

Sygnatura akt I C 1362/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Jagoda Jarosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 czerwca 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) (...) **sp. z o.o.w K.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Plac (...), o powierzchni 4 978 m², objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków nr (...)– jest uzasadniona do kwoty 14 934,00 zł (czternaście tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote 00/100) za rok 2013, do kwoty 48 325,50 zł (czterdzieści osiem tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych pięćdziesiąt groszy) za rok 2014 i poczynając od dnia 1 stycznia 2015 r. w kwocie 81 717,00 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset siedemnaście złotych 00/100);

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta W.na rzecz strony powodowej (...) (...) sp. z o.o.w K.kwotę 21 628,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Prezydentowi W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 5318,32 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sygnatura akt I C 1362/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) (...) sp. z o.o.z siedzibą w K.złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W.wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej we W.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieuzasadniona, gdyż opłata powinna zostać ustalona w mniejszej wysokości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona powodowa wskazała, że pismem z dnia 8 czerwca 2012 r. Prezydent Miasta W. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości, która wynosiła 7 467,00 zł i dokonał jej aktualizacji na kwotę 375 636,00 zł. Strona powodowa podniosła, że w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę do podwyższenia opłaty, znacznie zawyżona została wycena wartości nieruchomości. Powodowa spółka zarzuciła, że biegły rzeczoznawca nie uwzględnił celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, mimo że obowiązek taki wynika § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sposób korzystania z rzeczonyj nieruchomości określony jest w księdze wieczystej jako tereny przemysłowe i w taki sposób nieruchomość ta była wykorzystywana w dacie oddania w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa

podała, że do chwili aktualizacji nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, wobec czego przy wycenie wartości uwzględnione powinny być wyłącznie transakcje sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu przemysłowym. Tymczasem w operacie szacunkowym przyjęto do porównania nieruchomości o przeznaczeniu pod szeroko rozumiane usługi. Strona powodowa zarzuciła, że po pierwsze nie są to nieruchomości z obrębu właściwego dla przedmiotu wyceny, a po drugie wybrane do porównania transakcje odbiegają od przeciętnych cen na rynku (k. 3).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 3 czerwca 2013 r. (k. 10) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w mniejszej wysokości i ustaliło opłatę roczną obowiązującą od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 338 072,40 zł. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano w szczególności, że operat szacunkowy, na podstawie którego dokonano aktualizacji, został sporządzony zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w zakresie wyceny gruntów. Wartość ocenianej nieruchomości została bowiem ustalona zgodnie z jej przeznaczeniem ustalonym według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według planu zagospodarowania teren ten przeznaczony jest zaś pod usługi turystyczne – hotel oraz pod administrację o charakterze prestiżowym, reprezentacyjne apartamenty, usługi związane z gastronomią i handlem o wysokim standardzie. (...) przyjęte do porównania przeznaczone są pod takie usługi i spełniają warunek podobieństwa. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, mając na uwadze, że reprezentantka właściciela gruntu uwzględniła gorsze położenie nieruchomości, ustaliło opłatę roczną obniżoną do kwoty 338 072,40 zł.

Od powyższego orzeczenia strona powodowa złożyła sprzeciw (k. 13), w którym podtrzymała wszystkie dotychczas złożone wnioski i twierdzenia domagając się ustalenia, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, a opłata powinna zostać ustalona w mniejszej wysokości, to jest maksymalnie 49 863,12 zł. Strona powodowa podkreśliła, że wartość nieruchomości powinna być wyceniona zgodnie ze sposobem korzystania z nieruchomości, na jaki została ona oddana w użytkowanie wieczyste, to jest jako działka produkcyjna, a nie określonym według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strona powodowa zleciła sporządzenia operatu szacunkowego uwzględniającego powyższe wskazania oraz utrudnienia i obciążenia związane z położeniem nieruchomości nad wodą i w sąsiedztwie innych budowli, które wymusza szczególne warunki zabudowy. Wartość nieruchomości według tego operatu to 1662104,00 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu. Nie zgodziła się z zarzutami strony powodowej i podała, że wycena nieruchomości została dokonana w oparciu o reprezentatywną próbę transakcji nieruchomościami i przy uwzględnieniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz współczynnika zmniejszającego na prawidłowo ustalonym poziomie 0,9.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę numer (...) o powierzchni 4 978 m², (...), obręb Plac (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Opłata roczna stanowi 3% wartości prawa własności gruntu. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązująca od 1991 r. wynosiła 7 467,00 zł.

