

Sygn. akt II Ca 1377/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska Del. SSR Katarzyna Longa
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa M. K. i Ł. K.

przeciwko Gminie M.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 05 października 2012r., sygn. akt I C 214/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I, II, III, IV, V i VI nadając mu w tym zakresie brzmienie:

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów M. K. i Ł. K. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę 2.805 zł (dwa tysiące osiemset pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1377/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu:

I. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 123/258 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna

w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 02 listopada 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 11.931,95 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

II. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 71/258 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 28 października 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 6.887,55 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

III. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 122/774 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 02 listopada 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 8.565,38 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

IV. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 67 /774 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 02 listopada 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 4.703,93 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

V. oddalił powództwo w pozostałej części;

VI. zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami;

VII. nakazał ściągnąć od powodów M. K. i Ł. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 2.660,48 zł tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

M. K. i Ł. K. jako (...) spółki (...) Spółka Cywilna w B. przysługuje wspólność łączna wieczystego użytkowania w udziale do 253/774 (181/774 + 7/774 + 1/774 + 64/774) nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,5866 ha, położonej w M. przy ul. (...), której właścicielem jest Gmina M.. M. K. i Ł. K. jako (...) spółki (...) Spółka Cywilna w B. przysługuje wspólność łączna wieczystego użytkowania (181/258 + 12/258 + 1/258 + 64/258) całej nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,2677 ha, położonej w M. przy ul. (...), której właścicielem jest Gmina M., bowiem w dniu 16 stycznia 2009 r. powodowie nabyli od (...) S.A. z siedzibą w K. udział w użytkowaniu wieczystym wynoszący 64/258. Działka nr (...) przeznaczone są, zgodnie z treścią Studium (...) przyjętym uchwałą z dnia 22 października 1999 r. nr XIII.123/99 Rady Miejskiej w M., do lokalizacji obiektów hotelowych i pensjonatowych oraz usług związanych z wypoczynkiem. Uchwałą Nr 1/1/92 Rady Miejskiej w M. z dnia 28 stycznia 1992 r. przyjęto wysokość opłaty rocznej za grunty oddane w użytkowanie wieczyste pod budowę budynków oraz gruntów zabudowanych: -przeznaczonych do prowadzenia działalności handlowej, usługowej i innej działalności z zakresu drobnej wytwórczości w wysokości 3% ceny gruntu, -przeznaczonych do prowadzenia działalności rekreacyjno-turystycznej oraz gruntów zabudowanych takimi obiektami w wysokości 5% ceny gruntu.

Zawiadomieniem z dnia 02 listopada 2009 r. Burmistrz M. wypowiedział M. K. i Ł. K., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 123/258 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...). Jednocześnie złożył ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2010 r. w kwocie 14.052,51 zł, przy zastosowaniu zmienionej z urzędu stawki procentowej wynoszącej 2% wartości tej działki gruntu, zaktualizowanej na dzień wypowiedzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę. Przed wypowiedzeniem, pozwana zleciła dokonanie wyceny gruntu rzeczoznawcy majątkowemu B. T., który w operacji szacunkowej z dnia 01 sierpnia 2008 r. określił wartość całej działki na kwotę 1.473.800 zł. Dotychczasowa stawka procentowa wynosząca 3% ustalona została decyzją Wojewody (...) z dnia 30 marca 1992 r.

stwierdzającej nabycie z mocy prawa gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w zarządzie państwowych osób prawnych poprzedników prawnych powodów. Powodowie, jako użytkownicy wieczystości, złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 2677 m² położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziale wynoszącym 123/258, jest uzasadniona w wysokości 9.811,40 zł, w miejsce proponowanej przez Gminę M. nowej opłaty rocznej w wysokości 14.052,51 zł. Na poparcie swojego stanowiska zlecili określenie wartości działki nr (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i z operatu rzeczoznawcy majątkowego z dnia 15 marca 2009 r. wynikało, że działka ma wartość 1.029.000 zł według stanu i cen na dzień 01 sierpnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. po rozpoznaniu wniosku powodów o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 123/258 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) o pow. 2677 m², położonej w M. przy ul. (...), do wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu Burmistrza M. z dnia 02 listopada 2009 r., jest nieuzasadnione - orzeczeniem z dnia 16 czerwca 2010 r. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste 123/258 części w powyższej działce gruntu w kwocie 11.931,95 zł z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r. W sprzeciwie od powyższego orzeczenia SKO w S. powodowie wnieśli o ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste w udziale do 123/258 działki nr (...) wynosi 9.535 zł, przy przyjęciu wartości nieruchomości zbliżonej do kwoty 1.000.000 zł.

