rozprawie w dniu 14.03.2023 r. powód wniósł o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na istnienie odrębnego trybu ustalania wartości i stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz brak możliwości dokonywania tego rodzaju ustaleń w procesie o zapłatę. Pozwani kwestionowali zaś zarówno wartość jak i stosowaną stawkę procentową. Pozwani nie zaskarżyli niekorzystnego rozstrzygnięcia Starostwa co do zmiany celu użytkowania wieczystego, bo 2021 rok był ciężkim rokiem, była pandemia i sprawa powinna być załatwiona przez Starostwo (k. 108-109).

Na rozprawie w dniu 04.04.2023 r. powód wskazał, że nawet, gdyby dopuszczalna była zmiana wysokości stawki procentowej w niniejszym postępowaniu to zgodnie z art. 73 ust. 2e i 2f ustawy o gospodarce nieruchomościami byłoby to możliwe tylko na przyszłość (od 1 stycznia następnego roku), a więc nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie. Użytkownik wieczysty zawsze może wystąpić o taką zmianę (pozwani mają więc otwarty termin) i nie wymaga to obecnie etapu postępowania przed SKO. Pozwani sami naruszyli zasady współzycia społecznego nie sprawdzając informacji, które są jawne u właściciela nieruchomości, nie skorzystali też z właściwego, przysługującego im trybu doprowadzenia do zmiany stawki (przez zmianę celu użytkowania wieczystego). Pozwani wskazali, że nie był im znany operat, na którym opiera się powództwo, działali w zaufaniu do komornika i jego operatu. Nie znali też umowy na podstawie której ustanowiono użytkowanie wieczyste. Dokonali też sprawdzenia w Starostwie i (...), gdzie działka figuruje jako rolna. Należność uiszczona w kwocie 1.716,00 zł została przez powoda zaliczona na poczet odsetek (403,12 zł) i częściowo na należność za 2019 r. Dlatego za 2019 rok powód dochodzi tylko pozostałej części należności głównej (403,12 zł) – k. 113-114.

Sąd ustalił, co następuje:

Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj. prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr (...) w P. o pow. 0,8201 ha. Wg oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej nieruchomość stanowi lasy.

Jako właściciel nieruchomości ujawniony jest Skarb Państwa – Starosta S. – (...).

Jako użytkownicy wieczysti nieruchomości ujawnieni są K. P. (1) i J. P. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej – k. 5-9.

Decyzją UW w G. z dnia 20.09.1991 r., G- (...) Zakład (...) w D. nabył użytkowanie wieczyste działek nr (...) w P. z mocy prawa na okres 99 lat licząc od dnia 05.12.1990 r.

Dla Zakładu (...) w D. przewidziano stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste 3%.

Taka stawka obowiązywała Zakład (...) oraz kolejną użytkowniczkę wieczystą – I. P..

Dowód: pismo z dnia 08.03.2021 r. – k. 57-58.

Decyzja o stwierdzeniu nabycia użytkowania wieczystego nie obejmowała wskazania celu ustanowienia użytkowania wieczystego. Cel ten został wskazany, wraz z określeniem wysokości stawki procentowej na 3% w piśmie Zarządu Miasta D. z dnia 23.04.1991 r. o ustaleniu ceny gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, procentowej stawki rocznej opłaty i kwoty opłaty w 1991 roku, ponieważ Zakład (...) nabył użytkowanie wieczyste gruntu dla celów produkcyjnych.

19.02.2014 roku rzeczoznawca M. S. (1) sporządził operat szacunkowy dla nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr (...) w P. ustalając ich wartość na kwotę 57.200,00 zł.

Dowód: operat szacunkowy M. S. – k. 76-96.

W dniu 03.04.2017 r. rzeczoznawca majątkowy M. W. (2) sporządził operat szacunkowy ustalający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) w P. na kwotę 15.200,00 zł. Wyceny dokonano dla celów sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucyjnym podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej według stanu na dzień 25.01.2017 r. i cen z w chwili wykonania operatu (03.04.2017 r.).

W operacie wskazano m. in., że dla terenu tego nie ma MPZP. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy D. działki położone są na ternach rolnych.

Położone są na O. NATURA 2000.

