

UZASADNIENIE

Powodowie: (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. zastępującym pozew wnosili o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego ewidencyjnie jako działki o nr (...) z obrębu 2-02-03 o łącznej pow. 5.045 m. kw. jest nieuzasadniona (pозew, k. 3 – 7 oraz stanowisko zajęte na rozprawie w dniu 26 listopada 2014 r. precyzujące, że powodami w sprawie są dwa podmioty, k. 139).

Pozwany Miasto S. W. z siedzibą w W. wnosił o ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2008 r. obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w kwocie 100.900,00 zł oraz domagał się zwrotu przez powódkę zwrotu kosztów postępowania sądowego (stanowisko zajęte na rozprawie w dniu 26 listopada 2014 r., k. 139).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Dla nieruchomości o nr ew. 2/14 i 11/7 z obrębu 2-02-03 o łącznej pow. 5.045 m. kw. prowadzone są księgi wieczyste: (...) i (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielem tej nieruchomości jest Miasto S. W., zaś użytkownikiem wieczystym jest obecnie spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Do dnia 27 kwietnia 2012 r. użytkownikiem wieczystym była spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W., zaś do dnia 30 listopada 2011 r. – spółka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W.. Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego do powyższej nieruchomości wniosła aportem do spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dowód: odpisy z księgi wieczystej nr (...), odpis z KRS: (...) oraz akt notarialny, k. 124 – 137).

Pismem z dnia 16 lipca 2007 r. zawierającym oświadczenie nr (...) Miasto S. W. z siedzibą w W. wypowiedziało dla spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej o nr ew. 2/14 i 11/7 z obrębu 2-02-03 i jednocześnie z dniem 1 stycznia 2008 r. zaoferował opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w.w. gruntu w wysokości 100.900,00 zł (dowód: wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, k. 52 – 53).

Następnie Miasto S. W. z siedzibą w W. pismem z dnia 6 listopada 2007 r. cofnęło oświadczenie nr (...) w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu o nr ew. 2/14 i 11/7 z obrębu 2-02-03 (dowód: oświadczenie z dnia 6 listopada 2007 r., k. 54).

W tej sytuacji Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskutek wniesionego przez spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu znajdującego się w jego posiadaniu jest nieuzasadnione orzeczeniem z dnia 18 listopada 2007 r. umorzyło postępowanie jako bezprzedmiotowe (dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, k. 56).

Następnie oświadczeniem nr (...) z dnia 14 grudnia 2007 r. Miasto S. W. z siedzibą w W. ponownie wypowiedziało dla spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej o nr ew. 2/14 i 11/7 z obrębu 2-02-03 i jednocześnie z dniem 1 stycznia 2008 r. zaoferował opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w.w. gruntu w wysokości 100.900,00 zł, stanowiącej 1% ceny przedmiotowego gruntu (dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, k. 57 – 58).

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w tej sytuacji w dniu 10 stycznia 2008 r. (data prezentaty) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona (dowód: wniosek o ustalenie za nieuzasadnioną aktualizację opłaty rocznej, k. 69 – 73).

Orzeczeniem z dnia 25 listopada 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek złożony przez użytkownika wieczystego (dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., k. 18 – 19).

Na skutek sprzeciwu złożonego przez spółki: (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. sprawa została przekazana do rozpoznania tut. Sądowi (dowód: sprzeciw, k. 3 – 7).

Wartość nieruchomości stanowiącej działki o nr ew. 2/14 i 11/7 z obrębem 2-02-03 o łącznej pow. 5.045 m. kw. położonej w W. przy ul. (...), według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r., wynosiła kwotę 10.120.000,00 zł.

Nieruchomość wyceniana przez biegłą usytuowana jest na północno – środkowym skraju dzielnicy O., która jest najgęściej zaludnioną dzielnicą W.. Nieruchomość ta zlokalizowana jest w pobliżu skrzyżowania Alei (...) i ul. (...) r., tj. dróg stanowiących arterie dzielnicy. W odległości około 800 m. od wycenianych działek znajduje się W. – Zachodnia, trzecia co do wielkości stacja kolejowa W.. W obrębie kompleksu dworcowego znajduje się również dworzec autobusowy.

Przedmiotowa nieruchomość jest korzystnie położona pod względem dostępności komunikacyjnej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się przy ul. (...) r. w odległości około 300 m. Główny ruch komunikacji skupiony jest wzdłuż ulic (...) r. i Alei (...).

Kształt granic przedmiotowej nieruchomości zbliżony jest do trapezu, a więc jest korzystny z punktu widzenia możliwości zagospodarowania.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. Alei (...), która jest drogą lokalną, utwardzoną ulepszoną o nawierzchni asfaltowej.