Zawiadomieniem z dnia 28 października 2009 r. Burmistrz M. wypowiedział M. K. i Ł. K., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 71/258 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...). Jednocześnie złożył ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2010 r. w kwocie 20.279,03 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 5% wartości tej działki gruntu, zaktualizowanej na dzień wypowiedzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę. Przed wypowiedzeniem, pozwana zleciła dokonanie wyceny gruntu rzeczoznawcy majątkowemu B. T., który w operacie szacunkowym z dnia 01 sierpnia 2008 r. określił wartość działki na kwotę 1.473.800 zł. Stawka procentowa wynosząca 5% ustalona została w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku na rzecz Federacji Związków Zawodowych (...) Handlu Zagranicznego w W. z dnia 04 marca 1997 r. - w zakresie udziału do 2/258 części, w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku na rzecz Federacji Związków Zawodowych (...) w G. z dnia 20 stycznia 1997 r. - w zakresie udziału do 6/258 części, w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku na rzecz Federacji Zakładowych Organizacji Związkowych (...) Przedsiębiorstw (...) we W. z dnia 11 lutego 1997 r. - w zakresie udziału do 1/258 części, w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku na rzecz (...) Związku Spółdzielni (...) w W. w likwidacji z dnia 08 marca 1994 r. - w zakresie udziału do 62/258 części, którzy byli poprzednikami prawnymi powodów. Powodowie, jako użytkownicy wieczystości, złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 2677 m² położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziale wynoszącym 71/258, jest uzasadniona w wysokości 5.663,50 zł, w miejsce proponowanej przez Gminę M. nowej opłaty rocznej w wysokości 20.279,03 zł. Na poparcie swojego stanowiska zlecili określenie wartości działki nr (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i z operatu rzeczoznawcy majątkowego z dnia 15 marca 2009 r. wynikało, że działka ma wartość 1.029.000 zł według stanu i cen na dzień 01 sierpnia 2008 r. Powodowie wnieśli również o zmianę stawki procentowej opłaty z 5% na 2%. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. po rozpoznaniu wniosku powodów o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału 71/258 w nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) o pow. 2677 m², położonej w M. przy ul. (...), do wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu Burmistrza M. z dnia 28 października 2009 r., jest nieuzasadnione - orzeczeniem z dnia 16 czerwca 2010 r. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste 71/258 części w powyższej działce gruntu w kwocie 17.218,88 zł z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r. W sprzeciwie od powyższego orzeczenia SKO w S. powodowie wnieśli o ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste w udziale do 71/258 działki nr (...) wynosi 5.663 zł przy przyjęciu wartości nieruchomości zbliżonej do kwoty 1.029.000 zł oraz przy

przyjęciu stawki 2%. Zawiadomieniem z dnia 02 listopada 2009 r. Burmistrz M. wypowiedział M. K. i Ł. K., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 122/774 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...). Jednocześnie złożył ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2010 r. w kwocie 10.021,97 zł, przy zastosowaniu zmienionej z urzędu stawki procentowej wynoszącej 2% wartości tej działki gruntu zaktualizowanej na dzień wypowiedzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę. Przed wypowiedzeniem, pozwana zleciła dokonanie wyceny gruntu rzeczoznawcy majątkowemu B. T., który w operacie szacunkowym z dnia 01 sierpnia 2008 r. określił wartość działki na kwotę 3.179.100 zł. Dotychczasowa stawka procentowa wynosząca 3% ustalona została decyzją Wojewody (...) z dnia 07 października 1991 r., zmienionej decyzją z dnia 01 grudnia 1997 r., stwierdzającej nabycie z mocy prawa gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w zarządzie państwowych osób prawnych poprzedników prawnych powodów. Powodowie, jako użytkownicy wieczysti, złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłata rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 5866 m² położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziale wynoszącym 122/774, jest uzasadniona w wysokości 7.108,78 zł, w miejsce proponowanej przez Gminę M. nowej opłaty rocznej w wysokości 10.021,97 zł. Na poparcie swojego stanowiska zlecieli określenie wartości działki nr (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i z operatu rzeczoznawcy majątkowego z dnia 15 marca 2009 r. wynikało, że działka ma wartość 2.255.000 zł według stanu i cen na dzień 01 sierpnia 2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. po rozpoznaniu wniosku powodów o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 122/774 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) o pow. 5.866 m², położonej w M. przy ul. (...), do wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu Burmistrza M. z dnia 02 listopada 2009 r., jest nieuzasadnione - orzeczeniem z dnia 16 czerwca 2010 r. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste 122/774 części w powyższej działce gruntu w kwocie 8.565,38 zł z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r. W sprzeciwie od powyższego orzeczenia SKO w S. powodowie wnieśli o ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste w udziale do 122/774 działki nr (...) wynosi 7.014,21 zł przy przyjęciu wartości nieruchomości zbliżonej do kwoty 2.225.000 zł.

