

Sygn. akt: I C 753/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Aeroklubu (...) w W.**

przeciwko **(...)O.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...), oznaczonej numerami działek (...), o łącznej powierzchni 63,7229 ha, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi:

- w roku 2016 – 1 zł 20 gr (jeden złoty dwadzieścia groszy),
- w roku 2017 – 13.720 zł 14 gr (trzynaście tysięcy siedemset dwadzieścia złotych czternaście groszy),
- poczynając od roku 1 stycznia 2018 – 27.439 zł 8 gr (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć złotych osiem groszy),

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego (...)O. na rzecz powoda Aeroklubu (...) w W. kwotę 17.624 zł 91 gr (siedemnaście tysięcy sześćset dwadzieścia cztery złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 753/17

UZASADNIENIE

Powód Aeroklub (...) w W. skierował w dniu 5 listopada 2015 r. (L. Dz. S. (...) do (...)wniosek o ustalenie za niezasadną aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (...) O., położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej, jako działki nr (...) po wypowiedzeniu mu wysokości dotychczasowej opłaty. Wskazywał, że w związku z pismem pozwanego (...)proponującym aktualizację opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie z kwoty 0,60 zł do kwoty 400.310 zł wnosi o ustalenie, że oszacowana wartość rynkowa nieruchomości (mająca stanowić podstawę do obliczenia opłaty) jest zawyżona. Ponadto podniósł, że operat szacunkowy w oparciu, o który została ustalona nowa wysokość opłaty rocznej był wadliwy, a w związku z tym nie mógł stanowić podstawy ustalenia wartości nieruchomości. Na koniec wniósł o udzielenie 99 % bonifikaty od opłaty rocznej, ewentualne dalsze respektowanie bonifikaty w wysokości 90%. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygn. (...). (k. 9-10v, 4-8)

Orzeczeniem z dnia 8 listopada 2017 r. (...)w O. uznało wniosek powoda za zasadny. Skład orzekający Kolegium stwierdził, że operat wykonany na zlecenie Prezydenta O. zawiera nieprawidłowości i jako taki nie może być wykorzystany do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. (orzeczenie w: aktach (...))

Od orzeczenia Kolegium skuteczne sprzeciwy wniosły obie strony. Przy czym A. wyłącznie w zakresie kosztów postępowania przed tym organem, natomiast (...)w zakresie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona. (sprzeciwy w: aktach (...))

Zgodnie z art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 – dalej, jako u.g.n.) wskutek wniesienia sprzeciwu przez Skarb Państwa:

- a) orzeczenie Kolegium utraciło moc w całości (art. 80 ust. 3),
- b) sprzeciw został potraktowany, jako żądanie przekazania sprawy do sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 80 ust. 1),
- c) wniosek, który zainicjował postępowanie przed Kolegium, zastąpił pozew (art. 80 ust. 2).

W konsekwencji, Aeroklub (...) w W. stał się powodem w sprawie przeciwko (...)O. o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania.

Mając na uwadze treść zastępującego pozew wniosku użytkownika wieczystego oraz sprzeciwu, jak również pism stanowiących uzupełnienie pozwu, należało nadto uznać, że A. kwestionuje podwyższenie przez pozwanego opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w całości. Powód żądał nadto udzielenia mu bonifikaty w wysokości 99% opłaty lub utrzymania dotychczasowej bonifikaty w wysokości 90% opłaty. Jego zdaniem opłata ta winna wynosić – już z uwzględnieniem 99% bonifikaty, kwotę w wysokości 1.309,72 zł. Ponadto wnosił o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, jak również kosztów wywołanych postępowaniem przed (...). W uzasadnieniu swoich żądań powód wskazywał, że nieruchomość jest wykorzystywana na działalność sportową, szkoleniową, a na funkcjonującym na niej lotnisku nie odbywają się przewozy pasażerskie ani przewozy towarów o charakterze zarobkowym. Nieruchomość została sklasyfikowana, jako nieużytki, łąki trwałe, grunty zadrzewione i zalesione, a w ograniczonym zakresie, jako tereny komunikacyjne. Jeśli zaś chodzi o udzielenie bonifikaty to wskazywał, że jest to zasadne ze względu na jego sytuację finansową. (k. 9-10v, 4-7v, 23-34v, k. 55-58)

