

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Magdalena Maszlanka

Protokolant: Marta Mandziak

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...)

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...)

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...)

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...)

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 0,1032 ha, położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. jest uzasadniona w wysokości 1290,40 zł (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt 40/100), od dnia 1 stycznia 2015 r. jest uzasadniona w wysokości 2995,20 zł (dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć 20/100), od dnia 1 stycznia 2016 r. i w kolejnych latach jest uzasadniona w wysokości 4620 zł (cztery tysiące sześćset dwadzieścia 00/100);

II. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 0,0266 ha, położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. jest uzasadniona w wysokości 332,60

zł (trzysta trzydzieści dwa 60/100), od dnia 1 stycznia 2015 r. jest uzasadniona w wysokości 766,30 zł (siedemset sześćdziesiąt sześć 30/100), od dnia 1 stycznia 2016 r. i w kolejnych latach jest uzasadniona w wysokości 1200 zł (jeden tysiąc dwieście 00/100);

III. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 0,0072 ha, położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), poczynwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. jest uzasadniona w wysokości 90,04 zł (dziewięćdziesiąt 04/100), od dnia 1 stycznia 2015 r. jest uzasadniona w wysokości 180,02 zł (sto osiemdziesiąt 02/100), od dnia 1 stycznia 2016 r. i w kolejnych latach jest uzasadniona w wysokości 270 zł (dwieście siedemdziesiąt 00/100);

IV. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 0,1085 ha, położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), poczynwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. jest uzasadniona w wysokości 1356,68 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt sześć 68/100), od dnia 1 stycznia 2015 r. jest uzasadniona w wysokości 2928,34 zł (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem 34/100), od dnia 1 stycznia 2016 r. i w kolejnych latach jest uzasadniona w wysokości 4500 zł (cztery tysiące pięćset 00/100);

V. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 1126,71 zł (jeden tysiąc sto dwadzieścia sześć 71/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

VI. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 798,61 zł (siedemset dziewięćdziesiąt osiem 61/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

VII. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 259,59 zł (dwieście pięćdziesiąt dziewięć 59/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

VIII. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 838,31 zł (osiemset trzydzieści osiem 31/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Magdalena Maszlanka

Sygn. akt I C 171/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. wiosła o ustalenie, że aktualizacje opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w L. przy ul. (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...) dokonane przez Starostę (...) w dniu 25 kwietnia 2013 r., są nieuzasadnione. Wskazała, że przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest zasadnicza zmiana wartości nieruchomości, jednak w tym przypadku sytuacja taka nie zaistniała, czego potwierdzeniem jest operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powódki.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa – Starosta (...) jest właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,1032 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,0072 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), nieruchomości położonej

w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,0266 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,1085 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Użytkownikiem wieczystym opisanych wyżej nieruchomości jest powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., która nabyła prawo użytkowania wieczystego na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 21 grudnia 2002 r. zapisanej w rep. A numer (...) i umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 14 stycznia 2003 r. zapisanej w rep. A numer (...), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 2000 r. zapisanej w rep. A numer (...), na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 19 czerwca 2007 r. zapisanej w rep. A numer (...) oraz umowy przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 3 sierpnia 2007 r. zapisanej w rep. A numer (...). Opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki numer (...) wynosiła 645,20 zł, opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki numer (...) – 45,02 zł, opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki numer (...) – 166,30 zł, opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki numer (...) – 678,34 zł.

(wypis z rejestru gruntów- k. 50, skrócony wykaz ze skorowidza działek – k. 52, warunkowa umowa sprzedaży z dnia 21 grudnia 2002 r. - k. 61-66, umowa przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 14 stycznia 2003 r. -k. 67-69, umowa sprzedaży z dnia 29 listopada 2000 r. k. 71-75, warunkowa umowa sprzedaży z dnia 19 czerwca 2007 r. - k. 54-56, umowa przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 3 sierpnia 2007 r. -k. 57-59)