Działka nr (...) jest faktycznie gruntem rolnym, nieuprawianym, zadrzewionym.

Działka nr (...) jest faktycznie gruntem rolnym, nieuprawianym, zadrzewionym.

Rzeczoznawca przyjął stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla nieruchomości oddanych na cele rolne w wysokości 1%.

Dowód: operat szacunkowy – k. 35-50,

zaświadczenie – k. 53.

W rejestrze gruntów działka nr (...) oznaczona jest jako lasy (LsVI), zaś działka nr (...) jako lasy (LsVI) i grunty orne (...).

Dowód: wypis z rejestru gruntów – k. 59

Zakupem działek nr (...) w P. zainteresowali się pozwani. Pozwany K. P. zapoznał się w kancelarii komornika z operatem M. W. (2), sprawdził też zapisy w ewidencji gruntów – działki wszędzie widniały jako lasy i grunty rolne. Z operatu wynikało też, że działki są przedmiotem użytkowania wieczystego, zaś stawka opłaty rocznej wynosi 1%. Zakład (...), który był pierwotnie użytkownikiem wieczystym działek od dawna nie istnieje. Na działkach nigdy nie była prowadzona żadna działalność gospodarcza ani produkcyjna. W związku objęciem terenu obszarem Natura 2000 jest to niemożliwe. Pozwani uporządkowali teren. Opłacają podatek jak od gruntów rolnych i leśnych.

Dowód: przesłuchanie pozwanego K. P. – k. 109-110.

Postanowieniem z dnia 20.11.2017 r. wydanym w sprawie I Co 401/16 Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj. przysądził prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o pow. 0,1074 ha i 22/2 o pow. 0,7127 ha w P., dla której SR w Strzelcach Kraj., IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz J. i K. P. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej za kwotę 11.400,00 zł.

Postanowienie jest prawomocne od dnia 05.01.2018 r. i od tego momentu pozwani są użytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Dowód: postanowienie z dnia 20.11.2017 r. z klauzulą prawomocności – k. 4.

W dniu 18.02.2021 r. powód poinformował pozwanych o obowiązku uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 1.716,00 zł do 31 marca każdego roku. Wartość działek ustalona na podstawie operatu szacunkowego wynosi 57.200,00 zł, zaś stawka procentowa opłaty rocznej 3%.

Dowód: pismo z dnia 18.02.2021 r. – k. 10, 54, 55.

W dniu 02.03.2021 r. pozwani złożyli wniosek o właściwe naliczanie opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...) od roku 2019 i nieegzekwowanie naliczonych wcześniej opłat.

W uzasadnieniu wskazali, że nieruchomości nabyli w trybie egzekucyjnym jako oddane na cele rolne. Zgodnie z operatem szacunkowym M. W. wartość nieruchomości określono na kwotę 15.200,00 zł, zaś stawkę procentową opłaty rocznej na 1% (nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne). Roczna opłata za użytkowanie wieczyste powinna więc wynosić 152,00 zł.

Dowód: pismo z dnia 02.03.2021 r. – k. 56.

08.03.2021 r. Starosta wyjaśnił, że opłatę ustalono na podstawie operatu ustalającego wartość nieruchomości na kwotę 57.200,00 zł oraz zgodnie z ustalonym w umowie i niezmienionym do tej poru celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Zakładu (...) w D., tj. prowadzenia działalności produkcyjnej, a więc wg stawki 3%.

Dowód: pismo z dnia 08.03.2021 r. – k. 57-58.

W piśmie z dnia 18.03.2021 r. pozwani oświadczyli, że nie zgadzają się ze stanowiskiem powoda, twierdząc że nieruchomości nabyli jako oddaną na cele rolne zgodnie z wyceną z kwietnia 2017 roku.

Dowód: pismo z dnia 18.03.2021 r. – k. 59.

W piśmie z dnia 25.02.2021 r. Starosta podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko wskazując, iż zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Ponieważ cel ten nie został zmieniony obowiązuje opłata w kwocie 1.716,00 zł rocznie.

Dowód: pismo z dnia 25./03.2021 r. – k. 60.

30.03.2021 r. wpłynął wniosek pozwanych o zmianę celu użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na ten wniosek organ – Starosta S. – (...) nie wyraził zgody na zmianę celu użytkowania wieczystego i zmianę stawki procentowej opłaty rocznej na 1% w miejsce dotychczasowej 3%.