Zawiadomieniem z dnia 02 października 2009 r. Burmistrz M. wypowiedział M. K. i Ł. K., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 67/774 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...). Jednocześnie złożył ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2010 r. w kwocie 13.759,67 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 5% wartości tej działki gruntu zaktualizowanej na dzień wypowiedzenia przez uprawnionego rzeczoznawcę. Przed wypowiedzeniem, pozwana zleciła dokonanie wyceny gruntu rzeczoznawcy majątkowemu B. T., który w operacie szacunkowym z dnia 01 sierpnia 2008 r. określił wartość działki na kwotę 3.179.100 zł. Stawka procentowa wynosząca 5% ustalona została decyzją Zarządu Miejskiego w M. z dnia 19 października 2000 r. dotyczącą uwłaszczenia Przedsiębiorstwa Państwowego (...) we W. przekształconego w (...) Spółkę Akcyjną we W. - w zakresie udziału do 5/774 części, w umowie oddania terenu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku na rzecz (...) Związku Spółdzielni (...) w W. w likwidacji z dnia 08 marca 1994 r. - w zakresie udziału do 62/774. Powodowie, jako użytkownicy wieczysti, złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłata rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 5.866 m² położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziale wynoszącym 67/774, jest uzasadniona w wysokości 3.904 zł, w miejsce proponowanej przez Gminę M. nowej opłaty rocznej w wysokości 13.759,67 zł. Na poparcie swojego stanowiska zlecieli określenie wartości działki nr (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i z operatu rzeczoznawcy majątkowego z dnia 15 marca 2009 r. wynikało, że działka ma wartość 2.255.000 zł według stanu i cen na dzień 01 sierpnia 2008 r. Powodowie wnieśli również o zmianę stawki procentowej opłaty z 5% na 2%. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. po rozpoznaniu wniosku powodów o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 67/774 części nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) o pow. 5866 m², położonej w M. przy ul. (...), do wysokości zaproponowanej w wypowiedzeniu Burmistrza M. z dnia 02 listopada 2009 r., jest nieuzasadnione - orzeczeniem z dnia 16 czerwca

2010 r. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste 67/774 części w powyższej działce gruntu w kwocie 11.759,84 zł z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r. W sprzeciwie od powyższego orzeczenia SKO w S. powodowie wnieśli o ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste w udziale do 67/774 działki nr (...) wynosi 7.108,78 zł przy przyjęciu wartości nieruchomości zbliżonej do kwoty 2.255.000 zł oraz przy przyjęciu stawki 2%. Aktualnie działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...).

Wartość działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...), na dzień wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej działki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r., wynosiła - 1.740.400 zł, zaś działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...) wynosiła - 3.500.800 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo okazało się częściowo uzasadnione. Sąd mając na względzie przepis art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wskazał, iż pozwana Gmina M. wypowiedziała powodom wysokość czterech opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, stanowiących działki nr (...), położonych w M. przy ul. (...) dotyczących udziałów - 123/258 i 71/258 w działce nr (...) w działce nr (...). Powodowie nie przyjęli oferty nowej wysokości tych opłat, nie zgadzając się z wartością nieruchomości określoną przez pozwaną, jak też ze stawkami procentowymi opłaty dotyczącej udziałów - 71/258 w działce nr (...) w działce nr (...). Sąd zaznaczył, iż powodowie uważają, że pozwana znacznie zawyżyła wartość tych działek oraz, że stawka procentowa wymienionych opłat powinna wynosić 2%, nie zaś 5%. Wobec takiego stanowiska, powodowie wnieśli w terminie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości. Dalej Sąd zwrócił uwagę, iż sformalizowane postępowanie aktualizujące, przewidziane w art. 78 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej - zarówno wartości nieruchomości, jak i stawki procentowej. Następnie Sąd wskazał, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło wysokość opłat rocznych przy przyjęciu dotychczasowych stawek procentowych, zaś wartość nieruchomości gruntowych określiło w ślad za propozycją pozwanej. Sąd I instancji zaznaczył, iż z treści protokołu z rozprawy administracyjnej przeprowadzonej w dniu 13 kwietnia 2009 r., przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S. (znajdującej się w aktach głównych SKO) wynika, że pełnomocnik pozwanej zaproponował uśrednienie opłaty rocznej z obu operatów szacunkowych przedstawionych przez powodów i pozwaną, lecz pełnomocnik powodów nie wyraził wówczas na takie porozumienie zgody. Powodowie nie zgodzili się ani z wartością nieruchomości wynikającą z jej uśrednienia, z obu operatów szacunkowych, ani z przyjętą stawką procentową, dlatego też wnieśli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Sąd, mając na uwadze przepis art. 80 wskazanej ustawy, stwierdził, iż w niniejszej sprawie powodowie wnieśli w ustawowym terminie sprzeciwu od czterech orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 16 czerwca 2010 r. i tym samym orzeczenia te utraciły moc, a wnioski z dnia 25 listopada 2009 r., zgodnie z art. 80 ust. 2 zd. 2 przedmiotowej ustawy, zastąpiły pozwy. Sąd zaznaczył też, że z faktu, iż wniosek użytkownika wieczystego opisany w art. 78 ust. 2 ustawy zastępuje pozew wynika, że przy rozstrzygnięciu sprawy przez sąd powszechny mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o procesie. Utrata mocy przez orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego z chwilą wniesienia sprzeciwu powoduje natomiast, że sąd rozpoznaje sprawę merytorycznie, po czym wydaje wyrok na podstawie art. 316 § 1 k.p.c., ustalając wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości na podstawie całokształtu zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego. Sąd ustalił, iż kwestią sporną w niniejszej sprawie było to, czy wartości nieruchomości stanowiących działki nr (...) uległy zmianie oraz sporna była wysokość stawki procentowej stanowiąca podstawę do określenia wysokości opłaty od wartości nieruchomości. Powodowie zakwestionowali bowiem wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez pozwaną. Sąd miał przy tym na względzie art. 77 ust. 1 ustawy - w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w niniejszej sprawie, czyli 28 października 2009 r. i 02 listopada 2009 r. Sąd ustalił też, że okolicznością bezsporną w sprawie było to, że spełniona została przesłanka czasowa umożliwiająca pozwanej dokonanie aktualizacji, albowiem w przeciągu roku poprzedzającego zakwestionowane wypowiedzenia opłat rocznych dotyczących udziałów powodów nie były one aktualizowane. Sąd wskazał, iż z treści operatu szacunkowego pozwanej, powodów, jak i biegłej sądowej G. M. wynika, że wartość nieruchomości uległa zmianie, bowiem wzrosła. Sporną była nie okoliczność, że wartość działek nr (...) wzrosła, tylko spór dotyczył tego, jak bardzo ta wartość wzrosła. Kolejno Sąd zaznaczył, iż w niniejszej sprawie opłaty