Pismem z dnia 25 kwietnia 2013 r. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) i zaoferował powódce przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 4923 zł, aktualizacja miała następować etapowo, a powódka do 31 marca 2014 r. powinna zapłacić 1290,40 zł, do 31 marca 2015 r. 3106,70 zł, do 31 marca 2016 r. i w kolejnych latach 4923 zł. Wysokość opłaty obliczono przy założeniu, że powinna ona stanowić 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę powołanego przez pozwanego na kwotę 164100 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone powódce w dniu 30 kwietnia 2013 r.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2013 r. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) i zaoferował powódce przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 345 zł. Aktualizacja miała następować etapowo. Powódka do 31 marca 2014 r. miała zapłacić opłatę roczną w kwocie 90,04 zł, do 31 marca 2015 r. - opłatę roczną w kwocie 217,52 zł, do 31 marca 2016 r. i w kolejnych latach – opłatę roczną w kwocie 345,00 zł. Wysokość opłaty obliczono przy założeniu, że powinna ona stanowić 3% wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości została ustalona przez pozwanego w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 15 grudnia 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego B. R. na kwotę 11500 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone powódce w dniu 30 kwietnia 2013 r.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2013 r. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) i zaoferował powódce przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 1269 zł. Aktualizacja miała następować etapowo. Powódka do 31 marca 2014 r. miała zapłacić opłatę roczną w kwocie 332,60 zł, do 31 marca 2015 r. - opłatę roczną w kwocie 800,80 zł, do 31 marca 2016 r. i w kolejnych latach – opłatę roczną w kwocie 1269 zł. Wysokość opłaty obliczono przy założeniu, że powinna ona stanowić 3% wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości została ustalona przez pozwanego w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 15 grudnia 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego B. R. na kwotę 42300 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone powódce w dniu 30 kwietnia 2013 r.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2013 r. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) i zaoferował powódce przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 5178 zł. Aktualizacja miała

następować etapowo. Powódka do 31 marca 2014 r. miała zapłacić opłatę roczną w kwocie 1356,68 zł, do 31 marca 2015 r. - opłatę roczną w kwocie 3267,34 zł, do 31 marca 2016 r. i w kolejnych latach – opłatę roczną w kwocie 5178 zł. Wysokość opłaty obliczono przy założeniu, że powinna ona stanowić 3% wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości została ustalona przez pozwanego w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 15 grudnia 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego B. R. na kwotę 172600 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone powódce w dniu 30 kwietnia 2013 r.

(wypowiedzenie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie (...). (...).30.2013.GN wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 41-42, wypowiedzenie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie (...). (...).33.2013.GN wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 42-43 akt I C 174/15, operat szacunkowy z dnia 15 grudnia 2012 r. - k. 43-49, operat szacunkowy z dnia 15 grudnia 2012 r. - k. 44-50 akt I C 174/15, wypowiedzenie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie (...). (...).31.2013.GN wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 40-41 akt I C 173/15, operat szacunkowy z dnia 15 grudnia 2012 r. - k. 42-48 akt I C 173/15, wypowiedzenie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie (...). (...).31.2013.GN wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 41-42 akt I C 172/15, operat szacunkowy z dnia 15 grudnia 2012 r. - k. 43-49 akt I C 172/15)

W dniu 27 maja 2015 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wpłynęły wnioski powódki o ustalenie, że aktualizacje opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości o księgach numer (...), (...), (...) i (...) są nieuzasadnione. Na poparcie swojego stanowiska powódka przedstawiła opinie Zespołu (...) Oddziału w O. z dnia 7 września 2013 r., w których stwierdzono, że opiniowane operaty, tj. operaty sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego B. R. w dniu 15 grudnia 2012 r. i dotyczące wartości działek numer (...) nie powinny stanowić podstawy do naliczenia opłat za użytkowanie wieczyste, gdyż nie zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa i zawierają błędy metodologiczne oraz uchybienia wpływające na wartość. Za sporządzenie sześciu opinii powódka zapłaciła łącznie 9717 zł.

(wnioski powódki z dnia 22 maja 2013 r. - k. 32-33, k. 32-33 akt I C 174/15, k. 32-33 akt I C 173/15, k.32-33 akt I C 172/15, opinie Zespołu (...) Oddziału w O. z dnia 7 września 2013 r. – k 18-31, k. 18-31 akt IC 174/15, k. 18-31 akt I C 173/15, k. 18-31 akt I C 172/15, faktura VAT z dnia z dnia 11 września 2013 r. - k. 16)

Orzeczeniem z dnia 30 marca 2015 r. numer SKO-720-68.2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) jest nieuzasadniona za zasadny i zobowiązało Starostę (...) do zwrotu użytkownikowi wieczystemu kosztów postępowania w kwocie 1317 zł w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. SKO oparło się na opinii Zespołu (...) Oddziału w O. z dnia 7 września 2013 r. przedstawionej przez powódkę. Pozwany odebrał odpis orzeczenia w dniu 1 kwietnia 2015 r.