W uzasadnieniu wskazał, m. in., że na podstawie oględzin działek z dnia 22.04.2021 r. ustalono, że nie są one użytkowane ani zagospodarowane w żaden sposób; są porośnięte chwastami i samosiewami drzew, głównie sosen. Nie ma śladów użytkowania rolniczego. Uznano, że pozwani nie wykazali zmiany celu użytkowania wieczystego, w szczególności wykorzystania rolniczego działek.

Pozwani zostali pisemnie pouczeni o tym, że jeśli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, mogą wnieść powództwo do sądu powszechnego.

Dowód: stanowisko z dnia 20.05.2021 r. – k. 61-63,

protokół oględzin z 22.04.2021 r. – k. 75.

Pozwani nie wnieśli powództwa do sądu powszechnego co uzasadniali tym, że był to okres pandemii i liczyli na polubowne załatwienie sprawy. Nie mieli też pieniędzy.

Dowód: przesłuchanie pozwanego K. P. – k. 109-110.

W dniu 26.11.2021 r. pozwani uiszcili kwotę 1.716,00 zł tytułem opłaty za użytkowanie za lata 2019-2021 r. (1% za 3 lata).

Dowód: dowód wpłaty – k. 64.

Kwota została zaliczona na odsetki (403,12 zł) i częściowo na opłatę za rok 2019 (bezsporne – k. 114).

W dniu 02.12.2021 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 3.835,12 zł, obejmującą należność główną w kwocie:

- 403,12 zł za 2019 r.,

- 1.716,00 zł za 2020 r.,

- 1.716,00 zł za 2021 r.

oraz odsetek w wysokości 6,75% w stosunku rocznym od dnia wymagalności wskazanych kwot do dnia zapłaty.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 11,

potwierdzenie odbioru – k. 12.

W dniu 28.04.2022 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 1.729,35 zł, obejmującą należność główną w kwocie 1.716,00 zł za 2022 r. oraz odsetek w wysokości 10% w stosunku rocznym od dnia wymagalności wskazanej kwoty do dnia zapłaty.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 13,

potwierdzenie odbioru – k. 14.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie wyników przesłuchania pozwanego oraz dokumentów.

Cały materiał dowodowy Sąd uznał za wiarygodny.

W sprawie sporny nie był – poza szczegółami - stan faktyczny, tylko jego ocena prawna.

W szczególności niesporne jest co jest przedmiotem użytkowania wieczystego oraz rzeczywisty stan nieruchomości (grunty leśne i rolne nieużytkowane) oraz jakie opłaty za użytkowanie wieczyste chce pobierać powód i jaka wpłata i jak rozliczona została uiszczona przez pozwanych.

Sporna jest wartość nieruchomości oraz stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a dalej – zgodność zachowania powoda z zasadami współżycia społecznego.

Z przyczyn wyjaśnionych poniżej nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia dowód w postaci opinii biegłego, który w związku z tym Sąd pominął, oddalając wniosek dowodowy pozwanych.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Opłata za użytkowanie wieczyste ma charakter cywilnoprawny.

Co do zasady oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej (art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Konsekwencją powyższego jest m. in. to, że użytkownik wieczysty jest obowiązany uiszczać opłaty roczne od chwili konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej, przy uwzględnieniu okoliczności, że skutki wpisu liczy się od daty złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej (wyrok SN z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, Monitor Prawniczy 2005/5, str. 228).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy podmiot ten faktycznie z gruntu korzysta (wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 82, z glosą G. Wolaka, Rejent 2013/2, str. 143).

W tej sprawie jednak nabycie prawa użytkowania wieczystego przez pozwanych nastąpiło na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności.

W przypadku nabycia prawa wieczystego użytkowania z mocy prawa (co ma być jedynie potwierdzone wydaną później decyzją administracyjną) wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny, gdyż nabycie prawa wieczystego użytkowania nastąpiło z mocy prawa z konkretną datą i nie zależy od tego, kiedy zostanie wydana decyzja potwierdzająca nabycie tego prawa, ani od tego, kiedy i czy w ogóle prawo to zostanie ujawnione w księdze wieczystej (por. m.in. uchwałę SN z 5.12.2002 r., III CZP 71/02, OSNC 2003/10, poz. 133).

