

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Kołatek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 czerwca 2022 r. w Kamiennej Górze

sprawy z powództwa P. (...) z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 0,0891ha położonej w O., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest zasadna w wysokości 330,00 zł z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty P. (...) z siedzibą w W. za 2021 rok wnosi opłatę roczną w wysokości 270,00 zł, za rok 2022 wnosi opłatę roczną w wysokości 300,00 zł, a za rok 2023 i następne wnosi opłatę roczną w wysokości 330,00 zł ;

II ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek o nr (...) o powierzchni 8,6229 ha położonych w U., dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest zasadna w wysokości 18.030,00 zł;

III ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) o powierzchni 2,1700 ha położonych w C., dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest zasadna w wysokości 6.840,00 zł z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty P. (...) z siedzibą w W. za 2021 rok wnosi opłatę roczną w wysokości 5.420,22 zł, za rok 2022 wnosi opłatę roczną w wysokości 6.130,11 zł, a za rok 2023 i następne wnosi opłatę roczną w wysokości 6.840,00 zł;

IV ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) o powierzchni 2,17 ha położonych w U., dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest zasadna w wysokości 8.730,00 zł z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty P. (...) z siedzibą w W. za 2021 rok wnosi opłatę roczną w wysokości 3.012,00 zł, za rok 2022 wnosi opłatę roczną w wysokości 5.871,00 zł, a za rok 2023 i następne wnosi opłatę roczną w wysokości 8.730,00 zł;

V dalej idące powództwa oddala;

VI zasądza od strony powodowej P. (...) z siedzibą w W. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 2.206,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

VII nakazuje stronie powodowej P. (...) z siedzibą w W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze) kwotę 1.620,38 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, zaś stronie pozwanej Skarbowi Państwa- Staroście (...) nakazuje, aby z tego tytułu uiścił na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze) kwotę 430,73 zł.

UZASADNIENIE

Starosta (...) pismem z 2 listopada 2020 r. wypowiedział P. (...) z siedzibą w W., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o pow. 0,0891 ha, obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2021 roku w wysokości: za 2021 rok w kwocie 270 zł, za 2022 rok w kwocie 349,50 zł, za 2023rok i lata następne w kwocie 429 zł.

P. (...) z siedzibą w W. zakwestionowała wysokość nowej opłaty rocznej i wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.. W odwołaniu podniosła, że brak było przesłanek do aktualizacji opłaty i zarzuciła, że operat szacunkowy był sporządzony nieprawidłowo.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., rozpoznając powyższe odwołanie, uznało, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona.

Strona powodowa - P. (...) z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z czym organ ten przekazał wniosek tutejszemu sądowi w trybie przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była nieuzasadniona lub była uzasadniona w innej wysokości. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Starosta (...) pismem z 30 listopada 2020 r. wypowiedział P. (...) z siedzibą w W., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) o łącznej pow. 8,6229 ha, obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2021 roku w wysokości 20 730 zł.

P. (...) z siedzibą w W. zakwestionowały wysokość nowej opłaty rocznej i wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.. W odwołaniu podniosła, że brak było przesłanek do aktualizacji opłaty i zarzuciła, że operat szacunkowy był sporządzony nieprawidłowo.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., rozpoznając powyższe odwołanie, uznało, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona.

Strona powodowa - P. (...)z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z czym organ ten przekazał wniosek tutejszemu sądowi w trybie przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była nieuzasadniona lub była uzasadniona w innej wysokości. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 27 września 2021 r. sprawę o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do nieruchomości gruntowej położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) połączono ze sprawą o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do nieruchomości gruntowej położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) (k.225).

Starosta (...) pismem z 2 listopada 2020 r. wypowiedział P. (...) z siedzibą w W., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) o łącznej pow. 2,1700 ha, obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2021 roku w wysokości 5 420,22 zł za rok 2021, 6 220,11 zł za rok 2022 oraz 7 020 zł za rok 2023 i lata następne.

P. (...) z siedzibą w W. zakwestionowała wysokość nowej opłaty rocznej i wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.. W odwołaniu podniosła, że brak było przesłanek do aktualizacji opłaty i zarzuciła, że operat szacunkowy był sporządzony nieprawidłowo.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., rozpoznając powyższe odwołanie, uznało, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona.

Strona powodowa - P. (...) z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z czym organ ten przekazał wniosek tutejszemu sądowi w trybie przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była nieuzasadniona lub była uzasadniona w innej wysokości. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 27 września 2021 r. sprawę o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do nieruchomości gruntowej położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) połączono ze sprawą o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do nieruchomości gruntowej położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) (k.337).

Starosta (...) pismem z 2 listopada 2020 r. wypowiedział P. (...) z siedzibą w W., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) o łącznej pow. 4,17 ha, obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2021 roku w wysokości 3 012 zł za rok 2021, 6 516 zł za rok 2022 oraz 10 020 zł za rok 2023 i lata następne.

