

Sygn. akt: I C 1607/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anita Wolska
Protokolant:	Wioletta Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 05 października 2016r. w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) **B. i inni Spółka Jawna w likwidacji z siedzibą w S.**

przeciwko **Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta S.**

o ustalenie

I. oddala powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości – działki gruntu nr (...), o powierzchni 2.840 m², położonej w S., w obrębie ewidencji gruntów – Nad O. 62 przy ul. (...), dokonana na skutek wypowiedzenia z dnia 29 listopada 2011 r. jest nieuzasadniona.

II. zasądza od powoda (...) B. i inni Spółka Jawna w likwidacji z siedzibą w S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta S. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda (...) B. i inni Spółka Jawna w likwidacji na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 22 zł (dwadzieścia dwa złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

SSR Anita Wolska

I C 1607/14

UZASADNIENIE

H. - (...) B. i inni Spółka Jawna z (...) w S. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej nr działki (...), p o powierzchni 2840 m², położonej w S. przy ul. (...), w obrębie ewidencji gruntów – Nad odra 62 jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powyższych żądań powód wskazał, iż w piśmie z dnia 29 listopada 2011r. Prezydent Miasta S. wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w działki. Jednocześnie zaproponował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2012r. nowej wysokości opłaty rocznej odpowiadającej 3,00 % wartości gruntu, co stanowi 7.057,98 zł. Nowa wartość miała zostać ustalona na podstawie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym aktualna wartość gruntu

wynosi 235.266 zł. Aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego w takiej wysokości powód uznał za nieuzasadnioną, wyjaśniając, iż podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyżej określonej nieruchomości stanowi wartość tej nieruchomości. Przejawem wzrostu wartości gruntów są aktualnie kształtujące się ceny gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. W przypadku wyraźnej zmiany poziomu cen, rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić nową wartość gruntów, która stanowić będzie podstawę aktualizacji opłaty rocznej. Najczęstszą przyczyną wzrostu wartości gruntów jest zmiana stopnia ich wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne, gazowe lub wodociągowe. Trzeba jednak podkreślić, że koszt poniesiony na realizację danego urządzenia komunalnego, energetycznego lub gazowego nie powinien być wyłączną podstawą do ustalenia przyrostu wartości nieruchomości gruntowej. Z uwagi na powyższe w chwili obecnej na rynku nieruchomości nie miały miejsca żadne okoliczności, które mogłyby wpłynąć na poziom aktualnych cen nieruchomości. Jednocześnie na przedmiotowym gruncie nie były prowadzone żadne prace zmierzające do wyposażenia gruntu w dodatkowe urządzenia. Tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw uzasadniających wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Orzeczeniem z dnia 22 listopada 2012r. SKO.N.M. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło o oddaleniu wniosku.

Sprzeciw w dniu 11 grudnia 2012r. od niniejszego orzeczenia złożył wieczysty użytkownik i wniósł o ustalenie, że opłata aktualizacyjna jest nieuzasadniona. Podniesiono, iż szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z dnia 22 września 2004r.). Stosownie do jego treści obowiązkiem biegłego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości jest uwzględnienie jej położenia, rodzaju oraz przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania. Zaś w opinii skarżącego wycena dokonana przez rzeczoznawcę jest dowolna i nieracjonalna albowiem została dokonana wbrew w/w zasadom, określającym sposób jego dokonania. Zaznaczono, iż na przestrzeni lat nie doszło do żadnej zmiany jakościowej przedmiotowego gruntu w postaci zmiany stopnia jego wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne, gazowe lub wodociągowe.

Zarządzeniem z dnia 12 listopada 2013r. zarządzono zwrot pozwu powodowi, a w związku z usunięciem braku formalnego pozwu w dniu 2 grudnia 2013r. sprawie nadano bieg z tą datą (k.87).

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr (...), o powierzchni 2840 m², położona w S. przy ul. (...), będąca przedmiotem wieczystego użytkownika (...) B. i inni Spółka Jawna z (...) w S., stanowi własność Skarbu Państwa. Jest zabudowana budynkiem murowanym dwukondygnacyjnym wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym, stanowiącymi odrębną nieruchomość. Prowadzona jest dla niej przez tut. Sąd X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW Nr (...).

Dotychczasowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie wynosiła 5.517 zł i obowiązywała od dnia 1 stycznia 2003r.