Konstytutywny charakter wpisu nie dotyczy też sytuacji, gdy przeniesienie prawa użytkowania wieczystego następuje w inny sposób niż wskazany w art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. np. wyrok SN z 6.11.2014 r., II CSK 90/14, niepubl., dotyczący sukcesji generalnej), jak np. w drodze zasiedzenia, dziedziczenia czy zapisu windykacyjnego.

Charakter deklaratoryjny (a nie konstytutywny) ma również wpis do księgi wieczystej nabywcy prawa użytkowania wieczystego na podstawie wydanego przez organ egzekucyjny ostatecznego postanowienia o przyznaniu tego prawa (zob. art. 112 § 3 w zw. z art. 114 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji), a także wpis nabywcy tego prawa na podstawie wydanego w postępowaniu egzekucyjnym prawomocnego postanowienia sądu o jego przysądzeniu (zob. art. 999 § 1 w zw. z art. 1004 k.p.c. - tak E. Klat-Górska [w:] L. Klat-Wertelecka, E. Klat-Górska, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015, str. 168).

W tej sprawie pozwani nabyli prawo użytkowania wieczystego na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu tego prawa wydanego przez SR w Strzelcach Kraj. w dniu 20.11.2017 r. w sprawie I Co 401/16 (prawomocnego od dnia 05.01.2018 r. - k. 4). Zgodnie z art. 999 § 1 i 2 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

Nie ma więc w sprawie znaczenia data złożenia wniosku o wpis pozwanych do księgi wieczystej jako nowych (aktualnych) użytkowników wieczystych.

W wyroku z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. wynika, iż obowiązek uiszczania opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało. Taki jej charakter odbiera zarówno właścicielowi, jak i wieczystemu użytkownikowi prawo negocjowania wysokości opłaty rocznej, której zmiana może nastąpić tylko w warunkach kolejnej próby jej aktualizacji z zachowaniem związanych z tym reguł. Należy zatem przyjąć, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu, o której mowa w art. 238, ustalona wobec zbywcy (aktualnego użytkownika wieczystego), wiąże nabywcę „przez czas trwania” jego prawa.

W tej sprawie użytkowanie wieczyste powstało na podstawie stwierdzenia w decyzji administracyjnej powstania użytkowania wieczystego z mocy prawa. Poprzedni użytkownicy wieczystości (poczynając od Zakładu (...) w D.) uiszczali opłatę wg stawki 3%, zaś wartość nieruchomości ustalono ostatnio w ramach aktualizacji dokonanej wg operatu M. S. z dnia 19.02.2014 r. ustalającej wartość działek na kwotę 57.200,00 zł (k. 77).

$57.200,00 \text{ zł} \times 3\% = 1.716,00 \text{ zł}$.

Zgodnie z art. 71 ust. 1, 4 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. W przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.

Mając powyższe na uwadze opłata w wysokości 1.716,00 zł obowiązuje pozwanych począwszy od roku 2019 (postanowienie o przysądzeniu uprawomocniło się 05.01.2018 r., więc rok 2018 jest dla pozwanych prawie w całości „gratisowy”).

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, który z kolei stanowi, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z przepisami art. 149-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, że jest to cena zawarta w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ewentualnie w decyzji) albo ustalona w drodze przetargu, albo ustalona arbitralnie przez właściciela gruntu, jednak w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości (gdy sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym), albo ustalona w wyniku rokowań z nabywcą (które mogą nastąpić w razie niepowodzenia dwóch kolejnych przetargów).

Trzeba też wyraźnie rozgraniczyć, iż podstawą ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych w chwili oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest właściwie nie wartość nieruchomości, lecz jej cena, chociaż cena ta może być ustalana w relacji do wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości (a nie cena) jest natomiast podstawą określenia wysokości opłat rocznych po ich aktualizacji (tj. jak w tej sprawie).