roczne nie mogły wynieść więcej aniżeli wynikało to z oferty pozwanej zawartej w wypowiedzeniu, bowiem z opinii biegłej sądowej G. M. wynika, że wartość obu działek nr (...) na dzień wypowiedzenia była wyższa, niż wynika to z operatów pozwanej. Sąd Rejonowy zatem wskazał, iż nie mógłby ustalić opłaty rocznej wyższej niż zaproponowana przez pozwaną. Sąd zwrócił uwagę, że po złożeniu pozwu w niniejszej sprawie (czyli wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości) obie strony zmieniły swoje stanowiska procesowe. Pozwana w dniu 13 kwietnia 2009 r. zaproponowała uśrednienie opłaty rocznej na podstawie wartości nieruchomości z obu operatów szacunkowych przedstawionych przez powodów i pozwaną. Na taką wartość powodowie pierwotnie się nie zgadzali, lecz na rozprawie w dniu 26 września 2012 r. zaproponowali przyjęcie wartości nieruchomości właśnie w wysokości zaproponowanej w dniu 13 kwietnia 2009 r. przez pozwaną. Sąd I instancji przyjął w ślad za takim stanowiskiem stron wartość działki nr (...) na kwotę 1.251.400 zł (1.473.800 zł + 1.029.000 zł = 2.502.800 zł: 2 = 1.251.400 zł), a wartość działki nr (...) na kwotę 2.717.050 zł (3.179.100 zł + 2.255.000 zł = 5.434.100 zł: 2 = 2.717.050 zł). Kolejno Sąd wskazał, iż powodowie zakwestionowali także stawkę procentową przyjętą w wysokości 5% w stosunku do udziałów 71/258 w działce nr (...) w działce nr (...) wnosząc o jej ustalenie w wysokości 2%, tak jak w przypadku pozostałych udziałów powodów w tych działkach. Sąd mając na względzie przepis art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaznaczył, iż w umowach oddania terenu w użytkowanie wieczyste wymienionych w części ustalającej stan faktyczny sprawy nie został określony cel, na jaki działki nr (...) zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Sąd wskazał też, iż działki nr (...) są wykorzystywane na działalność turystyczną, co nie pozostawiało żadnych wątpliwości, skoro do udziału powodów w wysokości 123/258 w działce nr (...) i w wysokości 122/774 w działce nr (...) pozwana stosuje stawkę 2%, która - zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4a) dotyczy nieruchomości gruntowych oddanych na działalność turystyczną. Sąd Rejonowy podkreślił, że cała działka nr (...) wykorzystywana jest jednolicie, w taki sam sposób. Nadto sposób turystycznego wykorzystywania działek wynika także ze zdjęć wykonanych przez biegłą sądową, a także z opisu biegłej sądowej; na obu działkach jest posadowiony budynek hotelowy i gastronomiczny. Sąd podniósł, że stawka 2% została wyodrębniona przepisem ustępu 4a) wprowadzonym z dniem 22 września 2004 r. i obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005 r. Mając na względzie przepis art. 221 ust. 1 ustawy Sąd Rejonowy stwierdził, iż wobec tego, że pozwana nie dokonała dostosowania stawki 5% w okresie przejściowym do stawek obowiązujących w ustawie o gospodarce nieruchomościami, był zobowiązany i uprawniony dostosować wysokość tej stawki do obowiązującej w ustawie - 2%. Zatem w ocenie Sądu powodowie powinni opłacać opłatę roczną za udział do 71/258 w działce nr (...) i do 67/774 w działce nr (...) w stawce 2%, w miejsce 5%. Sąd zaznaczył, że w przypadku zbiegu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z ustawową obniżką stawki procentowej tej opłaty właściwy organ powinien najpierw wypowiedzieć dotychczasową stawkę, a dopiero później zaktualizować samą opłatę roczną. Jeżeli postąpiono odwrotnie i najpierw rozpoczęto aktualizowanie opłaty, to należy z urzędu zastosować nową, niższą stawkę procentową przewidzianą w ustawie. Przedstawione okoliczności dały Sądowi Rejonowi podstawę do ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości w nowej wysokości. Przy zastosowaniu stawki opłaty wynoszącej 2% wartości nieruchomości, jest ona począwszy od dnia 01 stycznia 2010 r. równa kwocie:

-11.931,95 zł za udział do 123/258 części w działce nr (...) (1.251.400 zł x 2% x 123/258),

- 6.887,55 zł za udział do 71/258 części w działce nr (...) (1.251.400 zł x 2% x 71/258),

- 8.565,38 zł za udział do 122/774 części w działce nr (...) (2.717.050 zł x 2% x 122/774),

- 4.703,93 zł za udział do 67/774 części w działce nr (...) (2.717.050 zł x 2% x 67/774).

Sąd I instancji stwierdził, że ustalona w drodze orzeczenia sądowego wysokość opłaty rocznej powinna obowiązywać od dnia, w którym powinna obowiązywać nowa opłata ustalona w drodze jej aktualizacji, czyli od 01 stycznia 2010 r., o czym orzekł w pkt I sentencji wyroku. Ze względu na częściowe uwzględnienie żądania, Sąd w pozostałej części oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt II sentencji wyroku. Sąd wskazał, iż stan faktyczny został ustalony na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów, których prawdziwość nie budziła również wątpliwości Sądu, jak i na podstawie pisemnej opinii biegłej sądowej G. M., której nie zakwestionowała ostatecznie żadna ze stron. Pozwana nie zgłaszała od początku zarzutów do tej opinii, zaś powodowie cofnęli zgłoszone zarzuty. Zdaniem Sądu opinia ta nie zawiera błędów, czy też nielogiczności. Sąd podkreślił, iż spór między stronami obejmował interpretację prawa, nie

zaś ocenę faktów. W pkt VI sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd zaznaczył, iż uwzględnił w całości zarzut powodów dotyczący zastosowania stawki procentowej 2% w miejsce stawki 5%, jednakże nie uwzględnił w całości żądania pozwu dotyczącego wartości działek gruntu, od których obliczana jest opłata roczna za wieczyste użytkowanie. Obie strony poniosły koszty wynagrodzenia swoich pełnomocników, a powodowie dodatkowo ponieśli koszty opłaty od pozwu i zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego. Sąd uznał jednak, że koszty wynagrodzenia biegłego w łącznej kwocie 3.660,48 zł obciążają wyłącznie powodów, bowiem dowód z opinii biegłego przeprowadzony został na wniosek powodów, którzy następnie zrezygnowali ze swojego zarzutu zawyżenia opłaty rocznej w wysokości przyjętej przez SKO w S. i przyjęli wartość działek gruntu w takiej wysokości, jaka wynikała z ustaleń dokonanych w toku postępowania przed SKO. Zatem Sąd stwierdził, iż ostatecznie opinia stała się zbędna, a koszty jej sporządzenia wywołane przez powodów, powinni ponieść w całości powodowie. Pozostałe koszty procesu strony poniosły w porównywalnej wysokości. Wobec tego, że powodowie uiszcili tylko część kosztów sądowych w wysokości 1.000 zł na poczet wynagrodzenia biegłego, zobowiązani są pokryć dalsze koszty w kwocie 2.660,48 zł, o czym na podstawie art. 130⁴ § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 90 poz. 594 ze zm.) Sąd orzekł w pkt VII sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Gmina M. , zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo w pkt I, II, III, IV. Strona skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła:

1) naruszenie art. 72 ust. 1 oraz art. 221 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez zmianę 5% stawki procentowej na stawkę 2%, dokonaną wskutek niewłaściwej wykładni oraz błędnego przyjęcia, iż strony nie określiły celu, w jakim działki nr (...) zostały oddane, oraz iż na podstawie art. 221 ust. 1 ww. ustawy dopuszczalna była zmiana stawki 5% na stawkę 2% - co do udziału 71/258 w działce nr (...) oraz co do udziału 67/774 w działce nr (...), oraz poprzez uznanie, że powodowie powinni opłacać opłatę roczną za udział do 71/258 w działce nr (...) i do 67/774 w działce nr (...) w stawce 2% w miejsce 5%;

2) naruszenie art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach faktycznych sprawy i uznanie, że stronie powodowej przysługiwało prawo do żądania zmiany wysokości stawki procentowej;