(okoliczności bezsporne)

Pierwszym użytkownikiem wieczystym powyższego gruntu było Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) we W., które nabyło użytkowanie wieczyste z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. Decyzją z 24 marca 1992 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dnia 5 grudnia 1990 r. przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) we W. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu położonego we W. przy ul. (...), stanowiącego działkę nr (...), obręb Plac (...), o powierzchni 4978 m² oraz własność budynków, budowli i urządzeń położonych na tym gruncie.

(dowód: decyzja Wojewody (...)z 24 marca 1992 r., znak (...), k. 127-129)

Prezydent W. pismem z dnia 8 czerwca 2012 r. wypowiedział stronie powodowej wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej kwocie. Jednocześnie zaoferował opłatę w nowej wysokości wynoszącej 375 636,00 zł. Nowa opłata miała zacząć obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 r.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 8 czerwca 2012 r., dołączone do akt niniejszej sprawy)

Do powyższego wypowiedzenia załączono operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej na kwotę 11 921 200,00 zł.

(dowód: operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę E. R. – załącznik do wypowiedzenia z 8 czerwca 2012 r., dołączony do akt niniejszej sprawy)

Na dzień dokonywania wypowiedzenia teren, na którym położona jest sporna nieruchomość, objęty był miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr (...)Rady Miejskiej W.z dnia 21 października 1999 r., dla obszaru O., (...) we W..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 5 lipca 2012 r. strona powodowa wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta W. wypowiedzeniem z dnia 8 czerwca 2012 r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była nieuzasadniona, a opłata powinna być ustalona w mniejszej wysokości. Strona powodowa podniosła zarzuty, co do wyceny wartości nieruchomości dokonanej w operacie szacunkowym załączonym do wypowiedzenia. Zakwestionowała, że wycena nie uwzględnia sposobu korzystania z nieruchomości, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, to jest przeznaczenia przemysłowego.

(okoliczności bezsporne)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 3 czerwca 2013 r. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą o numerze KW (...), jest uzasadniona w mniejszej wysokości i ustaliło opłatę roczną obowiązującą od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 338 072,40 zł.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 3 czerwca 2013 r., k. 10-11)

Dnia 30 lipca 2013 r. strona powodowa złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia. Powołując się na sporządzony na jej zlecenie operat szacunkowy, strona powodowa podniosła, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste powinna wynosić maksymalnie 49 863,12 złotych i uwzględniać jej przemysłowe przeznaczenie.

(dowód: sprzeciw strony powodowej z 30 lipca 2013 r., k. 13-15)

Strona powodowa zleciła wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości przy ul. (...) we W., który załączyła do sprzeciwu wniesionego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zgodnie z nim wartość nieruchomości to 1662104,00 zł.

(dowód: operat szacunkowy z 9 sierpnia 2012 r. sporządzony przez rzeczoznawcę D. P., k. 16-64)

W 2013 r. strona powodowa złożyła wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w prawo własności. Postępowanie jest w toku.

(dowód: pismo z 13 lutego 2014 r., k. 157-158)

Na potrzeby postępowania w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego sporządzony został operat szacunkowy, zgodnie z którym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...) przy ul. (...) we W. wynosi 10 994 760,00 zł.

(dowód: operat szacunkowy z 26 kwietnia 2013 r. sporządzony przez rzeczoznawcę A. C., k. 159-160).