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi co do zasady 3%, ale dla nieruchomości gruntowych oddanych na cele rolne – 1% (art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że o stawce procentowej nie decyduje rzeczywisty sposób wykorzystania nieruchomości (ani to, czy użytkownik wieczysty w ogóle w jakikolwiek sposób korzysta z nieruchomości – opłatę uiszcza się także nie korzystając z nieruchomości), ani zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (który jest aktem prawa miejscowego, ale którego dla tych działek nie ma) ani tym bardziej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (które w ogóle nie jest nawet aktem prawa miejscowego) czy ewidencji gruntów.

Art. 72 ust. 3 ustawy odwołuje się do celu określonego w umowie. Sytuację, kiedy w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, uregulowano w art. 221 ust. 3 ustawy. Wtedy stawkę procentową przyjmuje się stosownie do celu, na jaki nieruchomość faktycznie jest wykorzystywana (por. też wyrok SN z 13.02.2009 r., II CSK 268/08, LEX nr 488959).

W tej sprawie decyzja nie określała celu ustanowienia użytkowania wieczystego (stwierdzała tylko nabycie tego prawa z mocy prawa), ale przyjęto, że grunt był oddany na działalność produkcyjną, bo taką prowadził Zakład (...) w D., co potwierdziło pismo (...) Zarządu Miasta D. z 23.04.1991 r. o ustaleniu ceny gruntu działek nr (...) oddanego w użytkowanie wieczyste, procentowej stawki rocznej opłaty i kwoty opłaty w 1991 roku, w którym podano, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu wynosi 3%, a ponadto znalazło to potwierdzenie w piśmie Starostwa Powiatowego w S. Kraj. z dnia 18.02.2013 r. GK. (...).22.2013JK (k. 81). Opłata taka była akceptowana i uiszczana przez poprzednich użytkowników wieczystych.

Prawo nie przewiduje oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w sposób „bezcelowy” zaś w sytuacji, gdyby ani decyzja ani umowa nie określały celu użytkowania wieczystego stosuje się stawkę 3% „za pozostałe nieruchomości gruntowe” (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy, zob. też wyrok SN z 14 października 2022 r., (...) 588/22, niepubl.).

Innymi słowy – co do zasady obowiązuje stawka 3%, ale jeśli z umowy (decyzji) wynika inny cel użytkowania wieczystego (np. rolny) to stawka może być inna.

Na marginesie można dodać, że przed tutejszym Sądem toczyła się sprawa o zapłatę kwoty 1.716,00 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste działek gruntu nr (...) za rok 2018 przeciwko I. P., gdzie nie kwestionowano wysokości ani zasadności naliczenia opłaty („Pozwana nie kwestionuje faktu konieczności opłaty należności...” (k. 31 akt I C 49/22) a podniesiono jedynie zarzut przedawnienia (akta I C 49/22).

W tym miejscu należy przypomnieć, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu, o której mowa w art. 238 k.c., ustalona wobec zbywcy (aktualnego użytkownika wieczystego), wiąże nabywcę "przez czas trwania" jego prawa. „Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa” (wyrok SN z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000/6, poz. 121).

Osią sporu w tej sprawie była zasadność i proceduralna możliwość zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Pozwani uiszcili bowiem kwotę 1.716,00 zł, ale jako opłatę w wysokości 1% wartości nieruchomości za 3 lata (tj. lata 2019, 2020 i 2021 – k. 64):

$$57.200,00 \text{ zł} \times 1\% = 572,00 \text{ zł}$$

$$572,00 \text{ zł} \times 3 \text{ lata} = 1.716,00 \text{ zł}$$

Sąd uznał, że w celu zmiany stawki procentowej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują odrębny tryb – administracyjno – sądowy, który wyłącza możliwość ustalania innej stawki z mocą wsteczną w toku postępowania sądowego o zapłatę.

Zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty.

Zgodnie z art. 73 ust. 2b ustawy z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty może wystąpić również w przypadku, gdy proponowana zmiana jest zgodna:

- 1) z przeznaczeniem nieruchomości ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
- 2) z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, lub
- 3) ze zgłoszeniem budowy lub przebudowy, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, lub
- 4) z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej podjętą na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), lub
- 5) z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Treść tej regulacji potwierdza prawidłowość tezy, że przeznaczenie gruntu w MPZP (i innych aktach, o których mowa w przepisie) nie decyduje automatycznie o zmianie celu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 73 ust. 2e ustawy w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę celu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

W myśl art. 73 ust. 2f ustawy stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu ustalonego na podstawie zgodnego oświadczenia stron albo orzeczenia sądu. Nowa stawka opłaty obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została ustalona.

