

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ

### POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2012 roku

**Sąd Rejonowy w Złotoryi I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący : SSR Piotr Krawczuk**

**Protokolant : st. sekr. sądowy Bożena Zielińska**

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2012 roku w Złotoryi

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

przeciwko Skarbowi Państwa – Starości (...)

o zapłatę

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w R., gmina C. w granicach działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 4,0745 ha na kwotę 14521,50 zł (czternaście tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych pięćdziesiąt groszy), począwszy od dnia 01 stycznia 2011 r;

II. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w R., gmina C. w granicach działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,1055 ha na kwotę 4195,50 zł (cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt groszy), począwszy od dnia 01 stycznia 2011 r;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1766,86 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje stronie powodowej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Złotoryi kwotę 44,53 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych Sądu;

VI. orzeka, że pozostałe nieopłacone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w sprzeciwach wniesionych od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z dnia 19 lipca 2011 r. na podstawie art. 80 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2000 Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej „u.g.n.”) domagała się ustalenia, że dokonana przez Starostę (...) aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych pozwanego Skarbu Państwa położonych w R., gmina C., pierwsza w granicach działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 4,0745 ha i druga w granicach działki oznaczonej

numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,1055 ha, na kwoty odpowiednio 23114,64 zł z kwoty 7211,88 zł i 6271,50 zł z kwoty 1956,76 zł, które miały obowiązywać od dnia 01 stycznia 2011 r., nie były uzasadnione.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) w odpowiedzi na powyższe żądanie wniósł o ustalenie wartości nieruchomości oddanych stronie powodowej w użytkowanie wieczyste w wysokości przynajmniej takiej jak ustaliła to biegła sądowa w postępowaniu sądowym, to jest w wysokości 484.050 zł i 139.850 zł, a dalej, jak wynikało to z samej istoty sporu, odpowiednio to tego ustalenia wysokości zaktualizowanych opłat za użytkowanie wieczyste począwszy od dnia 01 stycznia 2011 r., to jest przynajmniej w wysokości kolejno 14521,50 zł i 4195,50 zł.

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

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa położonych w R., gmina C., pierwsza w granicach działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 4,0745 ha i druga w granicach działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,1055 ha.

/okoliczności niesporne/

W dniu 06 grudnia 2010 r. Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej obowiązujące dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwotach odpowiednio 7211,88 zł i 1956,75 zł i zaoferował przyjęcie nowych opłat w wysokości kolejno 23114,64 zł i 6271,50 zł.

Strona powodowa nie zgodziła się z aktualizacją opłat i skierowała wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z żądaniem ustalenia, że powyższa aktualizacja była nieuzasadniona.

W orzeczeniach z dnia 19 lipca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. ustaliło opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przez stronę powodową nieruchomości Skarbu Państwa na kwoty odpowiednio 17479,50 zł i 5571,60 zł.

***Dowód:*** akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. SKO/UW- (...) i SKO/UW- (...).

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w R., gmina C. w granicach działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 4,0745 ha na dzień aktualizacji opłaty wynosi 484050 zł, a nieruchomości położonej tamże w granicach działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,1055 ha na ten sam czas 139850 zł.

***Dowód:*** opinia biegłej sądowej C. S. /k.46-71,95-96,128-129/.

### ***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało w części na uwzględnienie.

Przedmiotem sporu między stronami była wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przez stronę powodową nieruchomości Skarbu Państwa, zaktualizowana na dzień 01 stycznia 2011 r.

Sąd rozpoznając sprzeciw strony powodowej dopuścił z jej inicjatywy dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, a na podstawie sporządzonej przez biegłą opinii ustalił wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłat rocznych w kwotach odpowiednio, dla nieruchomości położonej w granicach działek geodezyjnych o numerach 603/5, (...) i (...) o łącznej powierzchni 4,0745 ha w wysokości 484050 zł i dla nieruchomości położonej w granicach działki geodezyjnej o numerze 603/6 o powierzchni 1,1055 ha w wysokości 139850 zł.

Biegła sądowa C. S. wyjaśniła podejście, metodę i technikę wyceny nieruchomości na piśmie i słuchana uzupełniająco na rozprawie. Wyjaśnienia jej były rzeczowe, spójne wewnętrznie i logiczne. Przekonywały Sąd, że do porównania przyjęła nieruchomości najbardziej zbliżone do wycenianych, które wyłoniła analiza rynku nieruchomości, a cenę

rynkową skorygowała w oparciu o tak obiektywne kryteria, jak lokalizacja, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, położenie względem dróg i powierzchnia nieruchomości.

Sąd nie miał podstaw, by wnioski opinii biegłej podważyć. Można było oczywiście zastanawiać się, czy przyjęta przez biegłą ocena kryteriów przyjętych do szacowania nieruchomości nie odbiega od profilu i kosztów działalności strony powodowej oraz subiektywnych niedogodności związanych z lokalizacją i położeniem gruntów względem dróg. Dla potrzeb niniejszej sprawy nie miało to jednak tak istotnego znaczenia, jak chciałaby tego strona powodowa. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z zastosowaniem dotychczasowej stawki procentowej podyktowana jest bowiem wzrostem cen gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w oparciu o zobjektywowane kryteria, które mają wpływ na wartość nieruchomości, a nie ocenę profilu i kosztów działalności lub indywidualnych potrzeb użytkownika wieczystego (art. 77 ust.1 u.g.n.).

Obowiązująca stronę powodową stawka procentowa opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów wynosiła 3 %, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., stąd wysokość opłat zaktualizowanych na dzień 01 stycznia 2011 r. Sąd ustalił na podstawie art. 79 ust. 5 i 8 u.g.n. przy zastosowaniu art. 189 k.p.c. odpowiednio na kwoty 14521,50 zł i 4195,50 zł, a dalej idące powództwo oddalił (pkt I-III).

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 100 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę mniej więcej w 53 % , a niezbędne i celowe koszty, które poniosła wynosiły 5462 zł, na które składała się opłata stosunkowa od pozwu w wysokości 695 zł, zaliczki na wydatki związane z opracowaniem opinii w wysokości 2350 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2400 zł, liczone odpowiednio do § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. 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.) z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Pozwany winien jej zwrócić z tego kwotę 2894,86 zł. Ponieważ jednak wygrał sprawę w około 47 %, a sam poniósł koszty procesu, które obejmowały ustalone analogicznie koszty zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł, mógł domagać się od strony powodowej ich zwrotu do wysokości 1128 zł. Różnica wynosiła 1766,86 zł i była to kwota, którą Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Analogiczną zasadę Sąd przyjął gdy procedował w przedmiocie zwrotu wydatków, które pokrył tymczasowo ze środków budżetowych, a to na podstawie art. 113 ust. 1 i 5 w zw. z art. 83 ust. 2 u.k.s.c.