Orzeczeniem z dnia 30 marca 2015 r. numer SKO-720-71.2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) jest nieuzasadniona za zasadny i zobowiązało Starostę (...) do zwrotu użytkownikowi wieczystemu kosztów postępowania w kwocie 1317 zł w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. SKO oparło się na opinii Zespołu (...) Oddziału w O. z dnia 7 września 2013 r. przedstawionej przez powódkę. Pozwany odebrał odpis orzeczenia w dniu 1 kwietnia 2015 r.

Orzeczeniem z dnia 30 marca 2015 r. numer SKO-720-69.2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) jest nieuzasadniona za zasadny i zobowiązało Starostę (...) do zwrotu użytkownikowi wieczystemu kosztów postępowania w kwocie 1317 zł w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. SKO oparło się na opinii Zespołu (...) Oddziału w O. z dnia 7 września 2013 r. przedstawionej przez powódkę. Pozwany odebrał odpis orzeczenia w dniu 1 kwietnia 2015 r.

Orzeczeniem z dnia 30 marca 2015 r. numer SKO-720-70.2013 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) jest nieuzasadniona za zasadny i zobowiązało Starostę (...) do zwrotu użytkownikowi wieczystemu kosztów postępowania w kwocie 1317 zł w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. SKO oparło się na opinii Zespołu (...) Oddziału w O. z dnia 7 września 2013 r. przedstawionej przez powódkę. Pozwany odebrał odpis orzeczenia w dniu 1 kwietnia 2015 r.

(orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 30 marca 2015 r. – k. 12, potwierdzenie odbioru k. 11, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 30 marca 2015 r. – k. 12 akt I C 174/15, potwierdzenie odbioru k. 11 akt I C 174/15, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 30 marca 2015 r. – k. 12 akt I C 173/15, potwierdzenie odbioru k. 11 akt I C 173/15, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 30 marca 2015 r. – k. 12 akt I C 172/15, potwierdzenie odbioru k. 11 akt I C 172/15)

W dniu 13 kwietnia 2015r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wpłynęły sprzeciwy pozwanego od orzeczeń z dnia 30 marca 2015 r.

(sprzeciwy z dnia 10 kwietnia 2015 r. – k. 3-5, 3-5 akt I C 174/15, k. 3-5 akt I C 173/15, k. 3-5 akt I C 172/15)

Wartość nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) na dzień 25 kwietnia 2013r. wynosiła 154000 zł, wartość nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) na dzień 25 kwietnia 2013 r. wynosiła 150000 zł, wartość nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) na dzień 25 kwietnia 2013 r. wynosiła 9000 zł, wartość nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) na dzień 25 kwietnia 2013 r. wynosiła 40000 zł.

(opinia biegłego P. W.-k. 299-339)

Sąd zważył, co następuje:

Wytoczone powództwa częściowo zasługiwały na uwzględnienie.

Stosownie do art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (D.U. z 2010r., Nr 102 , poz. 651), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z art. 71 ust. 4 zdanie pierwsze u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. stanowią, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;

2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;

3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1 % ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;

5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego..

Art. 77 ust. 2a. u.g.n. 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.

Stosownie do art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. 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.³ Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Art. 80 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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. Na wniosek właściwego organu kolegium przyznaje w orzeczeniu zwrot kosztów postępowania i opłat skarbowych od użytkownika wieczystego, jeżeli oddaliło w orzeczeniu wniosek, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli kolegium w orzeczeniu uznało wniosek za zasadny, przyznaje na wniosek użytkownika wieczystego zwrot kosztów i opłat od właściwego organu (tak art. 80 ust. 6 u.g.n.).

W rozpoznawanej sprawie jedyną sporną kwestią była wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, a celem jej rozstrzygnięcia Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Pierwszą opinię sporządził biegły W. H., jednak nie mogła ona stać się podstawą ustaleń faktycznych. Biegły w sposób niedopuszczalny zaokrąglił ceny jednostkowe metra kwadratowego nieruchomości porównawczych, podczas gdy zaokrągleniu podlega tylko i wyłącznie cena końcowa. Zabieg zastosowany przez biegłego musiał mieć wpływ na ustaloną wartość nieruchomości, wynik rozumowania biegłego był obarczony błędem. W tym stanie rzeczy Sąd nie dał wiary sporządzonej przez niego opinii.