Przepisy ust. 2b i 2d-2f stosuje się również, w przypadku gdy cel użytkowania wieczystego nie został dotychczas ustalony.

Pozwani wiedzieli o tym, że dla ustalenia innej stawki procentowej lub innej wartości nieruchomości (o czym dalej, ponieważ tam procedura jest nieco inna) konieczne jest wyczerpanie właściwego trybu, bo zostali o tym pisemnie pouczeni. Mało tego – wszczęli nawet właściwe postępowanie i uzyskali negatywne stanowisko Starosty wraz z pouczeniem o dalszych krokach prawnych (konieczności złożenia powództwa). Powództwa takiego jednak nie złożyli. Teraz zaś chcieliby osiągnąć ten sam skutek w ramach postępowania o zapłatę, gdzie występują w roli pozwanych a nie powodów.

Art. 73 ust. 2e stanowi wyraźnie, że użytkownik wieczysty kwestionujący stanowisko Starosty co do wielkości stawki procentowej opłaty ma „wnieść powództwo” do właściwego sądu, a więc wymaga od niego aktywności po stronie powodowej, a nie po stronie pozwanej w procesie o zapłatę.

Dodać trzeba, że specjalnych utrudnień w takich sprawach ustawodawca użytkownikom wieczystym nie czyni, a wręcz przeciwnie – obecnie nie ma już w tych sprawach etapu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym ani żadnego terminu wystąpienia z takim powództwem.

Rodzi to kolejny problem proceduralny – a mianowicie warto postawić pytanie, czy sformułowanie „może wnieść powództwo” nie mogłoby być rozumiane szerzej, niż wynikałoby to tylko z wykładni językowej, a mianowicie, czy można żądanie takie zawrzeć również w ramach stanowiska strony pozwanej w procesie o zapłatę? Wszak również kwestię tą rozstrzygał będzie sąd, czyniąc przesłanką rozstrzygnięcia w sprawie o zapłatę. Wszak żądanie zapłaty jest żądaniem dalej idącym, niż żądanie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty i racjonalne byłoby rozstrzygnięcie tych kwestii w jednym procesie.

W ocenie Sądu nie jest to dopuszczalne:

- po pierwsze, orzeczenie zapadłe na skutek powództwa wniesionego w trybie art. 73 ust. 2e ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest powództwem o ustalenie, tylko o ukształtowanie,

- po drugie – co wynika wprost z treści art. 73 ust. 2f ustawy – dokonane ukształtowanie nie ma mocy wstecznej, tylko obowiązuje na przyszłość, tj. od 1 stycznia roku następującego, po roku ustalenia nowej stawki. W tej sprawie – o ile orzeczenie uprawomocniłoby się w 2023 roku, nowa stawka mogłaby obowiązywać najwcześniej od 1 stycznia 2024 roku. Powód dochodzi zaś opłat za 2019, 2020, 2021 i 2022 rok.

Zarzut procesowy zmierzający do obniżenia stawki zgłoszony w procesie jest więc po pierwsze, niedopuszczalny, po drugie zaś, nawet gdyby był dopuszczalny, to skutek mógłby wywrzeć tylko na przyszłość, a nie co do opłat dochodzonych w tym procesie.

Trzeba bowiem wyraźnie odróżnić sytuację, gdy istnieje obowiązująca stawka procentowa (w tej sprawie 3%) i jest ona kwestionowana w kierunku zmierzającym do jej zmiany - obniżenia (to jest niedopuszczalne w procesie o zapłatę, jak w tej sprawie), od sytuacji, gdyby np. powód stosował niewłaściwą stawkę (np. umowa lub decyzja przewidywałaby stawkę 1%, nie było żadnych zmian ani aktualizacji tej stawki, a powód dochodziłby opłaty wg stawki 3% - wówczas pozwany mógłby oczywiście kwestionować żądanie pozwu, bo nie zmierzałoby to do nowego ukształtowania stawki, tylko stosowania właściwej, już istniejącej 1% stawki).