3) naruszenie art. 189 k.p.c. - poprzez zmianę stawki procentowej i uznanie, iż uprawnione było dochodzenie zmiany stawki na podstawie art. 189 k.p.c., pomimo iż w sporze nie chodziło o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (bezsporne jest, że strony łączył stosunek prawnorzeczowy użytkowania wieczystego), lecz o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;

4) naruszenie art. 3 k.p.c. - poprzez naruszenie zasady kontradyktoryjności i oparcie orzeczenia na okoliczności, której żadna ze stron nie podnosiła, a w szczególności na podstawie której powodowie nie opierali swych wyjaśnień, a tym samym naruszenie równości stron procesu - strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, podnosiła jedynie, iż wartość działek została znacznie zawyżona

5) błąd co do części ustaleń faktycznych, które Sąd I Instancji przyjął za podstawę faktyczną wydanego w sprawie wyroku, będące konsekwencją przekroczenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 k.p.c., a polegający na ustaleniu faktów nie znajdujących potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym poprzez przyjęcie, że strony nie określiły celu, na który działka nr (...) była oddana - należy bowiem wskazać, iż wolą stron była ustalona stawka powyżej 3 %, tj. w wysokości 5%, a tym samym, iż niedopuszczalna była zmiana stawki procentowej.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o:

1) zmianę przedmiotowego wyroku, tj. poprzez oddalenie powództwa w części uwzględnionej przez Sąd oraz ustalenie, iż:

-aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 123/258 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 02 listopada 2009 r. jest uzasadniona do kwoty 14.052,51 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

-aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 71/258 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 28 października 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 20.279,03 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

-aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 122/774 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 02 listopada 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 10.021,97 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

-aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału do 67/774 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącej własność Gminy M., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym M. K. i Ł. K. - (...) Spółka Cywilna w B., dokonana przez Burmistrza M. pismem z dnia 02 listopada 2009 r., jest uzasadniona do kwoty 13.759,67 zł - z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 r.;

2) zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za I instancję oraz kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych;

3) ewentualnie, w przypadku uznania braku przesłanek do zmiany wyroku o: uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, uwzględniającej powództwo w pkt I, II, III, IV wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego. Powodowie podkreślili, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 72, 73 i 221 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i prawidłowo ustalił, że w umowach o oddanie w wieczyste użytkowanie działek (...) nie został wskazany cel. Powodowie podkreślili, że prawidłowo Sąd ustalił, że na wskazanych działkach prowadzona jest działalność turystyczna, co uzasadnia zastosowanie stawki procentowej w wysokości 2 %. Podnieśli także, że podzielenie poglądu apelanta, oznaczałoby przyznanie stawce wieczystego charakteru.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja Gminy M. okazała się zasadna i skutkowałą rozstrzygnięciem o charakterze reformatoryjnym.

Zmiana rozstrzygnięcia jest konsekwencją odmiennej oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o tożsame ustalenia faktyczne, podzielone przez Sąd Odwoławczy. Ustalenia te zostały uzupełnione o podstawy ustanowienia wieczystego użytkowania w odniesieniu do dwóch działek (...). Zmiana nastąpiła dwukierunkowo: po pierwsze – w odniesieniu do procentowej wysokości stawki za wieczyste użytkowanie; po drugie – w odniesieniu do aktualizacji opłaty, ze względu na zmianę wartości nieruchomości.

Postępowanie dotyczyło bowiem obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej. Dla uporządkowania rozważań, Sąd Odwoławczy podkreśla, że postępowanie sądowe wywołane sprzeciwem od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, toczy się w takich granicach, w jakich toczyło się postępowanie administracyjne przed kolegium, z tą zmianą, że po stronie pozwanej występuje organ administracyjny. W rezultacie, przedmiotem oceny Sądu

jest nadal kwestia istnienia podstaw do podwyższenia użytkownikowi wieczystemu wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, a jeśli w ramach takiej oceny okazałoby się, że zaoferowane opłaty były zawyżone, ustalenie ich w prawidłowej wysokości. Nie ma natomiast możliwości, by Sąd w tym postępowaniu na wniosek pozwanego wyszedł poza żądanie pozwu i ustalił wyższą wysokość opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, niż została ona zaoferowana użytkownikowi wieczystemu np. na skutek ustalenia, że wartość gruntu jest wyższa, aniżeli ustalono to na potrzeby wypowiedzenia. Sąd w sporze tym nie sprawuje funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 roku, I CK 59/04, Biul. SN 2005, nr 4, poz. 15).