Pismem z dnia 29 listopada 2011r. Prezydent Miasta S. wypowiedział wieczystemu użytkownikowi obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dniem 31 grudnia 2011r. i zaoferował nową jej wysokość od 1 stycznia 2012r., **tj. 7.057,98 zł, stanowiącą 3% aktualnej wartości gruntu.**

W uzasadnieniu wypowiedzenia powołano się na operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym aktualna wówczas wartość nieruchomości to 235.266 zł. Stąd aktualna wartość opłaty rocznej stanowi 235.266 zł x 1x3%.

Wieczysty użytkownik złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego w takiej wysokości uznał za nieuzasadnioną, wyjaśniając, iż podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyżej określonej nieruchomości stanowi wartość tej nieruchomości. Przejawem wzrostu wartości gruntów są aktualnie kształtujące się ceny gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. W przypadku wyraźnej zmiany poziomu cen, rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić nową wartość gruntów, która stanowić będzie podstawę aktualizacji opłaty rocznej. Najczęstszą przyczyną wzrostu wartości gruntów jest zmiana stopnia ich wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne, gazowe lub wodociągowe. Podkreślił, że koszt poniesiony na realizację danego urządzenia komunalnego, energetycznego lub gazowego nie powinien być wyłączną podstawą do ustalenia przyrostu wartości nieruchomości gruntowej. Zaznaczył, iż z uwagi na powyższe w chwili obecnej na rynku nieruchomości nie miały miejsca żadne okoliczności, które mogłyby wpłynąć na poziom aktualnych cen nieruchomości. Jednocześnie na przedmiotowym gruncie nie były prowadzone żadne prace zmierzające do wyposażenia gruntu w dodatkowe urządzenia. Tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw uzasadniających wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Orzeczeniem z dnia 22 listopada 2012r. w sprawie SKO.N.M. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło o oddaleniu wniosku.

Sprzeciw w dniu 11 grudnia 2012r. od niniejszego orzeczenia złożył wieczysty użytkownik i wniósł o ustalenie, że opłata aktualizacyjna jest nieuzasadniona. Podniesiono, iż szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z dnia 22 września 2004r.). Stosownie do jego treści obowiązkiem biegłego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości jest uwzględnienie jej położenia, rodzaju oraz przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania. Zaś w opinii skarżącego wycena dokonana przez rzeczoznawcę jest dowolna i nieracjonalna albowiem została dokonana wbrew w/w zasadom, określającym sposób jego dokonania. Zaznaczono, iż na przestrzeni lat nie doszło do żądanej zmiany jakościowej przedmiotowego gruntu w postaci zmiany stopnia jego wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne, gazowe lub wodociągowe.

Wartość rynkowa przedmiotowej działki jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 01 stycznia 2012r. i cen w tej dacie wynosi 289.300 zł.

Dowód:

- **zawiadomienie z 20.11.2002r. 2-3 akt UM w S.,**
- **sprzeciw od orzeczenia SKO z 10.12.2012r. k. 3-4,**
- **orzeczenie SKO z dnia 22.11.2012r. k. 13-12 akt SKO,**
- **wypowiedzenie obowiązującej opłaty wraz z operatem szacunkowym k. 36 – 45 akt UM w S.,**
- **wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona z 5.01.2012r. k.4-5 akt SKO, k.65-65v,**
- **opinia biegłego K. B. wraz z dokumentacją fotograficzną i załącznikami k.138-193,**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego K. B. z 5.10.2016r. k.233-235,**
- **wydruk KW z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych z 28.09.2015r. k.171-186.**

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz akt postępowania administracyjnego. Ich prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana przez strony, dlatego też Sąd uznał je za wiarygodne. Ponadto Sąd oparł się na pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu (...).

Przedmiotem sprawy było żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej dotyczącej działki nr (...) z obrębu ewidencji gruntów – Nad O. 62, położonej w S. przy ul. (...), oddanej powodowi w wieczyste użytkowanie jest nieuzasadniona.

