

Sygn. akt IC 2552/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota**

**Protokolant: sekretarz sądowy Natalia Stokłosa**

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko S. (...)

### **o ustalenie**

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę nr (...), opisaną w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku jest uzasadniona za okres:

- od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku w wysokości 5 571 (pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden) złotych,
- od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku w wysokości 9 004,50 zł (dziewięć tysięcy cztery złote 50/100) i od 1 stycznia 2013 roku w wysokości 12 438 (dwanaście tysięcy czterysta trzydzieści osiem) złotych;

II. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w K. obejmującej działki nr (...), (...) opisaną w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku jest uzasadniona za okres:

- od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku w wysokości 698,40 zł (sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 40/100),
- od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku w wysokości 910,20 zł (dziewięćset dziesięć złotych 20/100) i od 1 stycznia 2013 roku w wysokości 1 122 (jeden tysiąc sto dwadzieścia dwa) złote;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1 173,28 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt trzy złote 28/100) tytułem kosztów procesu.

(...)

## UZASADNIENIE

Powód K. K. (1) w pozwie przeciwko S. (...) wniósł o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste działek o numerach (...) położonych w K. uzasadniona jest w innej wysokości niż określona w wypowiedzeniach dokonanych przez Starostę (...) oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Powód wniósł także o wycenę nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego budynków znajdujących się na nieruchomościach, a w przypadku stwierdzenia, że ich stan uzasadnia rozbiórkę, wycenę tejże rozbiórki. W piśmie uzupełniającym braki formalne pozwu powód podał wartość przedmiotu sporu w sprawie o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste uzasadniona jest w innej wysokości za działkę nr (...) - 12 172,50 zł, za działkę (...) - 509,40 zł, za działkę (...) - 303,60 zł i za działkę (...) - 136,80 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz od powoda podnosząc, że aktualizacja opłaty za użytkowanie była zasadna. Ponadto podała, że opłata ta może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, wypowiedzenie winno zaś być dokonane do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego.

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

Nieruchomość położona w K. stanowiąca działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i nieruchomość położona w K. obejmująca działki o numerach (...), (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowią własność Skarbu Państwa i obciążone są prawem użytkowania wieczystego. Powód K. K. (1) jest użytkownikiem wieczystym w/w nieruchomości oraz właścicielem budynków i urządzeń posadowionych na działce nr (...).

**Dowód:** wydruki ksiąg wieczystych (...) (okładka akt t.I), akta ksiąg wieczystych Kw (...)

Stawka opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi 3 % ceny nieruchomości.

### **Okoliczność bezsporna**

Od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2010 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 3 134,70 zł, w tym za działkę nr (...) – 49,20 zł, za działkę nr (...) – 116,40 zł, za działkę nr (...) – 2 785,50 zł i za działkę nr (...) – 183,60 zł.

**Dowód:** zawiadomienie z dnia 4.10.2007 r. (k.74 akt Starostwa Powiatowego)

Pismem z dnia 22 października 2010 roku Starosta (...) dokonał wypowiedzenia wysokości tych opłat i zaproponował powodowi od dnia 1 stycznia 2011 roku nową wysokość opłaty rocznej co do działki nr (...) w kwocie 693 zł, co do działki nr (...) w kwocie 420 zł, co do działki nr (...) w kwocie 186 zł i co do działki nr (...) w kwocie 14 958 zł. Wypowiedzenia skierowano na adres K. K. (1) w S. przy ul. (...).

**Dochoód:** wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste z dnia 2.10.2010 r. i operaty szacunkowe z dnia 3.09.2010 r. oraz potwierdzenia odbioru (k.77 – 90, 92, 93 – 106, 108, 107 – 122, 124, 126 - 139 i 141 akt Starostwa Powiatowego)

Strona pozwana wniosła w dniu 30 listopada 2011 r. pozew przeciwko K. K. (1) o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości i referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Odpis nakazu zapłaty i pozwu został złożony do akt ze skutkiem doręczenia w dniu 29 grudnia 2011 r. wobec awizacji przesyłki.