Za miarodajną dla czynienia ustaleń faktycznych Sąd uznał natomiast opinię uzupełniającą biegłego P. W. z dnia 16 stycznia 2017 r. Biegły sporządził ją po zapoznaniu się z zarzutami powódki, po weryfikacji aktów notarialnych. Opinia uzupełniająca została sporządzona rzetelnie i zgodnie z wymaganiami prawa. Tok rozumowania biegłego był jasny i zrozumiały. Biegły przeprowadził szeroką analizę przedstawionego mu zagadnienia, uzasadnił swoje wnioski, ostatecznie żadna ze stron nie kwestionowała jej treści a zatem jego opinia zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) była uzasadniona częściowo. Opłata roczna przed jej wypowiedzeniem wynosiła 645,20 zł, wartość nieruchomości ustalona przez

biegłego to 154000 zł, a 3 % z tej kwoty to 4620 zł. Mając na uwadze brzmienie art. 77 ust. 2 a u.g.n., Sąd przyjął, że opłata winna wynosić od 1 stycznia 2014 r. - 1290,40 zł, od 1 stycznia 2015 r. - 2995,20 zł, a od 1 stycznia 2016 r. i w latach kolejnych – 4620 zł.

Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) była uzasadniona częściowo. Opłata roczna przed jej wypowiedzeniem wynosiła 678,34 zł, wartość nieruchomości ustalona przez biegłego to 150000 zł, a 3 % z tej kwoty to 4500 zł. Mając na uwadze brzmienie art. 77 ust. 2 a u.g.n., Sąd przyjął, że opłata winna wynosić od 1 stycznia 2014 r. - 1356,68 zł, od 1 stycznia 2015 r. - 2928,34 zł, a od 1 stycznia 2016 r. i w latach kolejnych – 4500 zł.

Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) była uzasadniona częściowo. Opłata roczna przed jej wypowiedzeniem wynosiła 45,02 zł, wartość nieruchomości ustalona przez biegłego to 9000 zł, a 3 % z tej kwoty to 270 zł. Mając na uwadze brzmienie art. 77 ust. 2 a u.g.n., Sąd przyjął, że opłata winna wynosić od 1 stycznia 2014 r. - 90,04 zł, od 1 stycznia 2015 r. - 180,02 zł, a od 1 stycznia 2016 r. i w latach kolejnych – 270 zł.

Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...) była uzasadniona częściowo. Opłata roczna przed jej wypowiedzeniem wynosiła 166,30 zł, wartość nieruchomości ustalona przez biegłego to 40000 zł, a 3 % z tej kwoty to 1200 zł. Mając na uwadze brzmienie art. 77 ust. 2 a u.g.n., Sąd przyjął, że opłata winna wynosić od 1 stycznia 2014 r. - 332,60, od 1 stycznia 2015 r. - 766,30 zł, a od 1 stycznia 2016 r. i w latach kolejnych – 1200 zł.

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd baczyl, że niniejsze sprawy zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia na podstawie art. 219 k.p.c. Połączenie spraw do jednoczesnego rozpoznania w trybie art. 219 k.p.c. ma jedynie techniczny charakter, nie oznacza powstania jednej nowej sprawy, a każda z połączonych spraw zachowuje samodzielność, wymagającą odrębnego rozstrzygnięcia. Wprawdzie sąd wydaje jeden wyrok, ale zawierający rozstrzygnięcia co do każdej z połączonych spraw z osobna, a zamieszczenie rozstrzygnięć w jednym wyroku nie niweczy samodzielności połączonych spraw. Pamiętając o tej zasadzie, Sąd uznał, że na 4 części powinny zostać podzielone koszty poniesione przez powódkę w związku z dojazdem jej pełnomocnika do Sądu (240 zł), a każda z części (po 60 zł) musi zostać doliczona odrębnie doliczona do kosztów każdej sprawy. Podobną regułę Sąd zastosował przy wydatkach poniesionych przez pozwanego w związku z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłych, zaznaczając, że Skarb Państwa zwolniony jest jedynie z opłat sądowych. Kwota 3123,18 zł wypłacona z tego tytułu została podzielona na 4 części.