Postanowieniem z dnia 9 maja 2018 r. Sąd na podstawie art. 25 § 1 k.p.c. sprawdził wartość przedmiotu sporu, a następnie na podstawie art. 22 k.p.c. ustalił ją na kwotę 269.338 zł. (k. 70)

Pozwany (...) O. zastępowany przez (...)wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta O. kosztów postępowania, natomiast na rzecz (...)kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że nowa wartość nieruchomości została określona prawidłowo na kwotę 40.031.000 zł, a opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% tej wartości – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., 400.310 zł. Podniósł również, że zastosowanie bonifikaty ma charakter fakultatywny, a powód nie występował z wnioskiem o jej udzielenie (k. 76-80).

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Działki nr (...) o łącznej powierzchni 63,7229 ha i objęte księgą wieczystą nr (...), położone są przy ulicy (...) w O. i stanowią własność (...). Na podstawie decyzji z dnia 19 czerwca 1976 r. i umowy z dnia 21 lipca 1976 r. wraz z innymi działkami zostały oddane powodowi w użytkowanie wieczyste. Opłatę roczną z tego tytułu ustalono z uwzględnieniem 90% obniżki. Strony w/w aktów nie wskazały celu, na jaki przedmiotowa nieruchomość zostaje oddana powodowi w użytkowanie wieczyste. Od 2009 r. wysokość opłaty rocznej z uwzględnieniem w/w obniżki ustalona została na kwotę 60 gr.

(dowód: decyzja z dnia 19 czerwca 1976 r. k. 11-12, akt notarialny k. 15-16v, uproszczony wypis z rejestru gruntów – k. 146-147, odpis księgi wieczystej – k. 148-159, pismo (...)24 września 2015 r. w: aktach (...))

Pismem z dnia 2 października 2015 r. (...)O., działający w imieniu pozwanego, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. Jednocześnie zaproponował nową wysokość opłaty w kwocie 400.310 zł, która miałyby obowiązywać od dnia 1 stycznia 2016 r., Przy czym wskazał, że nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona przy zastosowaniu stawki 1% od wartości nieruchomości w wysokości 40.031.000 zł ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Dalej podał, że z uwagi na fakt, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa, co najmniej dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, nowa opłata będzie wynosić: w roku 2016 – 1,20 zł, w roku 2017 – 200.155,60 zł oraz od 1 stycznia 2018 r. – 400.310 zł, tj. 1 % ceny gruntu.

(dowód: pismo (...)z dnia 24 września 2015 r. w: aktach (...), pismo (...)z dnia 2 października 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 82-83)

Na skutek wniosku powoda sprawę skierowano do (...)w O.. Orzeczeniem z dnia 8 listopada 2017 r. Kolegium uznało wniosek powoda za zasadny, wskazując, że operat szacunkowy przedstawiony przez pozwanego w celu ustalenia podstawy do wyliczenia opłaty rocznej, opracowany przez rzeczoznawcę M. W. (1), został sporządzony z uchybieniami i błędami. W toku postępowania poddano go ocenie (...) (...) Stowarzyszenia (...). Komisja ta, jako organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, w trybie art. 156 ust 1 i ust. 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami zakwestionowała dobór obiektów podobnych przyjętych do oceny, co miało wpływ na przyjętą wartość nieruchomości. We wnioskach wskazywano, że konieczne jest właściwe oznaczenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości. Podkreślano, że wyceniana nieruchomość nie pełni roli lotniska pasażerskiego. Tak więc do porównania nie można przyjąć nieruchomości drogowych jako podobnych.

(dowód: orzeczenie (...) z dnia 8 listopada 2017 r. oraz potwierdzenie doręczenia orzeczenia w: aktach (...))