**Dowód:** pozew, nakaz zapłaty, przesyłka do K. K. (k.2 – 3, 16 w aktach tut. Sądu (...))

Powód nie odebrał przesyłek zawierających wypowiedzenia dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste. O wypowiedzeniach dowiedział się po wszczęciu egzekucji prowadzonej na podstawie powyższego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Wówczas pracownik Starostwa Powiatowego w K. przesłał mu za pośrednictwem e- maila skany wypowiedzeń. Były to skany 4 decyzji o wypowiedzeniu. Powód w dniu 15 października 2013 r. za pośrednictwem e - maila wystąpił o udostępnienie kserokopii skutecznego doręczenia nakazu zapłaty.

**Dowód:** zeznania powoda (k.232), podanie K. K. (k. 19 w aktach tut. Sądu (...))

Powód w odniesieniu do wezwania zapłaty nr 354 pismem z dnia 3 czerwca 2013 roku wskazał, że mimo jego prośby z 19 marca 2013 roku nie otrzymał żadnej odpowiedzi i kopii decyzji o wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Powód wskazał, że nie był zawiadomiony o nakazie zapłaty tylko od razu o egzekucji komorniczej.

**Dowód:** pismo K. K. (1) z dnia 03.06.2013 r. (k.143 akt Starostwa Powiatowego), zeznania powoda (k.232)

W dniu 11 czerwca 2013 roku powód K. K. (1) skierował wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do wniesienia wniosku, wskazując uzasadnieniu, iż wnosi o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej ustalona w wysokości 14 958 zł, 186 zł i 420 zł w trzech wypowiedzeniach z dnia 22 października 2010 r. jest uzasadniona w innej wysokości.

**Dowód:** wniosek K. K. z dnia 11 czerwca 2013 roku wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu (k.145 akt Starostwa Powiatowego)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. postanowieniem z dnia 25 lipca 2013 r. przywróciło K. K. (1) termin do wniesienia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr (...) jest uzasadniona, ale w innej wysokości, na które Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) złożył skargę. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu odrzucił skargę strony pozwanej.

**Dowód:** orzeczenia SKO z dnia 25.07.2013 r. (k.207 – 208), postanowienia SKO z dnia 10.10.2013 r. (k.151 - 152 akt Starostwa Powiatowego), skarga SP – Starosty (...) na postanowienie z dnia 25.07.2013 r. (k.202 – 204), postanowienie WSA we Wrocławiu z dnia 16.12.2013 r. w sprawie (...) (k.29 – 32 akt WSA we Wrocławiu)

Orzeczeniami z dnia 19 maja 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wnioski K. K. (1) o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona w innej wysokości niż w wypowiedzeniach co do działek nr (...), (...)

**Dowód:** orzeczenia SKO z dnia 19.05.2014 r. (k.158 – 172 akt Starostwa Powiatowego)

Wartość rynkowa nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiącej działkę nr (...) wynosiła w 2010 r. 414 600 zł. Na działce tej znajdują się pozostałości po dwóch budynkach oraz budowle towarzyszące (szambo, komórki). Działka jest o kształcie nieregularnym, utrudnienia w zabudowie powoduje znaczne nachylenie terenu, przez działkę biegnie linia energetyczna na słupach żelbetonowych oraz zlokalizowana jest słupowa stacja transformatorowa. Wartość rynkowa nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) wynosiła w 2010 r. 37 400 zł, w tym działki nr (...) – 20 000 zł, działki nr (...) – 12 200 zł i działki nr (...) – 5 200 zł. Teren działek jest o kształcie nieregularnym, wydłużonym, niekorzystnym dla zabudowy, przy granicy działek przepływa ciek wodny. Obecność cieku wodnego oraz położenie terenu poniżej drogi dojazdowej i nasypu kolejowego powoduje znaczne zawilgocenie powierzchni działek. Nieruchomości te nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) została przewidziana jako teren zabudowy usług turystyki, zaś działki (...) jako teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej. Nieruchomości położone są na terenie obszar specjalnej ochrony ptaków objętej programem (...)

**Dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. B. (k.66 – 102), pisemne wyjaśnienie opinii (k.127 – 129), ustne wyjaśnienie opinii (k.147 – 149), wydruk dotyczący siedlisk i programu (...) (k.144 – 146)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo częściowo było zasadne.

Bezsporna w sprawie była wysokość stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, wynosząca 3%. Spór powstał w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłat za użytkowanie wieczyste dokonany po nowym oszacowaniu wartości nieruchomości i znacznym podwyższeniu nowych opłat za użytkowanie wieczyste.

W pierwszej kolejności rozważyć należało kwestie związane z przywróceniem terminu do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona, lecz w innej wysokości, a w szczególności, czy znaczenie ma kwestia, iż powód wnosił o przywrócenie terminu do złożenia takiego wniosku co do działek nr (...), a Samorządowe Kolegium Odwoławcze przywróciło powodowi termin do złożenia wniosków co do działek (...), a rozstrzygnęło następnie merytorycznie co do wszystkich działek (...). Zwrócić należy uwagę, że choć powód wprost nie określił numerów działek w piśmie z dnia 11 czerwca 2013 r. zawierającym wniosek o przywrócenie terminu, to bacząc na wskazane w tym piśmie wysokości opłat 14 958 zł, 186 zł i 420 zł i zaproponowane nowe wysokości opłat w wypowiedzeniach, należy uznać, że chodziło o działki o nr (...). Sąd uznał, że należało rozstrzygnąć w odniesieniu do wszystkich działek, ponieważ ani strona powodowa w wypowiedzeniach z dnia 22 października 2010 r., ani powód w składanych wnioskach, ani Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., nie zwróciły uwagi, że zgodnie z przepisem art.71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. tekst jednolity z 2015 r., poz.1774 ze zm.) zarówno w brzmieniu obecnym, jak i w dacie wypowiedzeń, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zatem opłaty rocznej nie pobiera się za oddanie działki w użytkowanie wieczyste, lecz za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. (art.46 § 1 k.c.). Ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje w art.4 pkt 1, że ilekroć w ustawie jest mowa nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Stwierdzić zatem należy, że wbrew przepisom ustawy strona pozwana nieprawidłowo dokonywała wypowiedzenia dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste poszczególnych działek, zamiast dokonać wypowiedzenia dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) składającej się z działki nr (...), i nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w skład której wchodzi działki o nr (...). Zwrócić należy także uwagę, że strona pozwana przesłała wypowiedzenia dotychczasowych opłat w jednej przesyłce dotyczące działek nr (...), a w odrębnej działki (...), co wynika z potwierdzeń odbioru (k.141 i 124 akt Starostwa Powiatowego), nie zważając, że działki (...) stanowią jedną nieruchomość, a działka (...) inną. Z tych względów błędnie jeśli chodzi o stronę formalną, strona pozwana dokonała wypowiedzeń czterema pismami w dwóch przesyłkach. Zwrócić należy uwagę, że zawiadomienie z dnia 4 października 2007 r. wprowadzicie nie zatytułowane wypowiedzenie określało opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej i następnie określało szczegółowo jaka wysokość wiąże się z poszczególnymi działkami wchodzącymi w skład nieruchomości. W przypadku wypowiedzeń z 2010 r. nie miało to miejsca. Niezależnie jednak od tych nieprawidłowości, nie sposób uznać, by wypowiedzenia nie były skuteczne.