„Ani samorządowe kolegium odwoławcze, ani sąd powszechny nie ma zatem kompetencji, by kształtować wysokość opłat rocznych z mocą wsteczną, gdy okaże się, że strona, która mogła podjąć działania poprawiające jej sytuację

względem kontrahenta, z przyczyn tylko sobie znanych zaniechała takich czynności” (z uzasadnienia wyroku SN z dnia 13 października 2017 r., I CSK 36/17, niepubl.).

Na marginesie należy dodać, że w orzecznictwie i doktrynie panuje jednolite stanowisko, takie samo jak zaprezentowane wyżej przez Sąd orzekający, że w sprawie o zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste nie jest możliwe dokonanie zmiany wysokości opłaty ustalonej w umowie lub w ramach skutecznego wypowiedzenia stawki bez wyczerpania odrębnego trybu. Zaniechania użytkownika we wszczęciu, ewentualnie kontynuowaniu tego postępowania, prowadzą do ukształtowania stosunku prawnego zgodnie z treścią dokonanego wypowiedzenia, co musi wziąć pod uwagę sąd orzekający w procesie o zapłatę należnej opłaty (z nowszych orzeczeń zob. np. uzasadnienie wyroku SN z dnia 18 marca 2018 roku, I CSK 336/17, niepubl.).

Nie częściej niż raz na 3 lata właściciel gruntu może dokonać aktualizacji opłat rocznych (art. 77 ustawy).

W tej sprawie aktualizacji takiej dokonano na podstawie operatu M. S. z 19.02.2014 r. jeszcze w stosunku do poprzedniej użytkowniczkowej wieczystej nieruchomości, która zresztą przyjętej wartości gruntu, wysokości opłaty oraz stawki procentowej nie kwestionowała (co wynika z akt I C 49/22).

Użytkownik wieczysty nie wyczerpał trybu kwestionowania opłaty ani nie składając wniosku do SKO (art. 78, 79 ustawy), ani sprzeciwu do sądu (art. 80 ustawy).

Tym samym doszło do wiążącego kolejnych użytkowników wieczystych ustalenia wartości, wysokości opłaty i stawki procentowej (z wciąż otwartą możliwością jej zmiany, na przyszłość – o czym wcześniej).

Przepisy art. 78–81 ustawy o gospodarce nieruchomościami określają obligatoryjny tryb postępowania obowiązujący w wypadku aktualizacji opłaty rocznej, jaką powinien płacić użytkownik wieczysty. Jeżeli użytkownik wieczysty nie zakwestionuje wypowiedzenia opłaty, to ofertę uznaje się za przyjętą i od 1 stycznia następnego roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w nowej wysokości (por. też rozważania w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 14 lipca 2022 r., II CSKP 369/22, OSNC 2023/3, poz. 29).

Wreszcie ostatnią kwestią pozostałą do rozstrzygnięcia była zgodność czynienia przez powoda użytku ze swego prawa z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Przepis art. 5 k.c. pozwala na odmowę udzielenia ochrony prawu podmiotowemu w związku z okolicznościami, które czyniłyby taką ochronę nieakceptowalną ze względu na racje aksjologiczne lub funkcjonalne, oparte na powszechnie uznanych w społeczeństwie wartościach. Ustawowy i obligatoryjny charakter opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie sprzeciwia się sięgnięciu do klauzuli nadużycia prawa podmiotowego, podobnie jak okoliczność, że opłata ta jest należna podmiotowi publicznemu. Ocena, czy istnieją ku temu podstawy, musi być wszechstronna i uwzględniać całokształt zachowań stron. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że znaczenie w tej mierze mogą mieć m.in. prawne i faktyczne możliwości korzystania z gruntu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99, OSNC 2003, Nr 2, poz. 23), na które wpływ mogą mieć działania właściciela podejmowane nie tylko w sferze dominium, lecz także imperium (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, niepubl., z dnia 29 września 2017 r., V CSK 618/16, niepubl. i z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, niepubl.).