Działki nr (...) zostały wyodrębnione decyzją (...) O. z 30 czerwca 2014 r. z działki nr (...). Stanowią zawarty kompleks będący terenem lotniska O.-D., które położone jest w zachodniej części O.. Nie stanowi ono portu lotniczego i nie ma stałego połączenia z żadnym z miast polskich, czy zagranicznych. Posiada za to charakter sportowo-szkoleniowy. Obsługuje samoloty sportowe, transportu sanitarnego oraz małe samoloty pasażerskie. Na działce nr (...) znajduje się pas startowy o nawierzchni asfaltowej, o wymiarach 850 m x 25 m. Dodatkowo na działce tej znajduje się lądowisko i fragmenty utwardzenia terenu. Żadna z działek wchodzących w skład tego kompleksu nie jest działką zabudowaną. Ich kształt jest nieregularny, jednakowoż płaski, nieznacznie zadrzewiony oraz ogrodzony. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się osiedla zabudowy jednorodzinnej D., tereny rekreacji przywodnej oraz kompleksy leśne. W odległości ok 600 m od tego terenu znajduje się również brzeg jeziora U. – największego (...) akwenu.

(dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. - k. 136-144, 169-186, odpis księgi wieczystej – k. 148-159, pisemna opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. – k. 255-262, ustna uzupełniająca opinia uzupełniająca opinia biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. – k.298v-299)

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości według stanu i cen na dzień 2 października 2015 r. - datę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - wynosiła 27.439.081 zł.

(dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. - k. 136-144, 169-186, odpis księgi wieczystej – k. 148-159, pisemna opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. – k. 255-262, ustna uzupełniająca opinia uzupełniająca opinia biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości M. K. – k.298v-299)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w przeważającej części.

Sąd za podstawę swych rozważań przyjął przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) (dalej: u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Artykuł 72 w/w ustawy zawiera z kolei regulację dotyczącą wysokości opłaty rocznej, stanowiąc w ust. 1, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zgodnie z ust. 3, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi, dla przedmiotowej nieruchomości 1%. Do kwestii aktualizacji opłaty rocznej odnosi się natomiast art. 77 i nast. u.g.n. Pierwszy z tej puli przepisów stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. 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. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

Strona pozwana dokonując wypowiedzenia stronie powodowej dotychczasowej stawki opłaty rocznej dopełniła wymogów formalnych wynikających z powyżej przytoczonych przepisów prawa składając stronie powodowej pismem z dnia 2 października 2015 r. wypowiedzenie stawki opłaty rocznej.

Przytoczona wyżej regulacja wprowadzała możliwość aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w przypadku, gdy wartość nieruchomości ulegała zmianie (a więc zarówno uległa podwyższeniu bądź też obniżeniu). Natomiast przyczyną, dla której ustawodawca przewidział możliwość/obowiązek aktualizacji opłaty w okresie nie częstszym niż raz na trzy lata jest okoliczność, iż opłaty roczne za użytkowanie wieczyste mają charakter cywilnoprawny i stanowią swego rodzaju ekwiwalent za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Skoro, więc są one ustalane, jako określony procent od wartości nieruchomości, to ich wysokość powinna być uzależniona od ich aktualnej wartości.

Właśnie ta okoliczność, tj. wartość nieruchomości objętej aktualizacją opłaty rocznej, stanowiła kwestię sporną między stronami w niniejszej sprawie. Powód twierdził, bowiem, że (...) O., wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty i proponując nową, oparł się na nieprawidłowo dokonanej i nierzetelnej wycenie nieruchomości, skutkiem, czego opłata została zawyżona. Jednocześnie wnioskowano o udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % lub też pozostawienie opłaty w dotychczasowej wysokości 90 %. Natomiast pozwany (...) O. uznawał, iż operat szacunkowy ustalił właściwą wartość działek objętych niniejszym postępowaniem, a zatem zaproponowana wysokość opłaty rocznej po aktualizacji jest odpowiednia. Żadna ze stron nie kwestionowała natomiast stawki procentowej opłaty rocznej wskazanej w ofercie

aktualizacyjnej na 1%, tym samym ten element wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozostawał poza sporem.

W celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym ustalenia wartości działek nr (...) na datę wypowiedzenia i aktualizacji opłaty rocznej, Sąd przeprowadził, zgodnie z wnioskami stron – dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości. W ocenie Sądu sporządzona opinia stanowi wiarygodne źródło informacji i została wykonana zgodnie z zasadami i standardami obowiązującymi w zakresie szacowania nieruchomości dla potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Do powyższej opinii z dnia 3 grudnia 2018 r. zastrzeżenia złożyły obie strony. Pozwany wskazywał na szereg uchybień, w tym wadliwe przyjęcie przez biegłą przeznaczenia nieruchomości, jako lotniska cywilno-sportowego o charakterze sportowo-szkoleniowym, zamiast prawidłowo, jako lokalny port lotniczy i bazę sportów lotniczych o charakterze komunikacyjnym oraz zbyt wąski zakres transakcji przyjętych do porównania, albowiem zaledwie trzy (on natomiast we własnym zakresie wyszczególnił pięć takich transakcji). Ponadto poniósł zarzuty do procesów obliczeniowych i przyjętych współczynników. Natomiast powód wskazał, że wnosi o poprowadzenie dowodu uzupełniającego z opinii w/w biegłej, której przedmiotem będzie ustalenie wartości nieruchomości, będącej przedmiotem opinii, przy uwzględnieniu cen transakcji nieruchomości, które są dostępne na rynku krajowym, w tym lotnisk powojkowych. Jak podawał powodem powyższego było to, że mimo przyjęcia przez biegłą metody porównawczej i wskazania jednej nieruchomości o podobnym charakterze i parametrach, co przedmiotowa, tj. lotniska na terenie K. (okolice C.), biegła w swojej opinii nie dokonała ich porównania. Dalej podał, że jego zdaniem, brak jest uzasadnienia do przyjęcia przez biegłą, innego charakteru nieruchomości, niż ten zgodny z jego faktycznym przeznaczeniem. Na koniec wniósł o przekazanie sporządzonego operatu szacunkowego (...) Federacji (...) w celu zbadania jego przydatności i poprawności.

Biegła do powyższych zarzutów ustosunkowała się na piśmie, składając wyjaśnienia między innymi w przedmiocie przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości opierając się w tym zakresie na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego O., a także z opracowań planistycznych. Podkreśliła, że z uwagi na brak w badanym okresie czasu na rynku wystarczającej liczby transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych o funkcji lotnisk sportowych (jedynie jedna, o której była mowa wyżej) oraz mając na uwadze, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej otoczenia Jeziora K. i stanowi lotnisko o charakterze sportowym uznała, że przedmiotowa nieruchomość zbliżona jest swoim charakterem do nieruchomości sportowo-rekreacyjno-turystycznych. Dlatego też na potrzeby wyceny dalszą analizą objęła rynek niezabudowanych nieruchomości o takim właśnie charakterze położonych w O. i jego najbliższej okolicy. Odniosła się szczegółowo do kwestii doboru nieruchomości do porównania z przedmiotową. Wskazała, że przeprowadziła gruntowną analizę funkcji celem odpowiedniego doboru nieruchomości lokalnych do przedmiotowej nieruchomości. Podała, że przyjęła transakcje nieruchomości stanowiąc tereny sportu i rekreacji. Odnosząc się do transakcji przedstawionych przez pozwanego, podała, że zostały one zawarte po dniu 2 października 2015 r. tj. po dacie, na którą należało sporządzić wycenę przedmiotowej nieruchomości. Jeśli chodzi o zarzuty dotyczące procesów obliczeniowych i przyjętych współczynników, wskazała, że zostały one przeprowadzone prawidłowo.