Sąd, w takim stanie faktycznym, nie mógł rozpoznać sprawy o ustalenie opłaty co do dwóch spośród trzech działek wchodzących w skład nieruchomości (...) uznając, że co do działek nr (...) przywrócono termin, a co do jednej – o numerze (...) nie, choć powód wnosił o przywrócenie terminu odnośnie działek (...), pomijając działkę nr (...). Sąd nie mógł przyjąć, że co do działki nr (...) nie nastąpiło wypowiedzenie, bowiem jak twierdził powód, nigdy nie otrzymał wypowiedzenia opłaty co do tej działki, jak też nie wnosilo o przywrócenie terminu. Powód w zeznaniach podał, że otrzymał skanem ze Starostwa Powiatowego w (...) decyzje o wypowiedzeniu. Niezgodnym z przepisami byłoby rozstrzygnięcie przez Sąd o tym, że w ramach jednej nieruchomości składającej się z trzech działek, co do dwóch należy orzec o tym, czy aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste była zasadna, a co do jednej nie. Z tych względów, zważając również na kwestie związane z aktualizacją opłaty, której wysokość przewyższała dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty, o czym niżej, rozstrzygnąć należało co do obu nieruchomości.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13).

Strona pozwana zachowując terminy dokonała wypowiedzenia opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w 2010 r., przy czym aktualizacja dotyczyła okresu od 1 stycznia 2011 r.

W toku postępowania na skutek wniosku powoda z dnia 11 czerwca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. nie zwróciło jednak uwagi, że w myśl art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110) w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Zatem skoro strona pozwana dokonała wypowiedzenia opłat za użytkowanie dwóch nieruchomości powoda, a następnie trwało postępowanie wskutek przywrócenia terminu, to zdaniem Sądu zastosowanie znajdzie przepis art.77 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzony powyższą ustawą. Przepis ten stanowi, że 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.

W sprawie rozstrzyganej przez Sąd, zaktualizowana opłata roczna została ustalona jako 3 % wartości nieruchomości określonych w opinii przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. B. za nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) stanowiącą działkę nr (...) w kwocie 12 438 zł i przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 2 785,50 zł, a w przypadku nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) obejmującej działki (...) w kwocie 1 122 zł (suma opłat za poszczególne działki odpowiednio 600 zł, 366 zł i 156 zł) i przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 349,20 zł (suma dotychczasowych opłat za działki wynosząca odpowiednio 183,60 zł, 116,40 zł i 49,20 zł). W związku z tym zgodnie z art.77 ust. 2a powołanej ustawy, powód winien wnieść opłaty za użytkowanie wieczyste:

- w pierwszym roku od aktualizacji tj. od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. w przypadku nieruchomości (...) opłatę w wysokości 5 571 zł jako dwukrotność dotychczasowej opłaty (2 x 2 785,50 zł), zaś w przypadku nieruchomości (...) opłatę w wysokości 698,40 zł (2 x 349,20 zł);

- w drugim roku od aktualizacji tj. od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. w przypadku nieruchomości (...) opłatę w wysokości 9 004,50 zł (dwukrotność dotychczasowej 5 571 zł + połowa nadwyżki 3 433,50 zł, ponieważ nadwyżka wynosi 6 867 [12 438 – 5 571 = 6 867] a jej połowa to 3 433,50 zł, zaś w przypadku nieruchomości (...) opłatę w wysokości 910,20 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty 698,40 zł powiększona o połowę nadwyżki tj. o 211,80 zł [1 122 zł – 698,40 zł = 423,60 zł : 2 = 211,80 zł]);

- w trzecim roku od aktualizacji tj. od 1 stycznia 2013 r. w przypadku nieruchomości (...) opłatę w wysokości 12 438 zł [9 004,50 zł + połowa nadwyżki 3 433,50 zł], zaś w przypadku nieruchomości (...) opłatę w wysokości 1 122 zł [910,20 zł + połowa nadwyżki 211,80 zł].

W trzecim roku od aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości osiągną więc wysokość określoną w odniesieniu do opinii biegłego sądowego P. B..

Zatem nieprawidłowe było oddalenie wniosków o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., które nie zwróciło uwagi na przepis art.77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na skutek sprzeciwu orzeczenia SKO straciły moc, jednak powód również w sprzeciwie stanowiącym pozew w niniejszej sprawie nie powołał się na w/w przepis.