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę numer (...) o powierzchni 4 978 m², (...), obręb Plac (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), jako przedmiotu prawa własności, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na poziomie cen z 8 czerwca 2012 r. – dla potrzeb aktualizacji rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego – wynosi 2 723 900,00 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego R. A. z 15 marca 2014 r., k. 94-132; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego R. A. z 28 lipca 2014 r., k. 170-215, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego R. A., e – protokół z 02 czerwca 2015 r., 00:03:12-01:44:54, k. 263)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że strona powodowa (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. domagała się ustalenia, że dokonana z urzędu aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), jest uzasadniona w niższej wysokości.

Zakres kognicji Sądu w postępowaniu o ukształtowanie stosunku prawnego w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynika z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 77 – 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 782).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku aktualizacji dokonanej z urzędu właściwy organ powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości (art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Natomiast użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia złożyć do właściwego samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z kolei 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 (art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W niniejszej sprawie użytkownik wieczysty (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., złożył w dniu 5 lipca 2012 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że dokonana wobec niego z urzędu aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) jest niezasadna. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 3 czerwca 2013 r. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w mniejszej wysokości i ustaliło opłatę roczną obowiązującą od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 338 072,40 zł. Strona powodowa (...) (...) sp. z o.o. wniosła wobec tego orzeczenia sprzeciw do Sądu. Wobec wniesienia sprzeciwu wniosek o ustalenie niezasadności opłaty wieczystej zastępuje w niniejszej sprawie

pozew natomiast postępowanie sądowe stanowi niejako kontynuację wcześniejszego postępowania o charakterze administracyjnym (art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Pomiędzy stronami postępowania co do zasady pozostawało bezsporne, że stronie pozwanej przysługiwała możliwość dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej, a także to, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty zostało od strony proceduralnej dokonane w sposób prawidłowy. Strona powodowa nie kwestionowała też, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Spór między stronami dotyczył przede wszystkim sposobu określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Strona powodowa zarzucała, że przy ustaleniu wartości nieruchomości należy uwzględnić cel, na jaki została ona oddana w użytkowanie wieczyste. Cel ten w ocenie powodowej spółki to wykorzystanie nieruchomości jako terenu przemysłowego. Z kolei strona pozwana podnosiła, że określenie wartości nieruchomości powinno nastąpić przy uwzględnieniu jej przeznaczenia zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, według którego sporna nieruchomość przeznaczona jest głównie pod usługi turystyczne – hotel. Strona pozwana zakwestionowała też, aby celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste było jej przeznaczenie wyłącznie na działalność przemysłową. Wobec powyższego na Sądzie spoczywał obowiązek ustalenia wartości nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem wieczystego użytkowania, której pochodną było ustalenie wysokości opłaty rocznej, jaką strona powodowa zobowiązana będzie uiszczać na rzecz właściciela gruntu.

Ustalając wartość nieruchomości będącej przedmiotem sprawy Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu (...), jako że ustalenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych. Zdaniem Sądu opinia ta, waz z opinią uzupełniającą, stanowiły dokumenty wszechstronnie i rzetelnie wyjaśniające zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania, a przede wszystkim zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 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). Ustalenia pisemnej opinii (operatu szacunkowego) zostały także uzupełnione spójnymi logicznie i kompletnymi wyjaśnieniami udzielonymi przez biegłego w ramach ustnej uzupełniającej opinii przedstawionej na rozprawie w dniu 2 czerwca 2015 r.

W operacie szacunkowym biegły R. A. ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę numer (...) o powierzchni 4 978 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), na kwotę 2723900,00 zł, wartość 1 m² ustalając na kwotę 547,19 zł.

Biegły w sposób szczegółowy opisał zastosowane podejście oraz metodę szacowania. Opisał nieruchomości uwzględnione przy wycenie, stanowiące bazę porównawczą, a nadto uwzględnił takie cechy nieruchomości jak położenie, kształt i wielkość, sieciowe uzbrojenie terenu oraz dostęp do drogi publicznej, przypisując im określone parametry, a następnie w ten sam sposób oceniając nieruchomość wycenianą. W dalszej części biegły sformułował w sposób jasny i precyzyjny wnioski, które stały się podstawą do ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem sporu wedle stanu na 8 czerwca 2012 r. na poziomie 2 723 900,00 zł.