O kosztach procesu w sprawie dotyczącej działki numer (...) orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 4278 zł, powódka wygrała w zakresie 303 zł (różnicy między 4278 zł a 3975 zł (4620 zł- 645,20 zł)), a zatem w 7,08 %. Poniosła następujące koszty: 1317 zł kosztów sporządzenia opinii przez Zespół (...) Oddziału w O., 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, 214 zł opłaty od pozwu, 600 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu sądowym, 60 zł tytułem 1/4 kosztów dojazdu. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 2208 zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa w wysokości 600 zł, 780,80 zł wydatków. Łączne koszty procesu to 3588,80 zł. Pozwany powinien zapłacić 7,08 % z tej kwoty, czyli 254,09 zł. Na jego rzecz należało zasądzić różnicę między kosztami poniesionymi (1380,80 zł) a kosztami należnymi (254,09 zł), czyli 1126,71 zł.

O kosztach procesu w sprawie dotyczącej działki numer (...) orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 4500 zł, powódka wygrała w zakresie 678 zł (różnicy między 4500 zł a 3822 zł (4500 zł- 678,34 zł)), a zatem w 15,07 %. Poniosła następujące koszty: 1317 zł kosztów sporządzenia opinii przez Zespół (...) Oddziału w O., 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, 225 zł opłaty od pozwu, 600 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu sądowym, 60 zł tytułem 1/4 kosztów dojazdu. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 2219 zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa w wysokości 600 zł, 780,80 zł wydatków.

Łączne koszty procesu to 3599,80 zł. Pozwany powinien zapłacić 15,07 % z tej kwoty, czyli 542,49 zł. Na jego rzecz należało zasądzić różnicę między kosztami poniesionymi (1380,80 zł) a kosztami należnymi (542,49zł), czyli 838,31 zł.

O kosztach procesu w sprawie dotyczącej działki numer (...) orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 300 zł, powódka wygrała w zakresie 75 zł, a zatem w 25 %. Poniosła następujące koszty: 1317 zł kosztów sporządzenia opinii przez Zespół (...) Oddziału w O., 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, 30 zł opłaty od pozwu, 60 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu sądowym, 60 zł tytułem 1/4 kosztów dojazdu. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 1484 zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa w wysokości 60 zł, 780,79 zł wydatków. Łączne koszty procesu to 2324,79 zł. Pozwany powinien zapłacić 25 % z tej kwoty, czyli 581,20 zł. Na jego rzecz należało zasądzić różnicę między kosztami poniesionymi (840,79 zł) a kosztami należnymi (581,20zł), czyli 259,59 zł.

O kosztach procesu w sprawie dotyczącej działki numer (...) orzeczono na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 1103 zł, powódka wygrała w zakresie w 6,26 %. Poniosła następujące koszty: 1317 zł kosztów sporządzenia opinii przez Zespół (...) Oddziału w O., 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, 56 zł opłaty od pozwu, 180 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu sądowym, 60 zł tytułem 1/4 kosztów dojazdu. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 1630 zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa w wysokości 180zł, 780,79 zł wydatków. Łączne koszty procesu to 2590,79 zł. Pozwany powinien zapłacić 6,26 % z tej kwoty, czyli 162,18 zł. Na jego rzecz należało zasądzić różnicę między kosztami poniesionymi (960,79 zł) a kosztami należnymi (162,18zł), czyli 798,61 zł.

Zaliczając do kosztów procesu także kwotę 1317 zł poniesioną przez powódkę w toku postępowania administracyjnego, Sąd miał na uwadze, że postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego miało charakter mieszany, administracyjno – sądowy charakter. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciło moc także w zakresie rozstrzygnięcia o powstałych kosztach, co nie oznacza jednak, że strona nie może domagać się ich zwrotu na późniejszym etapie postępowania (zwłaszcza w kontekście brzmienia art. 79 ust. 6 u.g.n.). Samorządowe Kolegium Odwoławcze zaliczyło do kosztów należnych użytkownikowi wieczystemu wydatki poniesione w związku ze sporządzeniem opinii przez Zespół (...) Oddziału w O.. Opinia ta ma szczególne, nadane jej brzmieniem art. 157 ust. 1a u.g.n, znaczenie, a jej przedstawienie było uzasadnione celem podważenia operatu przedstawionego przez pozwanego. Wydatek ten mieścił się też w kosztach określonych w art. 262 § 1 pkt 2 k.p.a.

Jednocześnie w żadnej z rozpoznawanych spraw nie wystąpiły szczególne okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie art. 102 k.p.c. i odstąpienie od obciążania którejkolwiek ze stron kosztami procesu. Okolicznością taką nie może być różnica zdań odnośnie do wartości nieruchomości. Na niej zasadzał się spór, jednak miał on charakter typowego sporu majątkowego.