

*Sygn. akt I C 1463/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 listopada 2016 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki**

**Protokolant: Joanna Antoniszyn**

**po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2016 roku w Dzierżoniowie**

sprawy z powództwa **G. S. (1)**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Staroście (...)**

**o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

I/ ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w D.przy ulicy (...), obręb (...).P., składającej się z działki gruntu nr (...)o powierzchni 0,3540 ha, od dnia 01 stycznia 2016 roku jest zasadna w wysokości **6 678 zł** (sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem złotych);

II/ ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w D.przy ulicy (...), obręb (...).P., składającej się z działki gruntu nr (...)o powierzchni 0,1652 ha, od dnia 01 stycznia 2016 roku jest zasadna w wysokości **3 117 zł** (trzy tysiące sto siedemnaście złotych);

III/ dalej idące powództwo oddala;

IV/ zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę **693,15 zł** tytułem zwrotu części kosztów procesu;

V/ nakazuje powódce G. S. (1) uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę **490,43 zł** tytułem części należnej opłaty sądowej od pozwu;

VI/ nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa: powódce G. S. (1) kwotę **1 042,10 zł**, zaś stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Staroście (...) kwotę **385,83 zł**.

Sygn. akt **I C 1463/15**

## UZASADNIENIE

Powódka G. S. (1) wniosła:

1/ o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w D.przy ul. (...). A.40, obręb (...).P., oznaczonej geodezyjnie nr. (...), o powierzchni 0,1652 ha – jest niezasadna,

2/ o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w D.przy ul. (...). A.40, obręb (...)(...), oznaczonej geodezyjnie nr. (...), o powierzchni 0,354 ha – jest niezasadna,

3/ o zasądzenie od strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podała, że pismami z dnia 13 marca

2015 r. Starosta (...) wypowiedział jej, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r.:

- dotychczasową opłatę roczną w wysokości 1 874,36 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)i ustalił od dnia 01 stycznia 2016 r. nową wysokość opłaty na kwotę 6 144,94 zł, która stanowić ma 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 204 831,48 zł.

- dotychczasową opłatę roczną w wysokości 4 016,48 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)i ustalił od dnia 01 stycznia 2016 r. nową wysokość opłaty na kwotę 13 167,74 zł, która stanowić ma 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 438 924,60 zł.

W odpowiedzi na powyższe pisma Starosty (...)wniosła do S.dowego Kolegium Odwoławczego w W.wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, jednakże zaskarżonymi orzeczeniami SKO oddaliło te wnioski z uwagi na fakt, iż sporządzone operaty szacunkowe dotyczące przedmiotowych nieruchomości, według których wartość nieruchomości wzrosła, mogły stanowić dla Starosty (...)podstawę do określenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Zarzuciła, że przedmiotowe operaty szacunkowe wyceny wartości rynkowej nieruchomości położonej w D.niowie przy ul. (...), obejmującej działki o nr. (...) i (...), sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych G. K. (1)i L. S., a stanowiące podstawę złożenia przez Starostę (...)wypowiedzenia i ustalenia wyższej opłaty rocznej, zawierają szereg istotnych błędów i niejasności, które są wystarczające do uznania dokonanej aktualizacji za nieuzasadnioną.

Na rozprawie w dniu 09 grudnia 2015 r. pełnomocnik powódki podtrzymał argumentację zawartą w sprzeciwie od orzeczenia SKO, w tym zastrzeżenia dotyczące operatu szacunkowego wyceny wartości nieruchomości. Z kolei pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Nieruchomość położona w D.przy ulicy (...). A.40, obręb P., składająca się z działki gruntu nr (...)o powierzchni 0,3540 ha i z działki gruntu nr (...)o powierzchni 0,(...), dla to nieruchomości której Sąd Rejonowy Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje do 05 grudnia 2093 r.

w użytkowaniu wieczystym powódki G. S. (1).

### ***Okoliczność bezsporna.***

Zgodnie z założeniami planistycznymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta D.”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej D. z dnia 31 stycznia 2011 r., obszar, na którym znajduje się sporna nieruchomość, oznaczony jest w studium jako PP – tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej.

***Dowód:*** opinia pisemna biegłej sądowej B. H. z dnia 11 maja 2016 r.

Starosta (...), działając na podstawie art. 77, art. 78 oraz art. 79 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, pismem z dnia 13 marca 2015 r. (znak Gk.(...)363.2015 nr (...)) wypowiedział powódce ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. obowiązującą wysokość opłaty rocznej w wysokości 1 874,36 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w D.przy ul. (...), obręb (...)P., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0,1652 ha i ustalił nową wysokość opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej na kwotę 6.144,94 zł. Ustalona przez Starostę (...) nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiła 3% jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 204 831,48 zł. W wypowiedzeniu tym Starosta (...) ustalił, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany wносить opłatę roczną

w następującej wysokości:

- od 1 stycznia 2016 r. w kwocie 3 748,72 zł,
- od 1 stycznia 2017 r. w kwocie 4 946,83 zł,
- od 1 stycznia 2018 r. w kwocie 6 144,94 zł.