Głównym zarzutem strony pozwanej wobec powyższej opinii była okoliczność, że biegły uwzględnił przy ustalaniu wartości nieruchomości cel, na jaki została ona oddana w użytkowanie wieczyste, a nie sposób jej zagospodarowania zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strona pozwana podniosła, że wycena wartości nieruchomości powinna zostać dokonana w oparciu o czynniki wskazane w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wymienia jej przeznaczenie w planie miejscowym. Powyższego nie może zmienić regulacja § 28 ust. 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., zgodnie z którym przy wycenie uwzględnia się cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, albowiem rozporządzenie stanowi akt niższego rzędu. Strona pozwana zarzuciła dalej, że jeśli cel oddania w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w § 28 ust. 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r., jest sprzeczny z planem zagospodarowania i nie może być realizowany, nie powinien być brany pod uwagę, gdyż nie wpływa na wartość nieruchomości. Tymczasem szacowanie wartości nieruchomości powinno określać najbardziej prawdopodobną cenę jej sprzedaży na wolnym rynku, a ta jest w ocenie strony pozwanej o wiele wyższa

niż ustalona w opinii. Realia rynkowe wskazują bowiem, że cena nieruchomości położonych w ścisłym centrum W. kształtuje się na poziomie 2 000,00 zł/m² – 3 000,00 zł/m².

Zdaniem Sądu powyższe zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Określenie wartości nieruchomości, która to wartość ma dalej przełożenie na jej cenę, a tym samym ustalenie stawki procentowej opłaty od użytkowania wieczystego, następuje na podstawie art. 149 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak zauważyła strona pozwana, w niniejszej sprawie konieczne było określenie wartości rynkowej spornej nieruchomości, a więc najbardziej prawdopodobnej ceny, możliwej do uzyskania na rynku (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W dalszej kolejności określono jednak w ustawie, w jaki sposób taka wycena powinna być wykonana. Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zważyć należy, że powołany przepis art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób ogólny reguluje zasady wyceny nieruchomości, sporządzanych dla różnorodnych celów. Zawiera wskazówki dotyczące sposobu wyboru odpowiedniego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości. Regulacja ta jest zaś sprecyzowana w § 28 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zakres zastosowania § 28 rozporządzenia został precyzyjnie określony i dotyczy on konkretnie ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu (§ 28 ust. 1 cytowanego rozporządzenia). Z przepisu tego wynika po pierwsze, że w operacie należy określić wartość danej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Swoboda wyboru podejścia do wyceny, która została zapewniona biegłemu w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, została więc zawężona do podejścia porównawczego. Po drugie, zgodnie z § 28 ust. 5 powyższego rozporządzenia wartości nieruchomości 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 o gospodarce nieruchomościami. Dokonując wyceny biegły powinien więc mieć na uwadze stan nieruchomości oraz cel, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste. Należy zauważyć, że o stanie nieruchomości jest też mowa w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przepisie tym „stan nieruchomości” wymieniony został obok jej „przeznaczenia w planie miejscowym”, co wyklucza utożsamianie tych pojęć. Są to dwa różne czynniki, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Stan nieruchomości, to, jak zauważył w ustnej opinii biegły rzeczoznawca, głównie jej cechy fizyczne, takie jak położenie, dostępność komunikacyjna czy powierzchnia. Zgodnie z definicją ustawową to stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczny – użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Na stan nieruchomości obok czynników fizycznych składają się więc czynniki prawne, ale nie są to ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Czynniki prawnymi będą prawa do tej nieruchomości i jej obciążenia. Tymczasem przeznaczenie w planie miejscowym jest osobną cechą nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 1/14). Wbrew stanowisku strony pozwanej, regulacja rozporządzenia nie jest sprzeczna z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz go precyzuje. Nie można pominąć celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, skoro ustawodawca wprost wymienia go jako czynnik, który powinien być uwzględniony przy wycenie dokonywanej na potrzeby aktualizacji opłaty. Oczywiście przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym może mieć wpływ na sposób zagospodarowania danej nieruchomości i jej otoczenia. Jednakże, jak wskazał w cytowanym orzeczeniu z dnia 3 października 2014 r. Sąd Najwyższy, krótki okres obowiązywania planu zagospodarowania nie stanowi czynnika determinującego sposób korzystania z nieruchomości. W wyroku powyższym Sąd Najwyższy wskazał, że indywidualne decyzje o warunkach zabudowy wydane dla nieruchomości nie mogą zostać wyprzedzone przez jej przeznaczenie określone aktami prawa miejscowego. Analogicznie, plan zagospodarowania, który został uchwalony później niż oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nie powinien wyprzedzać celu tego użytkowania. Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, podobnie jak indywidualna decyzja o warunkach zabudowy, pozwalają bowiem użytkownikowi gruntu na wykorzystanie go w określony sposób. Późniejsze ustalenie planu