W odniesieniu do zastrzeżeń powoda do opinii biegłego sądowego co do wartości nieruchomości oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste stwierdzić należy, że są one chybione. Biegły sądowy wskazał jednoznacznie, że nieruchomości nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast ich przeznaczenie wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Błędnie powód interpretuje określenie poszczególnych działek na podstawie ewidencji gruntów. Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.520) ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. Szczegółowe dane i charakter ewidencji gruntów i budynków określają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.542). Z żadnego z tych przepisów nie wynika, by ewidencja gruntów miała znaczenie dla wyceny nieruchomości, wszak nie w tym celu jest prowadzona.

W ocenie Sądu biegły sądowy przekroczyłby swoje uprawnienia dokonując oceny, czy zakładane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste jest prawidłowe. Skoro tereny te nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to biegły obowiązany był określić je na podstawie założeń studium.

Wskazać należy na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 24 września 2014 r. w sprawie o sygn. akt (...) w którym stwierdzono, że sytuacja braku zgodności, lub nawet sprzeczności pomiędzy planem miejscowym a ustaleniami studium, musi uzasadniać unieważnienie części lub całości planu miejscowego. Organy gminy działając w ramach władztwa planistycznego nie mają niejako "wolnej ręki" przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i są związane ustaleniami studium. Nie przeczy temu okoliczność, że studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego i nie jest aktem prawa miejscowego, ale jako akt wewnętrzny bezwzględnie wiąże organ, który go wydał i organ wykonawczy. Działając nawet w zakresie władztwa planistycznego organy gminy muszą działać na podstawie i w granicach obowiązującego te organy prawa.

Tym bardziej biegły sądowy nie był uprawniony do badania tych kwestii. Niezależnie zatem treści przepisu art.9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani właściciel nieruchomości, ani biegły sądowy, ani również Sąd nie są uprawnieni do określenia przeznaczenia terenu innego niż w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozważania powoda zawarte w zastrzeżeniach do opinii dotyczące kwestii kosztów wycinki drzew, które należałoby ponieść na przekształcenie działek leśnych na budowlane również nie mają znaczenia. Niezrozumiałym jest wniosek powoda o dokonanie wyceny nieruchomości z uwzględnieniem stanu technicznego budynków znajdujących się na nieruchomościach, a w przypadku stwierdzenia, że stan budynków uzasadnia rozbiórkę wycenę tejże rozbiórki, jak również kosztów wycinki drzew, które należałoby ponieść. Powód zupełnie pomija, że w odniesieniu do gruntu przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, natomiast co do budynków jest ich właścicielem. Powód w żaden sposób nie uzasadniał, jakie znaczenie ma ustalenie kwestii stanu technicznego jego nieruchomości budynkowych i ewentualna wycena ich rozbiórki. Kwestia nakładów w odniesieniu do opłaty za użytkowanie wieczyste ma znaczenie w przypadku, gdy doszło do poniesienia nakładów. Stanowią o tym przepisy art.77 ust. 6 – 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami: Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń

infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Powód nie wykazał, by poniósł jakieś nakłady, ponadto w tym zakresie winien zgłosić kwotowo określone żądanie dotyczące dotychczas poniesionych nakładów o którym mowa w art. 77 w/w ustawy, zgodnie z wymaganiami.

Nie może być mowy o wycenie „zamierzonych inwestycji przez użytkownika wieczystego, które być może ponieść”. Rozważyć należałoby w związku z tym sytuację, co stanie się z wyceną ewentualnych nakładów, które użytkownik wieczysty zamierza ponieść odliczoną od opłaty za użytkowanie wieczyste, a użytkownik wieczysty w istocie nigdy ich nie przeprowadzi. Zatem ta kwestia uzmysławia, że zarzut podnoszony przez powoda jest zupełnie chybiony. Nielogiczne i sprzeczne z powołanymi przepisami byłoby dokonanie wyceny przez biegłego sądowego w ramach dowodu z opinii biegłego, nakładów dotychczas nieponiesionych, a tylko przewidywanych, zamierzanych.