Ponadto pismem z dnia 13 marca 2015 r. (znak Gk. (...).363.2015, nr (...)) Starosta (...), w oparciu o wyżej powołane przepisy, wypowiedział powódce ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. obowiązującą wysokość opłaty rocznej

w wysokości 4 016,48 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w D. przy ul. (...), obręb (...) P., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0,3540 ha i ustalił nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej na kwotę 13 167,74 zł. Ustalona przez Starostę (...) nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej stanowiła 3% jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 438 924,60 zł.

W powyższym wypowiedzeniu opłaty Starosta (...) ustalił, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany wносить opłatę roczną w następującej wysokości:

- od 1 stycznia 2016 r. w kwocie 8 032,96 zł,
- od 1 stycznia 2017 r. w kwocie 10 600,35 zł,
- od 1 stycznia 2018 r. w kwocie 13 167,74 zł.

**Dowód:** wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nr (...) z dnia 13 marca 2015 r. i nr (...) z dnia 13 marca 2015 r., operat szacunkowy G. K. z dnia 04 lutego 2015 r. – w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

Pismami z dnia 27 kwietnia 2015 r. powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnioski o ustalenie, że nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...)/17 jest nieuzasadniona w podanej przez Organ wysokości, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości, gdyż Starosta (...) oparł się na błędnie sporządzonym operacie szacunkowym. W uzasadnieniu wniosków wskazano, że sporządzony operat szacunkowy zawiera szereg błędów i niejasności, które pozwalają uznać aktualizację za nieuzasadnioną. Między innymi podniesiono zarzuty że:

- rzeczoznawca wybrał metodę wyceny określając ją mianem „podejście porównawcze, metoda porównywania parami”, nie przedstawiając przy tym innych istniejących metod wyceny,

- ilość siedmiu transakcji z okresu ostatnich trzech lat, jakie rzeczoznawca wziął pod uwagę przy wycenie, jest niewystarczająca dla ustalenia wartości rynkowej jednego metra szacowanej nieruchomości,

- rzeczoznawca oparł się na transakcjach nieruchomości gruntowych niezabudowanych

i przeznaczonych pod zabudowę usługową, nie uwzględniając przy tym faktycznego przeznaczenia i położenia działek nr (...), które zostały oznaczone symbolem PP, jako tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej,

- operat wskazuje tylko na jedną transakcję nieruchomości z D. z 2011 r., której funkcja, wielkość i położenie są znacząco odmienne od nieruchomości szacowanej,

- ustalając wartość nieruchomości rzeczoznawca nie wziął pod uwagę, że działka nr (...) jest działką niezabudowaną i pozbawioną dostępu do drogi publicznej, a dojazd do niej możliwy jest tylko przez działkę (...), zaś działka nr (...) jest działką zabudowaną, której część służy jako droga dojazdowa.

**Dowód:** wniosek z dnia 27 kwietnia 2015 r. dot. sprawy Gk. (...)363.2015 i wniosek z dnia 27 kwietnia 2015 r. dot. sprawy Gk. (...)363.2015 – w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., przesłuchanie powódki.

Orzeczeniami z dnia 03 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. SKO 4142/67/2015

i w sprawie o sygn. SKO 4142/61/2015 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wyżej wymienione wnioski G. S. z dnia 27 kwietnia 2015 r.

**Dowód:** orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 03 lipca 2014 r. w sprawie o sygn. SKO 4142/67/2015 i w sprawie o sygn. SKO 4142/61/2015 wraz

z postanowieniem o sprostowaniu z dnia 17 września 2015 r. – w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

Pismem z dnia 14 września 2015 r. G. S. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 03 lipca 2014 r. w sprawie o sygn. SKO 4142/67/2015, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w D. przy ul. (...). A. 40, obręb (...) P.ście, oznaczonej geodezyjnie nr (...), o powierzchni 0,1652 ha – jest niezasadna.

Z kolei pismem z dnia 14 września 2015 r. G. S. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 03 lipca 2014 r. w sprawie o sygn. SKO 4142/61/2015, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w D. przy ul. (...). A. 40, obręb (...) P.ście, oznaczonej geodezyjnie nr (...), o powierzchni 0,354 ha – jest niezasadna.