P. (...) z siedzibą w W. zakwestionowała wysokość nowej opłaty rocznej i wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J.. W odwołaniu podniosła, że brak było przesłanek do aktualizacji opłaty i zarzuciła, że operat szacunkowy był sporządzony nieprawidłowo.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J., rozpoznając powyższe odwołanie, uznało, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona.

Strona powodowa - P. (...) z siedzibą w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z czym organ ten przekazał wniosek tutejszemu sądowi w trybie przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprzeciwie strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była nieuzasadniona lub była uzasadniona w innej wysokości. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 27 września 2021 r. sprawę o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do nieruchomości gruntowej położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) połączono ze sprawą o

ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do nieruchomości gruntowej położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) (k.448).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o pow. 0,0891 ha, nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o łącznej pow. 8,6229 ha, nieruchomości położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) o łącznej pow. 2,1700 ha, nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) o łącznej pow. 4,17 ha, oddanych w użytkowanie wieczyste P. (...) z siedzibą w W..

(okoliczności bezsporne)

Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) począwszy od 1 stycznia 2021 roku i zaproponował nową wysokość: za 2021 rok w kwocie 270 zł, za 2022 rok w kwocie 349,50 zł, za 2023 rok i lata następne w kwocie 429 zł, powołując się na operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. (1), w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 14 300,00 zł. Wysokość opłaty wyliczono jako wartość gruntu x stawka 3%. Strona powodowa wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które zostało oddalone. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw złożyła strona powodowa.

Dowody: wypowiedzenia opłaty z 2.11.2020 r. k. 46, operat szacunkowy nieruchomości k. 56-88, orzeczenie SKO k. 16-19, sprzeciw k. 3-4.

Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) począwszy od 1 stycznia 2021 roku i zaproponował nową wysokości 20 730 zł, powołując się na operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. (1), w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 691 000,00 zł. Wysokość opłaty wyliczono jako wartość gruntu x stawka 3%. Strona powodowa wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które zostało oddalone. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw złożyła strona powodowa.

Dowody: wypowiedzenia opłaty z 2.11.2020 r. k. 157, operat szacunkowy nieruchomości k. 166-198, orzeczenie SKO k. 122-126, sprzeciw k. 109-110.

Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) począwszy od 1 stycznia 2021 roku i zaproponował nową wysokości 5 420,22 zł za rok 2021, 6 220,11 zł za rok 2022 oraz 7 020 zł za rok 2023 i lata następne, powołując się na operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. (1), w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 234 000,00 zł. Wysokość opłaty wyliczono jako wartość gruntu x stawka 3%. Strona powodowa wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które zostało oddalone. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw złożyła strona powodowa.

Dowody: wypowiedzenia opłaty z 2.11.2020 r. k. 277, operat szacunkowy nieruchomości k. 288-320, orzeczenie SKO k. 245-250, sprzeciw k. 233-234.

Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) począwszy od 1 stycznia 2021 roku i zaproponował nową wysokości 3 012 zł za rok 2021, 6 516 zł za rok 2022 oraz 10 020 zł za rok 2023 i lata następne, powołując się na operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. (1), w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 234 000,00 zł. Wysokość opłaty wyliczono jako

wartość gruntu x stawka 3%. Strona powodowa wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., które zostało oddalone. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw złożyła strona powodowa.

Dowody: wypowiedzenia opłaty z 2.11.2020 r. k. 393, operat szacunkowy nieruchomości k. 397-429, orzeczenie SKO k. 358-362, sprzeciw k. 345-346.

Wartość nieruchomości położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o pow. 0,0891 ha wynosi 11 000,00 zł. Podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości było uzasadnione za rok 2021 do wysokości 270 zł, za rok 2022 – do wysokości 300 zł, a za rok 2023 i lata następne – do wysokości 330,00 zł.

Wartość nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o łącznej pow. 8,6229 ha wynosi 601 000,00 zł. Podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości było uzasadnione do wysokości 18 030,00 zł.

Wartość nieruchomości położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o łącznej pow. 2,1700 ha wynosi 228 000,00 zł. Podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości było uzasadnione za rok 2021 do wysokości 5 420,22 zł, za rok 2022 – do wysokości 6 130,11 zł, a za rok 2023 i lata następne – do wysokości 6 840,00 zł.

Wartość nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o łącznej pow. 4,17 ha wynosi 291 000,00 zł. Podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości było uzasadnione za rok 2021 do wysokości 3 012 zł, za rok 2022 – do wysokości 5 871 zł, a za rok 2023 i lata następne – do wysokości 8 730,00 zł.

Dowód: operat szacunkowy biegłej G. G. k. 473-540.

Sąd zważył co następuje:

Ustaleń stanu faktycznego dokonano w oparciu o dokumenty zebrane w postępowaniu administracyjnym oraz w oparciu o opinię biegłej rzeczoznawcy majątkowej G. G.. Autentyczność powyższych dokumentów nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości. Dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne było ustalenie wartości nieruchomości użytkowanej przez P. (...) z siedzibą w W..