W zakresie sprzeczności zachowania powoda z zasadami współzycia społecznego należy dokonać najpierw dwóch istotnych zastrzeżeń:

- po pierwsze, ocenie podlega zachowanie powoda i sposób wykonywania przez niego prawa podmiotowego (konkretnie prawa do ustalenia a potem pobierania opłaty za użytkowanie wieczyste),

- po drugie, powód jest przede wszystkim podmiotem prawa publicznego, nawet jeśli dokonuje czynności o charakterze cywilnoprawnym (w ramach dominium a nie imperium). Działania podmiotów prawa publicznego tym zaś między innymi różnią się od działań podmiotów prawa prywatnego na gruncie prawa cywilnego, z uwzględnieniem autonomii woli stron i zasady swobody umów, że o ile podmiot prywatny wyposażony w jakąś kompetencję ma wolność (indyferencję prawną, brak nakazu lub zakazu) korzystania z tej kompetencji, to podmiot prawa publicznego dysponujący jakąś kompetencją z reguły ma obowiązek korzystania z tej kompetencji.

Przenosząc powyższe na grunt zachowania powoda należy zaś uznać, że:

- powód nie może odpowiadać za zachowanie rzeczoznawcy dokonującego wyceny gruntów dla celów postępowania egzekucyjnego oraz ustaloną tam stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste (tak co do ceny jak i stawki procentowej); poza tym egzekucyjny tryb sprzedaży nieruchomości nie powoduje zmiany ustalonego celu użytkowania wieczystego (ani nie ustala nowego celu, gdyby celu takiego wcześniej nie ustalono),

- powód nie może bez istnienia ku temu wyraźnej podstawy prawnej (zasada legalizmu działania organów administracji publicznej – art. 7 Konstytucji RP i art. 6 k.p.a.) odstąpić od pobierania opłaty lub obniżyć jej kwoty. W tym celu – o czym szczegółowo wyżej – przewidziane są bowiem dwa specjalne tryby, które na dodatek są rozłączne z niniejszym postępowaniem o zapłatę.

Użytkownicy wieczystości nie zamierzali korzystać z gruntów na cele inne niż rolne (w szczególności produkcję przemysłową – a taka stawka procentowa obecnie obowiązuje), więc właściciel w żaden sposób im w tym nie mógł przeszkadzać.

Właściciel gruntu nie stawiał też przeszkód w zakresie zmiany celu użytkowania wieczystego z obecnie obowiązującego na rolne, pouczał o możliwości zastosowania takiej procedury i przysługujących środkach odwoławczych. Inną kwestią jest merytoryczna ocena rozstrzygnięcia Starosty żądania pozwanych, ale tego Sąd nie może dokonać w sprawie o zapłatę (o czym wyżej), ponieważ naruszyłby regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami i odrębną – przewidzianą tam procedurę w tym zakresie, a do tego odwołanie się do zasad współzycia społecznego nie może doprowadzić.

Powód jako właściciel gruntu i podmiot publiczny równocześnie dochodzi nie uiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, który – co wymaga po raz kolejny podkreślenia:

- nie był oddany na cele rolne (użytkowania wieczystego nie ustanowiono w celu rolniczego wykorzystania gruntów i faktycznie nie był tak wykorzystywany – leżał odłogiem),

- nie zmieniono celu użytkowania wieczystego.

W momencie zaistnienia sporu (kilka lat po ostatniej aktualizacji) powód pouczył o istniejącym trybie zmiany stawki procentowej opłaty, ustosunkował się do wniosku pozwanych w tym zakresie (negatywnie) oraz pouczył o możliwości wystąpienia ze stosownym powództwem, z którym powodowie nie wystąpili. Dodatkowo na rozprawie poinformowano pozwanych, że nadal mogą ze stosownym powództwem wystąpić.

W świetle powyższego Sąd nie dopatrył się w sposobie czynienia przez powoda użytku z przysługującego mu prawa sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

W szczególności kwestia wiedzy pozwanych lub działania w dobrej wierze bądź w zaufaniu do komornika czy operatu z 2017 r. albo zapisów w ewidencji gruntów w żaden sposób nie przesądza o tym, aby zachowanie powoda można było uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze powództwo należało uwzględnić w całości.

O odsetkach za opóźnienie ad orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 2 k.p.c.

Na zasądzoną kwotę kosztów składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.817,00 zł.

Ponadto powód był zwolniony od opłaty od pozwu w kwocie 400,00 zł, wobec czego należało nakazać ściągnąć tę kwotę solidarnie od pozwanych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.