Sąd w przypadku ustalenia, że aktualizacja opłat była nieuzasadniona w zakresie, w jakim wykroczyła poza oznaczoną przez powoda kwotę, musiałby uwzględnić powództwo w całości, jako zgodne z treścią pozwu. Z kolei oddalenie powództwa w całości byłoby uzasadnione w sytuacji, gdyby w wyniku postępowania dowodowego należało ustalić, że opłata roczna winna wynieść tyle, ile zaproponowała Gmina M. S. w treści oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty. Możliwe byłoby wreszcie częściowe uwzględnienie powództwa w konsekwencji ustalenia zasadności wypowiedzenia, co do określonej kwoty mieszczącej się w przedziale kwot wskazywanych przez obie strony.

Natomiast sama dopuszczalność wystąpienia z roszczeniem o ustalenie zasadności aktualizacji opłaty rocznej zyskuje wyraźne oparcie w treści art. 78 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741), zgodnie z którą użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Z kolei na zasadzie art. 80 ust. 1 do 3 ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 zastępuje pozew.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzeczeniem z dnia 22 listopada 2012r. orzekło, iż oddało wniosek.

Ponieważ jednak powód wniósł sprzeciw od tego orzeczenia, utraciło ono w całości swoją moc. Zgodnie bowiem z art. 80 ust. 3 cytowanej ustawy w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. W konsekwencji orzeczenie SKO nie wpływało na zakres sporu pomiędzy stronami.

Sąd miał również na uwadze, że na zasadzie art. 72 ust. 1 w zw. Z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej jest iloczynem dwóch wykładników, wartości nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie i stawki procentowej zależnej od celu, na jaki została oddana nieruchomość. Ponieważ w niniejszej sprawie podstawa dokonania aktualizacji było ustalenie przez pozwanego nowej, wyższej wartości nieruchomości, kluczową dla sprawy okolicznością faktyczną było stwierdzenie, jak przedstawia się rzeczywista wartość przedmiotowych nieruchomości na chwilę dokonania aktualizacji, czyli na dzień 1 stycznia 2012r.

Niewątpliwie przedmiotem niniejszego sporu były okoliczności o charakterze specjalnym, wymagające wiedzy specjalistycznej dotyczącej rynku nieruchomości i kształtowania cen gruntów. Ustalenia wymagające tego typu eksperckich wiadomości winny być na zasadzie art. 278 § 1 k.p.c. dokonywane w oparciu o dowód z opinii biegłego.

Biegły sądowy wartość rynkową prawa własności przedmiotowej działki określił podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Dla potrzeb dokonania wyceny nieruchomości przeanalizował rynek nieruchomości podobnych. W ocenie Sądu opinia sporządzona została przez osobę dysponującą wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Wnioski sformułowane przez biegłego w ocenie Sądu były wyczerpujące i spójne. Po drugie biegły sporządzając opinię oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wreszcie zaś opinia biegłego była sformułowana w sposób precyzyjny, a konkluzje w niej zawarte zostały logicznie uzasadnione i powiązane z przedstawionym w opinii procesem rozumowania. Dowód z opinii biegłego stał się podstawą do ustaleń Sądu w zakresie wartości nieruchomości. Biegły określił wartość rynkową przedmiotowej działki jako prawa własności

niezabudowanej działki według stanu na dzień 01 stycznia 2012r. i cen w tej dacie na kwotę 289.300 zł. Natomiast pozwany przyjął tą wartość (przy dokonywaniu aktualizacji opłaty rocznej) na kwotę 235.266 zł.