**Dowód:** sprzeciw G. S. z dnia 14 września 2015 r. w sprawie o sygn. SKO 4142/67/2015, sprzeciw G. S. z dnia 14 września 2015 r. w sprawie o sygn. SKO 4142/61/2015.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...). A. 40, obręb P., obejmującej działkę gruntu nr (...),

o powierzchni 0,3540 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi kwotę 222 600 zł.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...). A. 40, obręb P., obejmującej działkę gruntu nr (...),

o powierzchni 0,1652 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi kwotę 103 900 zł.

Przedmiotowe nieruchomości były wyceniane według stanu i cen na grudzień 2015 r.

**Dowód:** opinia pisemna biegłej sądowej B. H. z dnia 11 maja 2016 r., ustne wyjaśnienia biegłej sądowej B. H. opinii pisemnej dnia 11 maja 2016 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest częściowo zasadne.

Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami w zasadzie bezsporny, strony pozostawały bowiem w sporze wyłącznie w zakresie wartości nieruchomości na chwilę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Przepisy prawa regulujące zasady ustalenia opłaty rocznej i jej aktualizacji były stronom znane, nie wystąpiły przy tym

różnice interpretacyjne. Gwoli przypomnienia wskazać tylko należy, iż stosownie do przepisu art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej 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 (ust. 3 art. 77 ustawy). 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 (art. 78 ust. 1 cytowanej ustawy). Zasady określania wartości nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określają natomiast przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Przepis § 28 ust. 1 cytowanego rozporządzenia stanowi, że na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Procedura rozstrzygania sporów o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste jest procedurą dwustopniową o charakterze mieszanym, administracyjnym w pierwszym etapie

i sądowym w drugim stadium tego postępowania. Zgodnie z art. 80 u.g.n. wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania

sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc, a sąd powszechny orzeka na nowo

w sprawie, którą wcześniej rozpoznawało kolegium.

Wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. różni się przy tym w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42-45 k.p.). Jego istotą jest, że nie zmierza do ustalenia stosunku użytkowania wieczystego, lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie, w jakim zostało zastosowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje tego rodzaju materialnoprawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkowania wieczystego w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego

(art. 61). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” (art. 78 ust. 1 u.g.n.),

„nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku” (art. 78 ust. 4 u.g.n.) lub „w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust.1” (art. 79 ust. 4 u.g.n.) wskazuje, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej z prawa cywilnego i prawa pracy. Argumentu przeciwnego nie dostarcza art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwykowania wartości nieruchomości, a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty. Wobec braku podstaw normatywnych nie można uznać, że jednostronne oświadczenie woli organu przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. wywołało skutek w postaci zmiany treści umowy użytkowania wieczystego; do jego zaistnienia wymagane jest przyjęcie oferty przez użytkownika wieczystego (wyraźne lub milczące - art. 78 ust. 4 u.g.n.) albo – w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium – wyrok sądu. Podkreślić przy tym należy, iż zmiana wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego lub jej brak determinuje rozstrzygnięcie sprawy przez sąd. W przedmiotowej sprawie zresztą tej

wyłącznie okoliczności dotyczył spór stron.

Na koniec warto zauważyć, że zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n. ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.), tj. zmiany jej wartości, spoczywa na właściwym organie reprezentującym właściciela nieruchomości. Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym. Na etapie postępowania sądowego pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę nie składał jednak wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości, a nie ulega wątpliwości, że znajdujący się w aktach SKO operat szacunkowy dotyczący przedmiotowej nieruchomości miał jedynie charakter opinii prywatnej, pozbawionej waloru dowodu z opinii biegłego sądowego, a zatem Sąd nie wziął pod uwagę tego operatu.

Niemniej jednak, wobec sporu co do wartości rynkowej nieruchomości, w toku postępowania na wniosek powódki przeprowadzono dowód z opinii biegłej sądowej B. H. na okoliczność ustalenia rynkowej wartości tej nieruchomości. Opinia powyższa

stała się podstawą rozstrzygnięcia wskazanej spornej pomiędzy stronami kwestii. W ocenie Sądu wskazaną opinię należało uznać za prawidłową, spójną i rzetelną. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności biegłej. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. Należy również zaznaczyć, że biegła w sposób szczegółowy wskazała, w jaki sposób i w oparciu o jakie źródła dokonała poczynionych