W tym zakresie ustaleń dokonano w oparciu o opinię biegłej rzeczoznawcy majątkowej G. G., która była pełna, jasna oraz dawała podstawę do weryfikacji podjętych przez organ administracyjny czynności.. W opinii biegła sądowa (podobnie jak to uczynił w operacie J. S. (2) na potrzeby postępowania administracyjnego) zastosowała podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z przepisem § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 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. Znane były ceny nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu. Wybór metody uzasadniał fakt, że rzeczoznawca dysponowała wiedzą o co najmniej kilkunastu nieruchomościach podobnych, warunkach zawarcia transakcji oraz cechach nieruchomości. Tym samym biegła mogła dokonać korekty stosując współczynnik korygujący. Należy wskazać, że wydając opinię, G. G. dokonała wizję lokalną nieruchomości w dniu 16.11.2021 r., dysponowała dokumentami w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, księgami wieczystymi, dokumentami z ewidencji gruntów i budynków. W myśl przepisu § 28 ust. 4 cyt. rozporządzenia wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W oparciu o takie założenia biegła sądowa wyceniła wartość nieruchomości położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) na 11 000,00 zł, wartość nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) na 601 000,00 zł, wartość nieruchomości położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako

działki nr (...) na 228 000,00 zł oraz wartość nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) na kwotę 291 000,00 zł. Należy wskazać, że odpis opinii sądowej został doręczony pełnomocnikom stron. Strona pozwana nie zakwestionowała przedmiotowej opinii (k.554). Z kolei strona powodowa nie złożyła żadnych zastrzeżeń do opinii w wyznaczonym 14 dniowym terminie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz.U. 2004 Nr 261, poz. 2603), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę i opłaty roczne. Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Niewątpliwie jest, że przedmiotowe nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste na cele gospodarcze użytkownika wieczystego, a co za tym idzie, wysokość stawki procentowej opłaty rocznej wynosi – stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy – 3 % ceny.

Jak stanowi art. 77 ust. 1 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z ust. 3 ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przebieg postępowania administracyjnego i przekazanie sprawy do sądu odbyły się według reguł opisanych w przepisach art. 78 – 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd rozpoznający sprawę, nie będąc związany poprzedzającym postępowaniem administracyjnym i po dokonaniu stosownych ustaleń na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości przyjął, że wartość nieruchomości położonej w O., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) na dzień aktualizacji opłaty wynosi 11 000,00 zł, wartość nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) na dzień aktualizacji opłaty wynosi 601 000,00 zł, wartość nieruchomości położonej w C., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) na dzień aktualizacji opłaty wynosi 228 000,00 zł, zaś wartość nieruchomości położonej w U., gm. L., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) na dzień aktualizacji opłaty wynosi 291 000,00 zł.

Przy założeniu, że obowiązywała 3 % stawka procentowa od wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy), nowa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla:

- działki nr (...) o powierzchni 0,0891ha położonej w O. winna wynosić za rok 2021 - 270,00 zł, za rok 2022 - 300,00 zł, a za rok 2023 i następne - 330,00 zł,

- działek o nr (...) o powierzchni 8,6229 ha położonych w U. winna wynosić 18.030,00 zł,

- działek o nr (...) o powierzchni 2,1700 ha położonych w C. winna wynosić za 2021 rok 5.420,22 zł, za rok 2022 - 6.130,11 zł, a za rok 2023 i następne - 6.840,00 zł,

- działek nr (...) o powierzchni 2,17 ha położonych w U. winna wynosić za 2021 rok 3.012,00 zł, za rok 2022 - 5.871,00 zł, a za rok 2023 i następne - 8.730,00 zł.

Sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującej od 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt III CZP 111/13 (zob. uchwała SN z 7.02.2014 r. III CZP 11/13 numer 750485, Legalis). W sytuacjach, gdy wysokość opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej należało - stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami - określać wysokość w poszczególnych latach według zasad określonych w tym przepisie.

Koszty procesu zostały stosownie rozdzielone. Zgodnie bowiem z przepisem art. 100 zd. 1 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Ustalając stopień wygrania porównano wysokość opłaty rocznej ustalonej przez Starostwo w stosunku do opłaty ustalonej w niniejszym wyroku. Wynik działania matematycznego wskazuje, że strona powodowa wygrała sprawę w 21 %, a przegrała w 79 %. Odwrotne proporcje dotyczą strony pozwanej. Do kosztów procesu strony powodowej należały koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3 600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – zsumowana wartość przedmiotu sporu czterech połączonych spraw wynosiła 21 707 zł) oraz zaliczka na opinię sądową w kwocie 2 000 zł, łącznie 5 600 zł. Do kosztów procesu strony pozwanej należały koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3 600 zł (analogicznie jak strony powodowej). Po rozdzieleniu kosztów należało zasądzić od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2 206,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Skarb Państwa poniósł wydatek w kwocie 2 051,12 zł na koszty opinii biegłej, które nie znalazły pokrycia w zaliczkach strony powodowej. Stosownie do wyniku sprawy stroną pozwaną obciążono kosztami w kwocie 430,73 zł, natomiast stroną powodową kwotą 1 620,38 zł. Orzeczenie to znajduje oparcie w treści przepisu art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623).