Zdaniem Sądu Okręgowego, ustalenia faktyczne nie dawały podstawy do uznania, że w sprawie znajdzie zastosowanie przepis art. 221 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., poz. 651), będący podstawą orzekania przez Sąd Rejonowy. Uwadze Sądu Rejonowego uszło, że wskazany przepis może mieć zastosowanie wyłącznie do nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie przed dniem 01 stycznia 1998 r. (i w tym zakresie wymóg został spełniony), z wyjątkiem tych, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3 %. Tymczasem Sąd I instancji dokonał zmniejszenia ustalonej stawki procentowej opłaty rocznej z 5 % na 2 %. Owszem w przepisie art. 72 ust. 3 pkt 4a tej ustawy obowiązującym od 22 września 2004 r. stawka procentowa opłaty rocznej od nieruchomości przekazanej na działalność turystyczną wynosi 2 %, jednakże nie uzasadnia to zmiany dokonanej przez Sąd Rejonowy w oparciu o art. 221 ust. 1 ustawy. Celem tej regulacji jest dostosowanie stawek ustalonych przed 01 stycznia 1998 r., do tych które przewiduje aktualnie obowiązujący przepis art. 72 ust. 3 ustawy, ale zwrócenia uwagi wymaga to, że na skutek nowelizacji z dnia 07 stycznia 2001 r. wyłączono z jego dyspozycji nieruchomości, dla których stawki procentowe opłaty rocznej zostały ustalone w wysokości powyżej 3 %. Zatem w oparciu o tę podstawę uzasadniona była jedynie zmiana ustalonej stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3 %, co w przedmiotowej sprawie zostało uczynione już na etapie dokonywania wypowiedzenia z dnia 02 listopada 2009 r. w odniesieniu do udziału 123/258 w działce nr (...) oraz udziału 122/774 w działce (...). Natomiast Sąd nie był władny, powołując się na ten przepis, zmienić zastosowaną w odniesieniu do udziałów 71/258 w działce (...) w działce (...), opłaty ustalonej na 5 %.

Ewentualnej podstawy do zmiany należałoby poszukiwać w przepisie art. 221 ust. 3 ustawy, czego domagali się powodowie, ewentualnie w przepisie art. 72 ust. 3, jednakże w tym ostatnim przypadku musiałaby nastąpić trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, a ta nie nastąpiła, skoro działki (...) są bez zmian wykorzystywane na cele turystyczne. Mając na uwadze stanowisko powodów, domagających się ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z gruntu, Sąd Odwoławczy wskazuje, że mimo tego, iż w umowach dotyczących oddania udziałów w działkach (...) w wieczyste użytkowanie, jak też decyzjach stwierdzających nabycie udziałów w prawie wieczystego użytkowania tych działek, nie został wskazany cel, to jednak był on znany stronom tych aktów. Przede wszystkim zarówno zastosowana stawka 5 % opłaty rocznej (w przypadku wszystkich umów, oraz w przypadku jednej decyzji administracyjnej), jak też przedmiot umowy – a zwłaszcza obiekt posadowiony na działkach – uprzednio Hotel (...), obecnie Hotel (...), oraz zgodny zamiar stron wskazują, że grunt w chwili jego oddawania w wieczyste użytkowanie miał ściśle określony cel – działalność turystyczną, mimo że nie został on precyzyjnie wskazany w treści umów. Podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej w wysokości wyższej, aniżeli ustawowa była uchwała Rady Miejskiej w M. nr 1/I/92 z dnia 28 stycznia 1992 r., którą ustalono, że stawka procentowa dla nieruchomości przeznaczonych na działalność rekreacyjno – turystyczną, wynosi 5 %, a do czego ów organ był uprawniony na mocy art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127).

Sąd Odwoławczy nie ma wątpliwości, że w chwili ustanawiania udziałów w wieczystym użytkowaniu działek (...) strony umowy swoim zamiarem obejmowały również cel, dla którego grunt był oddawany w wieczyste użytkowanie. Wykorzystanie gruntu zarówno przed zawarciem umów, jak i obecnie nie uległo żadnej zmianie. Tym samym zdaniem Sądu Odwoławczego, stanowisko prezentowane przez powodów, nie mogło skutkować zastosowaniem do zmiany stawki procentowej, mechanizmu przewidzianego w przepisie art. 221 ust. 3 ustawy.

Jeżeli natomiast chodzi o przyjętą przez Sąd I instancji wartość działek na potrzeby ustalenia wysokości opłaty, Sąd Okręgowy zauważa, że przyjęcie wartości uśrednionej ustalonej w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie powodów i operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie pozwanej, jeszcze na etapie przedsądowym było zupełnie dowolne. Sąd Rejonowy wskazał, iż działał na podstawie zgodnego oświadczenia stron. O ile takie stanowisko zajęła pozwana w postępowaniu administracyjnym przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (protokół z dnia 19 kwietnia 2009 r.), to w świetle zapisów protokołu rozprawy z dnia 26 września 2012 r., stwierdzić należy, że pełnomocnik pozwanej wyraźnie wskazał, że na takie ustalenia musiałyby poczynić uzgodnienia z mocodawcą, co wymagałoby określenia stosownego terminu do zajęcia stanowiska (k. 193-195). Sąd zatem nie był uprawniony do uznania, że oświadczenia złożone w odstępie blisko 3 lat są zgodne, bo przeczy temu treść protokołu wskazanej rozprawy. Jednocześnie uwagi wymaga, że operaty szacunkowe sporządzone w związku z toczącym się postępowaniem, nie mogą stanowić podstawy do ustaleń, co słusznie zauważył Sąd Rejonowy, gdyż wskazane w nich wartości przewyższają wartości przyjęte przy dokonywaniu przez Gminę wypowiedzeń – aktualizacji opłat. Przyjęta przez Gminę M. przy dokonywaniu wypowiedzeń wartość działki nr (...) wyniosła 1.473.800 zł, zaś działki nr (...) wyniosła 3.179.800 zł. Z kolei ze sporządzonych operatów szacunkowych przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. M. wynika, że wartość działki nr (...) wyniosła 1.740.400 zł (k. 177-184), zaś działki nr (...) wyniosła 3.500.800 zł (k. 185-191).