zagospodarowania przestrzennego nie powinno co do zasady pozbawiać go tych praw. Tym samym należy zgodzić się z biegłym, że regulacja § 28 ust. 5 rozporządzenia pełni również funkcję ochronną dla użytkownika wieczystego. Podobnie Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu cytowanego wyroku, że przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym nie może powodować pominięcia celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ani też potraktowania go drugoplanowo. Nie sposób też uznać, że cel ten nie ma wpływu na wartość nieruchomości, tym bardziej w niniejszym przypadku. Jak wyjaśnił w ustnej opinii biegły, cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zawsze wpływa na jego wartość, gdyż decyduje o przeznaczeniu nieruchomości, o tym, w jaki sposób użytkownik może ją wykorzystywać zgodnie z umową zawartą z właścicielem nieruchomości. Doświadczenie życiowe wskazuje zresztą, że o wartości gruntu decyduje możliwość jego wykorzystania. Sama strona pozwana wielokrotnie zwracała uwagę na fakt, że ceny za metr kwadratowy w przypadku gruntów na cele mieszkalne czy usługowe są o wiele wyższe od gruntów przeznaczonych na cele przemysłowe. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na określony cel, którego niedotrzymanie może skutkować rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego, będzie zatem wpływało na jej wartość. Przy ustaleniu stawki opłaty rocznej uwzględnia się więc przede wszystkim cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Za powyższym stanowiskiem przemawia również zdaniem Sądu nowelizacja § 28 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jaka nastąpiła 26 sierpnia 2011 r. W wyniku nowelizacji istniejący przepis został doprecyzowany o tyle, że wskazano, iż przy wycenie uwzględnia się cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jak zauważył w pisemnej opinii biegły, w projekcie do ustawy nowelizacyjnej wskazano, że cel ten niewątpliwie jest jednym z czynników kształtujących wartość tej nieruchomości. Przepis został dalej uzupełniony zastrzeżeniem, z którego wynika, że jedynie w przypadku trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, która zmienia cel przeznaczenia, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego nowego celu.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że nie ma rzeczywistej sprzeczności w treści powołanych przepisów art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 28 ust. 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Tym samym to cel, na jaki oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, powinien mieć przede wszystkim znaczenie przy aktualizacji opłat rocznych należnych z tego tytułu.

W ocenie Sądu biegły rzeczoznawca prawidłowo określił przy tym cel, na jaki nieruchomość przy ul. (...) została oddana w użytkowanie wieczyste, to jest na przeznaczenie produkcyjno – magazynowe. Strona pozwana podniosła, że cel ten nie został określony w decyzji Wojewody (...) z 24 marca 1992 r. stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego z mocy samego prawa. W istocie decyzja ta nie określa wprost celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jednakże okoliczności jej wydania pozwalają przyjąć, że nieruchomość została oddana Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu (...) celem prowadzenia przez niego działalności gospodarczej zgodnej z profilem tego przedsiębiorstwa, a więc działalności przemysłowej. Logiczne są argumenty, którymi biegły uzasadnił w swej opinii przyjęcie takiego celu. Oddanie spornych gruntów w użytkowanie wieczyste nastąpiło na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa, stawały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Biegły trafnie zwrócił uwagę na przekształcenia ustrojowe, jakie miały wówczas miejsce. Oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste było bowiem częścią procesu komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych i miało umożliwić im prowadzenie dalszej działalności gospodarczej. Konieczne było zatem uregulowanie ich prawa do nieruchomości, na której dotychczas prowadziły działalność, tak aby w przyszłości przedsiębiorstwo mogło być zbyte na rzecz osób trzecich. Działalność pierwszego użytkownika wieczystego Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) polegała zaś na produkcji. Wskazuje na to zarówno profil działalności przedsiębiorstwa, jak i zabudowanie gruntów obiektami o charakterze produkcyjno – magazynowym. Taka działalność była tam prowadzona przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i bezpośrednio po tej dacie. Dla ustalenia obecnie celu oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie ma więc znaczenia to, że cel ten nie został wprost określony w decyzji Wojewody (...) z 24 marca 1992 r. W sytuacji, w