Wyceniana nieruchomość położona jest w zasięgu podstawowych miejskich sieci infrastruktury technicznej. Aktualnie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 13-kondygnacyjnym z lokalami usługowymi na parterze.

Na datę dokonywania wyceny, tj. na dzień 31 grudnia 2007 r. wyceniana nieruchomość stanowiła grunt niezabudowany, porośnięty dziko roślinnością, a przez środek działki o nr ew. 11/7 w kierunku północno-południowym przebiegała napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV (dowód: opinia biegłej, k. 165 – 180).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na powołanych wyżej dokumentach. Autentyczności ani wiarygodności tych dowodów żadna ze stron postępowania nie kwestionowała, Sąd również nie miał wątpliwości, co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Wartość nieruchomości w celu wyliczenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalona została na podstawie opinii wydanej przez biegłą M. B. (1). W ocenie Sądu operat wydany przez biegłą został sporządzony fachowo i rzetelnie, zgodnie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Z tych przyczyn Sąd uznał go za wiarygodny i przyjął za podstawę ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje.

Powodowie we wniesionym sprzeciwie w pierwszej kolejności zarzucili, że pozwany swoim działaniem polegającym na cofnięciu pierwotnie złożonego przez siebie oświadczenia nr (...) w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z dnia 16 lipca 2007 r. postąpił niezgodnie z treścią art. 61 par. 1 k.c., zaś składając następnie kolejne oświadczenie nr (...) z dnia 14 grudnia (...) w tym samym przedmiocie naruszył przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz poza tym zastrzeegli, że złożenie tego drugiego z oświadczeń było prawnie niedopuszczalne.

Wskazać należy, że kwestia ewentualnej bezskuteczności cofnięcia oświadczenia nr (...) przez pozwanego sama przez się pozostaje bez znaczenia dla przedmiotu postępowania w rozpoznawanej sprawie i nie może podlegać ocenie Sądu w niniejszym procesie, gdyż sprzeciw powodów z dnia 23 grudnia 2013 r. (data prezentaty) nie dotyczy decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 18 listopada 2007 r., którą umorzono zostało

postępowanie w związku z cofnięciem przez pozwanego oświadczenia nr (...), ale decyzji wydanej w dniu 23 listopada 2013 r. oddalającej wniosek powodów z dnia 10 stycznia 2008 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n. to ten wniosek zastępuje pozew w niniejszej sprawie, zaś stosownie do art. 321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować m. in. co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) – dalej u.g.n. – wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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 (art. 78. ust. 1 u.g.n.).

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.).

Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 u.g.n.).

W myśl art. 80 ust. 1 u.g.n. 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. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 u.g.n.).

Powyżej przedstawiony tryb postępowania został wyczerpany przez powodów, którzy od orzeczenia kolegium z dnia 25 listopada 2013 r. wnieśli w ustawowym terminie sprzeciw. W orzecznictwie przyjmuje się, że w takim wypadku przedmiotem badania przed sądem powszechnym nie jest prawidłowość postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym, ponieważ sąd samodzielnie dokonuje ustaleń, czy zaistniały przesłanki aktualizacji opłaty. Wysokość opłaty wynikająca z orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc. Takie stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 11 września 2003 r. (III CKN 239/01, niepublikowany) i Sąd rozpoznający niniejszą sprawę pogląd ten podziela. Sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego nie jest bowiem środkiem odwoławczym, lecz żądaniem przekazania sprawy na drogę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie wywołuje skutek materialnoprawny polegający na utracie mocy wiążącej przez orzeczenie kolegium, natomiast skutkiem procesowym jest przeniesienie sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (tak: Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 04 grudnia 2006 r., P 35/05, OTK-A z 2006 r., nr 11, poz. 167).

Zgodnie z przepisem art. 78 ust 3 ustawy ciężar dowodu na istnienie przesłanek do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie – tj. na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Przepis ten ma o charakter materialnoprawny i w sensie czasowym określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym“, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości jest stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia kolegium. R. legis takiego rozwiązania prawnego podyktowane zostało potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Stanowisko to,

wyrażone w wyroku z dnia 23 września 2009 r., przez Sąd Najwyższy, Sąd orzekający również podziela (I CSK 45/09, niepublikowany).

Z powyżej dokonanych ustaleń wynika zatem, że to właściciel nieruchomości powinien w procesie wykazać wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej. Wymaganiu temu sprostał pozwany w niniejszym procesie, gdyż jego pełnomocnik wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, będąc świadomy, że ciężar inicjatywy dowodowej w tym zakresie spoczywał właśnie na pozwanym. Wskazać przy tym należy, że w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych - a taką jest bez wątpienia kwestia wartości nieruchomości oraz sposób jej ustalenia – Sąd powinien się posiłkować opinią biegłego, nie zaś zajmować stanowisko samodzielnie.