Zarzuty do niniejszej opinii wniosła strona powodowa w piśmie z dnia 27 października 2015r. (k.208 - 211) zgłaszając jednocześnie wniosek o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Podniosła, iż biorąc pod uwagę lokalizację i sąsiedztwo wycenianej nieruchomości nie można zaakceptować , aby prawo to było faktycznie tyle warte. Powołano się na § 4 ust.1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazano, iż dokonując wyceny nieruchomości biegły sam wskazał, iż z uwagi na czynniki dotyczące położenia ogólnego i szczegółowego, położenie to należy ocenić poniżej przeciętnego. Lokalizacja, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie cieszy się uznaniem uczestników rynku. Ponadto, przy ustaleniu wartości nieruchomości wskazano, iż spośród zaistniałych na rynku lokalnym transakcji sprzedaży wybrano te, które zdaniem autora najbardziej odpowiadały przedmiotowej nieruchomości. Co istotne jednak, z treści opinii biegłego wynika, iż na terenie S. najprawdopodobniej nie sprzedano działek przeznaczonych na cele zabudowy, dlatego też analizie poddano nieruchomości gruntowe niezabudowane , położone w głównej mierze w Płoni, W., D., Z., K. czyli prawobrzeżnej części S.. W ocenie powoda ceny nieruchomości uzależnione są w głównej mierze od lokalizacji, atrakcyjności sąsiedztwa czy też dostępu do komunikacji. Trudno tym samym lokalizacji przedmiotowej nieruchomości porównywać z tymi lokalizacjami, nawet z pobliskim W., które jest dzielnicą najprężniej rozwijającą się i cieszącą się ogromnym zainteresowaniem. Zakwestionowano co najmniej 7 transakcji z 13 przyjętych przez biegłego z uwagi na niemiernodajność i nieadekwatność. Tym samym zdaniem powoda określenie średniej ceny za m² zaburzyło faktyczną wartość nieruchomości. Nadto ta cena w kwestionowanych dzielnicach było o ok. 40-50 % wyższa, niż średnia za 1 m² działki w dzielnicach sąsiadujących. W ocenie powoda w tym konkretnym przypadku zwiększenie liczby analizowanych transakcji nie uwiarygodniło przyjętej przez niego wartości, ale doprowadziło do błędnych wniosków i zawyżenia średniej ceny nieruchomości. Podniesiono, iż wartość przedmiotowej nieruchomości znacząco odbiegała także od wartości wynikającej z operatu szacunkowego. Tym samym średnia cena za 1m² została zawyżona o ok. 62 zł , co stanowi z kolei ok. 37 5 ceny.

Na rozprawie w dniu 05 października 2016r. (k.233—235) biegły K. B. (2) po zapoznaniu się z zarzutami strony powodowej stwierdził, iż jedyny zarzut do jego opinii jest taki, że nieruchomości przyjęte przez niego w opinii do porównania nie są podobne. Stwierdził, iż rynek lokalny w S. jest bardzo ubogi w tego typu transakcje, chodzi o nieruchomości przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, będące własnością. Wskazał, iż w opinii zacytował na stronie 18 rozporządzenie (t.j. rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), z którego wynika, iż rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy. Ustawodawca w tej samej regulacji pozwala przyjąć do wyceny również nieruchomości z rynku równoległego, przez który rozumie rynek krajowy i międzynarodowy. W tym świetle nieruchomości znajdujące się w S. należą do tego samego rynku lokalnego, a fakt, że są rozrzucone po S. nie powinien oznaczać, że biegłemu robi się z tego zarzut. Biegły bowiem określa wartość na podstawie takich transakcji, które miały miejsce, a że jest ich niewiele to świadczy o samym rynku. Różnice pomiędzy lokalizacjami zostały właściwie uwzględnione w tabeli nr 5 na stronie 29, gdzie przedmiotowa lokalizacja jest oceniona, jako najsłabsza. Nadto stwierdził, iż biegłego nawet nie interesuje, jaką wartość przyjął pozwany w swojej wycenie, bo biegły musi dokonać rzetelnej wyceny. Zaznaczył, iż na stronie 24 opinii przedstawił graficzny rozkład cen transakcji nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Jeżeli spojrzymy na ten rozkład to pierwszy kwadrat jest wartością 58 zł byłyby silnie odbiegający od głównego zbioru transakcji przyjętych do porównania. Zabudowa wielorodzinną jest zawsze droższa, bo można więcej zbudować, niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej. Podniósł, iż około 2 lata po dacie, na którą ustalona została wartość przedmiotowej nieruchomości sprzedano w sąsiedztwie działkę pod zabudowę wielorodzinną za kwotę ok. 300 zł za m². Ogólnie jest tak, że jeżeli chodzi o nieruchomość położoną na terenie peryferyjnym gdzie jest niewiele transakcji rozrzuty cenowe są większe niż na rynku gdzie występuje wiele transakcji. Dodał, że cena zaproponowana przez urząd na poziomie 58 zł za m² jest poniżej cen sprzedaży działek pod zabudowę jednorodzinną. Tym samym należy stwierdzić, że jeżeli działka znajdująca się w tzw. segmencie niższym tj. pod zabudowę jednorodzinną i jest sprzedawana po wyższej cenie niż zaproponowało miasto to budzi wątpliwości, co do właściwie określone wartości, a