Jednocześnie Sąd Okręgowy mając na uwadze, że po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego koniecznym jest ustalenie czy zaistniały przesłanki aktualizacji i wysokości opłat rocznych, zauważył, że Sąd I instancji poczynił stosowne ustalenia w tym zakresie. W niniejszej sprawie podkreślenia wymaga, że nie było sporne pomiędzy stronami, że doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowych wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w M., których użytkownikami wieczystymi są powodowie. Nie była też sporna okoliczność, że doszło do zmiany wartości nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste. Sporna była natomiast wartość nieruchomości oraz wysokość stawki procentowej, o czym była mowa wyżej.

Z uzasadnienia pism pozwanej wypowiadających dotychczasową wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika, że wartość nieruchomości na chwilę dokonywania wypowiedzenia, po oszacowaniu ich przez rzeczoznawcę majątkowego wzrosły i wynosiły odpowiednio: działka (...) - 1.473.800 zł; działka (...) - 3.179.800 zł. Operaty szacunkowe, które zostały przedstawione wraz ze sprzeciwem powodów wskazują na to, że wartości nieruchomości wyniosły: działka (...) - 1.029.000 zł; działka (...) - 2.255.000 zł. Rozpoznając spór na skutek wniesionego przez powodów sprzeciwu Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego - biegłego sądowego G. M. i na podstawie złożonych przez niego opinii, ustalił że wartości nieruchomości wyniosły: działka (...) - 1.740.400 zł; działka (...) - 3.500.800 zł. Mając zatem na uwadze przedmiot żądania pozwu, trafnie Sąd I instancji uznał, że brak jest podstaw do ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziałów we wskazanych nieruchomościach, na podstawie opinii sporządzonych w ramach toczącego się postępowania sądowego. To z kolei prowadzi do wniosku, że wartości przyjęte przez pozwaną na etapie aktualizacji – wskazane w wypowiedzeniu są prawidłowe, zwłaszcza że nie doszło do złożenia zgodnego oświadczenia stron, w odniesieniu do wartości gruntu, a które to ustalenie legło u podstaw rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Reasumując Sąd Okręgowy w pełni podzielił podniesione w apelacji pozwanej zarzuty – naruszenia art. 72 ust. 1 i art. 221 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkujące zmianą stawki procentowej z 5 na 2 %. W ocenie Sądu za trafny należało uznać również zarzut naruszenia przepisu art. 73 ust. 2 tej ustawy. W konsekwencji powództwo należało oddalić w całości. Powyższe legło u podstaw zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie punktu I, II, III, IV, V i VI, przy czym należało mu nadać nowe brzmienie.

W związku zaś z omawianą zmianą zaskarżonego orzeczenia w zakresie roszczenia głównego i jednocześnie wobec żądania apelującej zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu, koniecznym stała się zmiana orzeczenia o kosztach postępowania I - instancyjnego. O kosztach procesu Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., a więc w myśl reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z nią strona przegrywająca

sprawę, na żądanie strony przeciwnej, winna zwrócić koszty procesu. Powództwo M. K. i Ł. K. okazało się bezzasadne, a więc to powodowie są stroną przegrywającą sprawę. Stąd, wobec wniosku strony pozwanej o zwrot kosztów tego postępowania - należało zasądzić od powodów solidarnie na jej rzecz te koszty. Przedmiotowe koszty wyniosły łącznie 2.400 zł, a w ich zakres wchodzi wyłącznie wynagrodzenie radcy prawnego, które wobec wartości przedmiotu sporu zostało ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).

Z tych względów Sąd Odwoławczy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Apelacja pozwanej w zakresie roszczenia głównego okazała się zasadna, a więc to powodowie są stroną przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym. Stąd wobec wniosku strony pozwanej o zwrot kosztów tego postępowania - należało zasądzić od powodów solidarnie na jej rzecz te koszty. Przedmiotowe koszty wyniosły łącznie 2.805 zł, a w ich zakres wchodzi opłata od apelacji w wysokości 1.605 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 1.200 zł, które wobec wartości przedmiotu zaskarżenia zostało ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).

del. SSR Katarzyna Longa SSO Sławomir Krajewski SSO Violetta Osińska