Wskazać przy tym należy, że ustalona opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest wypadkową dwóch składników – ceny gruntu i określonego w ustawie wskaźnika procentowego tej ceny. Kryterium podwyższenia opłaty jest jedynie zwiększenie wartości nieruchomości, zaś przedmiotem badania sądu jest zasadność dokonania podwyższenia opłaty.

W świetle powyższych ustaleń zdaniem Sądu przyjąć należało, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu obowiązywać powinna w wysokości uwzględniającej wartość nieruchomości ustalonej przez biegłą M. B. (2) (tj. 10.120.000,00 zł.), która choć w niewielkim zakresie, to jednak była wyższa od wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego D. R. na potrzeby dokonania przez właściciela tego gruntu aktualizacji wysokości opłaty (gdyż wynosiła – 10.090.000,00 zł).

Podkreślić należy, że sposób określania wartości nieruchomości m.in. na potrzeby ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu nie jest dowolny, lecz został uregulowany ustawowo, zaś Sąd orzekający w sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej musi rozważyć, czy biegły nie naruszył zasad szacowania wartości nieruchomości określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, jak również czy w opinii tej istnieje uzasadnienie przyjętej przez biegłego metody (tak: Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 04 marca 2004 r., VI ACa 667/03, niepubl.).

Zgodnie z art. 152 u.g.n. sposoby określenia wartości, stanowiące podejście do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym wyróżnia się podejścia porównawcze, dochodowe, kosztowe lub mieszane. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, a następnie wartość tę koryguje się w zależności od wskazanych w dalszej części art. 153 ust. 1 ustawy przesłanek.

Zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Zgodnie z § 4 tego rozporządzenia, przy zastosowaniu podejścia porównawczego stosuje się metodę porównywania parami albo metodę analizy statystycznej. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, których ceny transakcyjne są znane, podobnie jak i warunki zawarcia transakcji i cechy tych nieruchomości.

Zgodnie z § 28 ww. rozporządzenia, dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, a te określa się w podejściu porównawczym. Oznacza to, że jedynym podejściem jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze.

Rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie nieruchomości, jej rodzaj, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

W ocenie Sądu operat szacunkowy opracowany przez biegłą M. B. (2) wymagania przedstawione powyżej spełniał i odpowiadał wymaganiom ustawowym wynikającym ze wskazywanych powyżej przepisów u.g.n. Jakkolwiek powodowie kwestionowali opinię wydaną przez biegłą, to Sąd tych zarzutów nie podzielił. Twierdzenia powodów w

ocenie Sądu stanowiły wyłącznie polemikę z ustaloną niekorzystną z ich punktu widzenia wartością gruntu, która przekładała się następnie na wysokość wymaganej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu.

Wskazać należy, że biegła w wydanej w sprawie opinii uwzględniła na datę na którą określiła stan wycenianej nieruchomości, że w tym czasie położona była ona na terenie nieobjętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. W. z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. W. przedmiot wyceny położony był na obszarze o symbolu U.> 30 – strefa śródmieścia funkcjonalnego, tereny usług o wysokości zabudowy powyżej 30 m. i średnim wskaźniku intensywności zabudowy 2,0.

Nieruchomość wyceniana przez biegłą usytuowana jest na północno – środkowym skraju dzielnicy O., która jest najgęściej zaludnioną dzielnicą W.. Nieruchomość ta zlokalizowana jest w pobliżu skrzyżowania Alei (...) i ul. (...) r., tj. dróg stanowiących arterie dzielnicy. W odległości około 800 m. od wycenianych działek znajduje się W. – Zachodnia, trzecia co do wielkości stacja kolejowa W.. W obrębie kompleksu dworcowego znajduje się również dworzec autobusowy.

Przedmiotowa nieruchomość jest korzystnie położona pod względem dostępności komunikacyjnej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się przy ul. (...) r. w odległości około 300 m. Główny ruch komunikacji skupiony jest wzdłuż ulic (...) r. i Alei (...).

Kształt granic przedmiotowej nieruchomości zbliżony jest do trapezu, a więc jest korzystny z punktu widzenia możliwości zagospodarowania.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. Alei (...), która jest drogą lokalną, utwardzoną ulepszoną o nawierzchni asfaltowej.

Wyceniana nieruchomość położona jest w zasięgu podstawowych miejskich sieci infrastruktury technicznej. Aktualnie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym 13-kondygnacyjnym z lokalami usługowymi na parterze.

Na datę dokonywania wyceny, tj. na dzień 31 grudnia 2007 r. wyceniana nieruchomość stanowiła grunt niezabudowany, porośnięty dziko roślinnością, a przez środek działki o nr ew. 11/7 w kierunku północno-południowym przebiegała napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV

Wartość rynkową nieruchomości biegła uwzględniła dla aktualnego sposobu użytkowania i zastosowała do wyceny podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej.