której cel ustanowienia użytkowania wieczystego nie jest określony w umowie, stawkę procentową opłaty rocznej można bowiem przyjąć na podstawie celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07). Sporna nieruchomość była zaś, jak wskazano, wykorzystywana w celach przemysłowych. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że przepis art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. nie wymagał określenia w decyzji celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, lecz przede wszystkim okresu oddania w użytkowanie wieczyste, co też zostało w decyzji ustalone. Należy także pamiętać, że decyzja Wojewody (...) z 24 marca 1992 r. była decyzją deklaratoryjną, w której jedynie potwierdzano nabycie przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) we W. prawa użytkowania wieczystego. Decyzją tą Wojewoda nie konstituował zatem spornego prawa i nie miał w istocie wpływu na cel, dla którego ustawodawca zdecydował się na oddanie określonych nieruchomości w użytkowanie wieczyste przedsiębiorstw państwowych. Cel ten musi zatem być obecnie ustalany z uwzględnieniem ratio legis przepisów, które instytucje te przewidywały, a który został już wyżej przedstawiony.

Zdaniem Sądu odmienna wykładnia byłaby nie do pogodzenia z zasadami państwa prawa. W takiej bowiem sytuacji użytkownicy wieczyci dysponujący decyzjami wydanymi na podstawie ustawy z 9 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464) byłoby obecnie w różnej sytuacji prawnej w zależności od tego, czy właściwy organ wprost oznaczył w decyzji cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, czy też nie. Tymczasem użytkownicy wieczyci nie mieli wpływu na treść wydawanych w stosunku do nich decyzji administracyjnych. W szczególności nie mieli możliwości wprowadzenia do nich zapisu o celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co niewątpliwie mogliby uczynić, gdyby prawo to nabywali na drodze umownej. Skoro tak, to zdaniem Sądu ich obecna sytuacja prawna powinna być taka sama jak tych użytkowników, którzy w decyzjach ich dotyczących mieli określony cel, tym bardziej, że z racji wspólnego dla wszystkich decyzji źródła ich wydania, cel ten każdorazowo był tożsamy z profilem działalności danego przedsiębiorstwa państwowego, któremu nieruchomość była oddawana w użytkowanie wieczyste.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie doszło też do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Niezależnie od faktu, w którym momencie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości miałyby nastąpić, na spornej nieruchomości nie jest prowadzona działalność gospodarcza o innym charakterze niż dotychczas (tj. po nabyciu prawa użytkowania wieczystego). Na chwilę obecną na spornej nieruchomości nie prowadzi się w ogóle działalności produkcyjnej, ale nieruchomość ta nie została także zaadaptowana na inne cele, w szczególności na cele zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Strona pozwana podnosiła, że na terenie nieruchomości prowadzona jest działalność usługowa, a dodatkowo mieszczą się tam obiekty mieszkalne. Nie udowodniła jednak, aby na nieruchomości prowadzona była działalność usługowa w takim zakresie, który wpływałby na zmianę sposobu korzystania z niej. Nawet jeśli znajduje się tam niewielki zakład usługowy, to w odniesieniu do powierzchni całej nieruchomości, nie sposób stwierdzić, że jego funkcjonowanie spowodowało trwałą zmianę sposobu korzystania z gruntu. Na terenie tym, jak stwierdził w opinii biegły, nadal mieszczą się budynki przemysłowo – magazynowe, przy czym ich stan nie pozwala na użytkowanie obiektu. Rozpoczęcie działalności o innym profilu, niż to wynika z celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, wymagałoby zaś kapitalnego remontu, co wiązałoby się z uzyskaniem pozwolenia na budowę i później na użytkowanie. Do chwili obecnej nie nastąpiła więc trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Również fakt, że na terenie tym znajdują się obiekty mieszkalne nie zmienia sposobu korzystania z nieruchomości. Jak bowiem wynika z wypisu z rejestru budynków, budynki mieszkalne zajmują powierzchnię 64 m², a inne budynki niemieszkalne, w których koncentrowała się działalność produkcyjna, odpowiednio powierzchnię 907 m² i 162 m². Porównując te wielkości trudno przyjąć, że grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Podobnie fakt, że obecny użytkownik wieczysty jest kolejnym już posiadaczem spornych gruntów i nie prowadzi takiej samej działalności gospodarczej jak przedsiębiorstwo (...) nie powoduje zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Aktualny użytkownik wieczysty spornej nieruchomości posiada bowiem takie same prawa i obowiązki, jak poprzedni użytkownicy wieczyci, albowiem wstąpił w stosunek prawny ukształtowany pierwotnie między innymi decyzją Wojewody (...) z dnia 24 marca 1992 r. Innymi słowy obecny użytkownik wieczysty (strona powodowa) związany jest celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste pierwszemu użytkownikowi.