w sprawie mamy do czynienia z działką pod zabudowę wielorodzinną, która znajduje się w tzw. segmencie wyższym, z tych przyczyn, o których mówił, bo daje większe możliwości zabudowy. Biegły zaznaczył, iż z tabeli na stronie 24 opinii wynika, iż wartość, którą przyjąłem tj. ok. 101 za m², mieści się w dolnych granicach transakcji sprzedaży. Zgodnie z zapisem ustawowym § 28 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości zacytowanym na stronie 20 opinii nie ma znaczenia zabudowa oraz sposób obecnego użytkowania, ponieważ budynki należą do użytkownika wieczystego, a sposób użytkowania może być różny, w tym przypadku jest tam prowadzona działalność gospodarcza i to nie ma pełnego znaczenia. W tej sytuacji cena byłaby jeszcze wyższa, gdyby przyjąć, że jest to nieruchomość komercyjna. To wynika również z tego, że własność budynków na prawie wieczystego użytkowania przynależy użytkownikowi wieczystemu, a przedmiotem wyceny jest prawo własności samego gruntu. W przypadku zabudowanego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste odrębnie wycenia się wartość gruntu oraz naniesień, a w przypadku ustalenia wysokości opłat rocznych ustala się wartość prawa własności działki niezabudowanej. W ust. 3 tej regulacji chodzi o wycenę w przypadku oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu zarzuty przedstawione przez stronę powodową zostały w pełni odparte przez biegłego w jego ustnej uzupełniającej opinii. W ocenie Sądu opinie biegłego, zostały wydane przez osobę dysponującą wiedzą specjalistyczną i dużym doświadczeniem zawodowym. Wnioski sformułowane przez biegłego w ocenie Sądu były ostatecznie wyczerpujące i spójne. Zaznaczenia wymaga, iż strona powodowa podniosła określone zastrzeżenia, które w świetle przytoczonej regulacji prawnej przez biegłego nie można traktować jako dyskwalifikujące sporządzoną w sprawie pisemną opinię. Tym samym obie opinie biegłego stanowiły zasadniczą podstawę do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd ustalił wartość działki nr (...) na dzień 1 stycznia 2012 roku na kwotę 289.300 zł. Tym samym stwierdził, że ustalona przez Prezydenta Miasta S., działającego w imieniu Skarbu Państwa, stawka opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) określona została na poziomie właściwym, odpowiadającym wartości rynkowej nieruchomości, ale z drugiej strony nie byłoby uzasadnione także pozostawanie przy stawce obowiązującej dotychczasowo, albowiem wartość nieruchomości zmieniła się, co uzasadnia wypowiedzenie tej stawki i ustalenie jej nowej odpowiedniej wysokości. Tym samym żądanie pozwu okazało się nieuzasadnione, co skutkowało oddaleniem powództwa o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości – działki gruntu nr (...), o powierzchni 2.840 m², położonej w S., w obrębie ewidencji gruntów – Nad O. 62 przy ul. (...), dokonana na skutek wypowiedzenia z dnia 29 listopada 2011 r. jest nieuzasadniona. Sąd ponownie zaznacza, że oddalenie powództwa w całości jest uzasadnione w sytuacji, gdyby w wyniku postępowania dowodowego należało ustalić, że opłata roczna winna wynieść tyle, ile zaproponował Skarb Państwa w treści oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty. Ustalona przez Prezydenta Miasta S., działającego w imieniu Skarbu Państwa, stawka opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) określona została na poziomie nie przekraczającym wartości rynkowej nieruchomości, a także, iż nie byłoby uzasadnione pozostawanie przy stawce obowiązującej dotychczasowo, albowiem wartość nieruchomości zmieniła się, co uzasadniało wypowiedzenie tej stawki i ustalenie jej nowej odpowiedniej wysokości. Stąd orzeczenie jak w pkt. I wyroku.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty poniesione przez pozwanego składało się wynagrodzenie radcy prawnego, które wynosiło 600 zł zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Stąd orzeczenie jak w pkt. II wyroku.

W związku z tym, iż należna opłata od przedmiotowego pozwu wyniosła 78 zł (k.10 jak wartość przedmiotu sporu wskazano kwotę 1.541 zł), a została uiszczona w kwocie 56 zł (k.98) Sąd orzekł jak w pkt. III wyroku na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 90, poz.594 ze zmianami).

SSR Anita Wolska

I C 1607/14 Dnia 03 listopada 2016r.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn . stron
3. Akta z wpływem lub za 21 dni od doręczenia.
4. a/a. SSR Anita Wolska