Dokonując oceny wydanej przez biegłą opinii Sąd kierował się wskazaniem wynikającymi z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., w myśl którego opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (CKN 1170/98, OSNC z 2001, nr 4, poz. 64 a także z postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, niepublikowane). Zdaniem Sądu opinia biegłej w niniejszej sprawie spełnia wskazane powyżej kryteria, a poza tym była rzetelna i dająca odpowiedzi w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych. W ocenie Sądu biegła w sposób wyczerpujący przedstawiła motywy jakimi kierowała się przy sporządzaniu opinii oraz należycie ustosunkowała się do zarzutów i pytań strony powodowej. Z tych względów przedmiotową opinię uznać należało za dowód kluczowy w rozpoznawanej sprawie, mający zasadnicze znaczenie dla jej rozstrzygnięcia.

Uwzględniając powyższe okoliczności zdaniem Sądu przyjąć należało, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu obowiązywać powinna w wysokości ustalonej przez pozwanego na kwotę 100.900,00 zł skoro nieuzasadniony okazał się zarzut powodów, iż aktualizacja opłaty rocznej była zawyżona zwłaszcza, że opinia biegłej nie tylko potwierdziła prawidłowość wyceny wartości nieruchomości wykonanej przez

rzeczoznawcę majątkowego D. R. w postępowaniu przedsądowym, ale dodatkowo wykazała, że wartość ta mogła być jeszcze wyższa.

Z okoliczności rozpoznawanej sprawy wynika, że sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniesiony został przez dwa podmioty, tj. spółkę (...) sp. z o. o., która była użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu do dnia 30 listopada 2011 r. oraz przez spółkę (...) sp. z o. o., która uprawnienie z tego tytułu posiadała w okresie od dnia 30 listopada 2011 r. do dnia 27 kwietnia 2012 r. w drodze aportu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w S. w wyroku z dnia 13 lutego 2014 r. ((...) SA/Sz (...), Lex nr 1437458) wyraził pogląd, że w sprawie aktualizacji opłaty rocznej przed kolegium nie stosuje się przepisu art. 30 § 4 k.p.a. regulującego kwestie następstwa prawnego. W praktyce uzasadnia to uznanie, że mimo, iż w trakcie procedowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego przez dotychczasowego użytkownika (tj. (...) sp. z o. o.) na inny podmiot (tj. (...) sp. z o. o.), to sytuacja ta nie powoduje, że nabywca tego prawa (tj. (...) sp. z o. o.) wstępuje w prawa swego poprzednika (tj. (...) sp. z o. o.) jako strony. Stroną postępowania i dysponentem wniosku w dalszym ciągu pozostaje zbywca (tj. (...) sp. z o. o.).

Z kolei Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 marca 2011 r. (III CZP 3/11, Biul.SN 2011/9/9, M.Prawn. 2012/4/202-203) podkreślił, że w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste droga sądowa nie jest dopuszczalna dla żądania odnoszącego się do współużytkowników, którzy nie zgłosili wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona i wcześniej nie brali udziału w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym. Skutkiem procesowym braku drogi sądowej jest z kolei konieczność odrzucenia powództwa na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. Tej treści decyzję zdaniem Sądu należało podjąć z przedstawionych powyżej względów w stosunku do powoda – spółki (...) sp. z o. o.

Orzekając o kosztach Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c.. Powódka (...) sp. z o.o. jako strona przegrywająca sprawę, obowiązana jest zwrócić na rzecz pozwanego koszty procesu. Jeżeli chodzi o koszty zastępstwa procesowego, ich wysokość reguluje przepis § 6 ust. 6 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.) stanowiąc, że stawka minimalna przy wartości przedmiotu sporu powyżej 50.000,00 zł do 2000.000,00 wynosi kwotę 3.600,00 zł. Należność z tego tytułu Sąd powiększył ponadto o kwotę w wysokości 17,00 zł z tytułu kosztów uiszczony opłaty od pełnomocnictwa. Poza tym na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, z późn. zm.) Sąd obciążył powódkę wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłej biorąc pod uwagę wynik procesu. Postanowieniem z dnia 9 października 2015 r. referendarz sądowy ustalił i przyznał biegłej wynagrodzenie w wysokości 2.870,59 zł, zaś w związku wydaną opinią uzupełniającą biegłej następnie przyznane zostało postanowieniem z dnia 4 lutego 2016 r. wynagrodzenie w kwocie 744,57 zł i takimi też kwotami została ostatecznie obciążona pozwana w punkcie 3 wyroku.

Z tych wszystkich przedstawionych powyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku z dnia 14 września 2016 r.