Wobec powyższego w ocenie Sądu nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Sąd zgadza się, że samo uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia sposobu korzystania z nieruchomości. Ten pozostaje w związku z celem, w jakim wykorzystywana jest nieruchomość oraz na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste. Sposób korzystania z nieruchomości umożliwi realizację tego celu. Na chwilę obecną zaś nieruchomość nie jest, a co więcej z uwagi na istniejącą tam infrastrukturę, nie może być wykorzystywana pod cele wynikające z planu zagospodarowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że nieruchomość przy ul. (...) została oddana w użytkowanie wieczyste na cele produkcyjno – magazynowe.

Za nieuzasadnione Sąd uznał też pozostałe zarzuty zgłaszane przez stronę pozwaną względem opinii biegłego rzeczoznawcy. Biegły szczegółowo wyjaśnił w opinii uzupełniającej oraz ustnej, dlaczego do porównywania przyjął nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym, znajdujące się poza obszarem położenia spornej nieruchomości. Jak wynika z opinii, brak było transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości położonych na terenie obrębów Plac (...), wobec czego biegły rozszerzył obszar badanego rynku o pozostałe obrębby miasta. W przeciwnym razie biegły nie dysponowałby materiałem porównawczym niezbędnym do sporządzenia opinii. W ocenie Sądu argumenty biegłego są przekonujące. W centrum W. co do zasady nie istnieją zabudowania, które wykorzystywane są w celach przemysłowych. Jest to konsekwencja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i powszechnie dziś obowiązujących zasad urbanistyki i planowania przestrzeni miejskiej. Biegły uwzględnił jednak w opinii specyfikę położenia nieruchomości w ścisłym centrum miasta i zastosował w tym zakresie współczynnik korygujący. Współczynnik ten dla cechy położenia przyjął na poziomie maksymalnym, w związku z czym wycena spornego gruntu uwzględnia wyższe ceny nieruchomości położonych w centrum miasta.

Sąd nie zgodził się też z zastrzeżeniem, że wobec braku szczegółowych danych dotyczących transakcji przyjętych do porównania, opinia jest nierzetelna i nie można zweryfikować jej prawidłowości. Nie jest powszechnie podawane w opiniach danych identyfikujących poszczególne transakcje. Biegły sporządzający operat jest biegłym sądowym, obejmując swoje stanowisko złożył przyrzeczenie sumiennego wykonywania swych obowiązków, Sąd nie znalazł zaś podstaw by poddawać w wątpliwość jego bezstronność i rzetelność sporządzonej opinii. Nadto należy zauważyć, że zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W swej opinii biegły rzeczoznawca podał te informacje o transakcjach, które są niezbędne dla dokonania wyceny metodą porównawczą. Zdaniem Sądu w kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy istotne dla biegłego. Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w powołanym przepisie (tak wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 369/11, LEX nr 1170225).