Biegły przyjął metodę wyceny nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami, ustalił wartość nieruchomości gruntowych podejściem porównawczym w wycenie nieruchomości według powszechnych krajowych zasad wyceny, co wynika jednoznacznie z opinii pisemnej, jak i złożonego obszernego, a nade wszystko logicznego ustnego wyjaśnienia tej opinii na rozprawie w dniu 23 września 2015 r. Zdaniem Sądu, opinia sporządzona przez biegłego, pisemne i ustne jej wyjaśnienie są spójne, logiczne, sporządzone w odniesieniu do obowiązujących przepisów w sposób profesjonalny. Biegły uwzględnił wszelkie niezbędne kwestie potrzebne do wyceny nieruchomości w niniejszej sprawie.

Powód w sposób zupełnie dowolny, bez odniesienia się do przepisów, założył arbitralnie, że położenie nieruchomości oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste na terenach objętych programem (...) wpływa na jej wartość.

Obszar specjalnej ochrony ptaków, wyznaczony został zgodnie na mocy § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków i stanowi m. in. obszar Gór S. (kod obszaru (...)), obejmując obszar 19 816,7 ha położony w województwie (...) na terenie gmin: D. (193,1 ha), K. (3 388,6 ha), L. (5 210,8 ha), R. (4 776 ha) i S. (6 248,2 ha). Uszło uwadze powoda, że obszar ten ustanowiony został w 2011 r., a wycena sporządzona została według cen nieruchomości z lat 2008 – 2010. Niezależnie jednak od tego biegły odniósł się do tego zarzutu, jak i pozostałych w pisemnych i ustnych wyjaśnieniach opinii, które wyjaśnienia w ocenie Sądu są zasługują na uwzględnienie i Sąd je w całości podziela. Sąd nie widzi potrzeby, by je w tym miejscu obszernie przytaczać. Biegły wskazał, że analiza cen rynkowych nieruchomości nie wykazuje istotnych różnic obniżających czy podwyższających wartość nieruchomości w zależności od lokalizacji strefy. Biegły określił za pomocą wydruku graficznego (...) z naniesionymi obszarami stref (...). Zwrócić należy uwagę, że Sąd dokonując za pomocą opinii innych biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości wyceny nieruchomości w innych sprawach z terenu swej własności nie spotkał się dotąd z wpływem położenia nieruchomości na obszarze terenu (...) na jej wartość rynkową. Zdaniem Sądu, o wartości rynkowej decydują jej atrybuty, które biegły w niniejszej sprawie szczegółowo uzasadnił.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z oceny prawidłowości sporządzenia wydanej przez biegłego sądowego opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych po pierwsze uznając, że opinia biegłego sądowego pisemna wraz z jej wyjaśnieniami została sporządzona prawidłowo, odpowiada obowiązującym przepisom i założeniom, po drugie mając na względzie przepis art.157 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem, przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu wyceny.

W rozstrzyganej przez Sąd sprawie została sporządzona jedna wycena nieruchomości przez jednego biegłego, a przepis art.157 ust. 3 w/w ustawy wskazuje, że w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Zatem nie było w sprawie rozbieżnych operatów szacunkowych, natomiast operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony pozwanej w 2010 r. posiada moc dokumentu prywatnego.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku, w pozostałej części oddalając powództwo jako nieudowodnione w odniesieniu do przeprowadzonych dowodów.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na mocy art.100 k.p.c. Powód wygrał proces w 17 %, zaś strona pozwana w 83 % (13 560 : 16 257). Powód poniósł koszty, na które składają się opłata sądowa od pozwu 699 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, 2 400 zł koszty zastępstwa procesowego oraz zaliczka na poczet należności biegłego 1 700 zł. Koszty strony pozwanej to koszty zastępstwa procesowego 2 400 zł. Powodowi z jego kosztów 4 816 zł należy się 17 %, tj. 818,72 zł, natomiast stronie pozwanej 1 992 zł. Zatem powód obowiązany jest zwrócić stronie pozwanej 1 173,28 zł.