w opinii ustaleń. Wysznuła wnioski uzasadniła w sposób dokładny i pełny, a w swoich ustnych wyjaśnieniach przekonująco ustosunkowała się do zgłoszonych przez stronę pozwaną zarzutów. Podkreślić przy tym należy, że okoliczność, iż strona pozwana kwestionowała prawidłowość i rzetelność tej opinii, nie przekreśla jej walorów i nie stanowi przeszkody dla wykorzystania jej do ustalenia stanu faktycznego, to jest ustalenia wartości spornej nieruchomości. Strona pozwana była w oczywisty sposób zaangażowana w wykazanie wyższej wartości spornej nieruchomości, jednakże biegła w sposób przekonujący obroniła swoje stanowisko, popierając wyjaśnienia dokumentacją i wykazując się potrzebną wiedzą. Należy również wspomnieć, że powódka nie kwestionowała ustaleń biegłej sądowej.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy, Sąd jednoznacznie uznał, że opinia sporządzona przez biegłą sądową B. H. jako rzetelna, konkretna

i logiczna mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej

w użytkowaniu wieczystym powódki, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłej sądowej za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w oparciu o tę opinię ustalił wartość rynkową nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...) na kwotę 222 600 zł, a co za tym idzie wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 6 678 zł (3% wartości spornej nieruchomości), zaś wartość rynkową nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...) – na kwotę 103 900 zł, a co za tym idzie wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie – na kwotę 3 117 zł (3% wartości spornej nieruchomości).

W związku natomiast z tym, że dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), którą uiszczała powódka, wynosiła kwotę 4 016,48 zł, a z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) – kwotę 1 874,36 zł, uznać należało, że dokonane przez stronę pozwaną aktualizacje opłat rocznych dotyczących przedmiotowych nieruchomości są częściowo zasadne, a mianowicie odpowiednio

w wysokości 6 678 zł i 3 117 zł.

Dlatego też, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punktach I i II wyroku.

Według natomiast przepisów art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez powódkę należało zaliczyć: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 2 400 zł, opłatę skarbową od odpisu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a także zaliczkę na wynagrodzenia biegłej sądowej

w kwocie 1 500 zł, co daje łącznie kwotę 3 917 zł. Z kolei na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną należało zaliczyć wyłączenie wynagrodzenia reprezentującego ją radcy prawnego w kwocie 2 400 zł.

W świetle przepisu art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Należy przy tym zaznaczyć, że wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wyrażała się kwotą 13 421,84 zł (9 151,26 zł + 4 270,58 zł), stanowiącą różnicę pomiędzy zaproponowanymi

w wypowiedzeniu (13 167,74 zł i 6 144,94 zł) a dotychczasowymi opłatami (4 016,48 zł

i 1 874,36 zł). Mając zatem na uwadze wysokość ustalonej przez Sąd nowej opłaty, tj. 9 795 zł (6 678 zł + 3 117 zł), przyjąć należy, iż powódka wygrała sprawę w 27,02%, a strona pozwana – w 72,98%. Oznacza to zaś, iż powódce z tytułu kosztów procesu należał się zwrot kwoty 1 058,37 zł (3 917 zł x 27,02%), a stronie pozwanej kwoty 1 751,52 zł (2 400 zł

x 72,98 %). Po ich rozliczeniu, z tytułu kosztów procesu należało zasądzić od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 693,15 zł (1 194,14 zł – 634,34 zł).

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak

w punkcie III wyroku.

W świetle natomiast art. 13 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych opłatę stosunkową pobiera się w sprawach o prawa majątkowe, a wynosi ona 5% wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 złotych i nie więcej niż 100 000 złotych. Stosownie zaś do przepisu art. 21 powołanej wyżej ustawy końcówkę opłaty zaokrągla się w górę do pełnego złotego, przy czym przepis art. 126<sup>1</sup> § 3 k.p.c. stanowi, że wartości przedmiotu sporu lub zaskarżenia podaje się w złotych, zaokrąglając w górę do pełnego złotego.

W przedmiotowej sprawie opłata stosunkowa od wartości przedmiotu sporu wynoszącej 13 421,84 zł wynosi kwotę 672 zł. W związku z powyższym, stosownie do przepisów art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał powódce zapłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 490,43 zł tytułem części należnej opłaty sądowej od pozwu, tj. w części, w której przegrała proces (672 zł x 72,98%). Z kolei strona pozwana, w oparciu o przepis art. 94 powołanej ustawy, jest zwolniona z obowiązku uiszczenia przedmiotowej opłaty.

Z tych względów, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak w punkcie V wyroku.

W niniejszej sprawie Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie ponadto poniósł tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłej sądowej w kwocie 1 427,93 zł.

W związku z powyższym, stosownie do przepisów art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał powódce uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 1 042,10 zł, zaś stronie pozwanej kwotę 385,83 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Zgodnie bowiem ze wskazanymi przepisami przedmiotowymi wydatkami sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży strony, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku przepisu art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. W tych okolicznościach należało strony obciążyć obowiązkiem uiszczenia wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w części, w której przegrały proces, a więc odpowiednio w 72,98% i 27,02%.

W oparciu o wskazane przepisy, orzeczono jak w punkcie VI wyroku.