Wobec powyższego, Sąd ustalił wartość nieruchomości przy ul. (...) we W. na podstawie opinii biegłego sądowego R. A., oddalając wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego na okoliczności wyceny spornej nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia wycenianej nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Omówiona interpretacja przepisów, na którą w swej opinii powołuje się biegły, a którą Sąd podziela, czyniła wniosek strony pozwanej bezzasadnym.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Za dzień aktualizacji opłaty rocznej należy przy tym uznać pierwszy dzień stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Plac (...), o powierzchni 4 978 m², objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków nr (...) – jest uzasadniona do kwoty 81 717,00 zł. Powyższa kwota stanowiła 3% ustalonej w sprawie wartości spornej nieruchomości.

Przy ustalaniu wysokości opłaty należało również wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. W okolicznościach niniejszej sprawy wysokość ustalonej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty ($81\,717,00\text{ zł} > 2 \times 7\,467,00\text{ zł}$), a zatem powołana regulacja znajduje zastosowanie.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że wysokość opłaty rocznej za rok 2013 wynosiła $14\,934,00\text{ zł}$ ($2 \times 7\,467,00\text{ zł}$), natomiast wysokość opłaty za rok 2014 wynosi $48\,325,50\text{ zł}$ [$14\,934,00\text{ zł} + \frac{1}{2} (81\,717,00\text{ zł} - 14\,934,00\text{ zł})$]. Z kolei wysokość opłaty rocznej od 1 stycznia 2015 r. wynosi już $81\,717,00\text{ zł}$ [$48\,325,50\text{ zł} + \frac{1}{2} (81\,717,00\text{ zł} - 14\,934,00\text{ zł})$], a zatem jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji (por. uchwałę SN z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114).

Biorąc pod uwagę stan faktyczny sprawy, w tym ustaloną w toku postępowania wartość nieruchomości oraz powołane przepisy, Sąd ustalił opłatę roczną we wskazanej wysokości z uwzględnieniem jej obniżenia w latach 2013 oraz 2014. W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w przepisie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone; sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynikająca z wypowiedzenia opłaty przez stronę pozwaną wynosiła $375\,636,00\text{ zł}$, przy czym strona powodowa akceptowała ją co do bezspornej kwoty $49\,863,12\text{ zł}$. Wartość przedmiotu sporu stanowiła zatem kwota $325\,772,88\text{ zł}$, będąca różnicą między stawką zaoferowaną a stawką aprobowaną przez stronę powodową.

Sąd przyznał stronie pozwanej rację co do kwoty $81\,717,00\text{ zł}$, w której zawierała się już akceptowana przez stronę powodową stawka $49\,863,12\text{ zł}$. Tym samym aktualizacja była uzasadniona do kwoty $31\,853,88\text{ zł}$ ($81\,717,00\text{ zł} - 49\,863,12\text{ zł}$), a pozostawała niezasadna co do kwoty $283\,919,00\text{ zł}$ ($325\,772,88\text{ zł} - 31\,853,88\text{ zł}$). Strona powodowa utrzymała się zatem ze swym żądaniem w 90,3% ($293\,919,00\text{ zł}$ z $325\,772,88\text{ zł}$), a strona pozwana w 9,7% ($31\,853,88\text{ zł}$ z $325\,772,88\text{ zł}$), co pozwalało na uznanie, że strona powodowa wygrała sprawę prawie w całości. Tym samym Sąd włożył na stronę pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów podniesionych przez stronę powodową w łącznej kwocie $21\,628,00\text{ zł}$. Na kwotę tą składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości $14\,411,00\text{ zł}$ oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w łącznej wysokości $7217,00\text{ zł}$.

Nadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa brakujące koszty sądowe w postaci zaliczki na wydatki związane z wynagrodzeniem biegłego w wysokości $5\,318,32\text{ zł}$.