Od opinii uzupełniającej ponownie – tym razem sam pozwany złożył zarzuty, w których potrzymał zarzuty w przedmiocie błędnego zakwalifikowania terenów lotniska do grupy terenów o funkcjach sportowo-rekreacyjnych, biorąc pod uwagę wymogi prawne dla lotnisk i terenów rekreacyjno-sportowych, dla których nie ma potrzeby spełniania rygorystycznych wymagań w zakresie m.in. programu wykorzystania lotniska, prognozy i planu organizacji ruchu lotniczego w obrębie lotniska i poza nim, profilów pól wznoszenia i podejścia, czy też środowiskowych uwarunkowań terenu. Wskazał, że w przypadku braku nieruchomości o takim charakterze jak przedmiotowa nieruchomość na rynku lokalnym, winno przyjąć się do porównania ceny transakcji na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości, zaś w przypadku ich braku na zagranicznych rynkach nieruchomości.

Sąd postanowił dopuścić dowód z przesłuchania biegłej na okoliczność sporządzonej przez nią opinii. W dniu 18 czerwca 2019 r. na rozprawę stawiała się biegła, która podtrzymała swoją opinię w całości. W ocenie Sądu

precyzyjnie odniosła się do stawionych zarzutów. W sposób szczegółowy opisała zasady, jakimi kierowała się przy wyborze nieruchomości w przyjętej przez siebie metodzie porównywania parami oraz dlaczego przyjęła taki a nie inny charakter nieruchomości oraz jej przeznaczenie. Z jednej strony nie jest to bowiem lotnisko pasażerskie. Z drugiej jednak, też świadczy usługi o charakterze sportowo-komercyjnym, które wiążą się z opłatami za szkolenia loty, skoki spadochronowe itp. Wyjaśniła, dlaczego nie mogła przyjąć jednej jedynej transakcji na terenie całego kraju, a mianowicie nieruchomości stanowiącej lotnisko na terenie K. do porównania z wyceną przedmiotowej nieruchomości. Lotnisko tamto sprzedane bowiem zostało ze szczególnymi ograniczeniami dla nowego właściciela. Ustanowiono użytkowanie jednej z działek na czas nieograniczony na rzecz Aeroklubu (...). Zastrzeżono służebność gruntową w zakresie przejazdu przez działkę. Tak więc tamta transakcja była mało porównywalna z uwagi na swoją szczególną specyfikę. Biegła logicznie uzasadniła przyjęty przez siebie w metodzie porównawczej wybór nieruchomości o charakterze sportowo-szkoleniowym oraz czemu nie poddała badaniu nieruchomości tego typu na rynkach zagranicznych. Z tych też względów Sąd oparł na niej swoje ustalenia, co zostanie szczegółowo rozwinięte w dalszej części rozważań.

W niniejszej sprawie – jak już wskazano wyżej – sporna pozostaje kwestia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jak również kwestia udzielenia bonifikaty w wysokości 99% lub utrzymania bonifikaty w wysokości 90%.

Ustalając wartość nieruchomości Sąd oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą M. K. w niniejszym postępowaniu. Wartość tę biegła wyliczyła na kwotę 27.439.081 zł. W tej sytuacji wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu niekwestionowanej stawki 1%, określono na kwotę 274.390,81 zł. Wskazać należy jednocześnie, iż Sąd, jest władny ustalić samodzielnie wysokość opłaty rocznej w odmiennej od tej zaproponowanej w aktualizacji. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 września 2003 r. sygn. III CKN 239/01, Lex nr 146452 stwierdził, iż „spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany, jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie, gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc”.

Zgodnie ze art. 154 ust. 1 u.g.n. 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2) W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3). Na dzień 2 października 2015 r. przeważająca część przedmiotowej nieruchomości położona była na terenie, dla którego nie było sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem, zgodnie z powyższym przepisem biegła zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustaliła, że działki o nr (...) położone są w strefie funkcjonalno-przestrzennej otoczenia Jeziora K., w terenie oznaczonym na rysunku w/w stadium, jako tereny lotniska. Niewielkie fragmenty wschodniej części przedmiotowej nieruchomości stanowiące część działek nr (...) objęte są natomiast zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora U. w O. - rejon D., zgodnie, z którym część tych działek położona jest w terenie o funkcji dróg dojazdowych. Sąd, nie zgodził się z pozwanym, że tereny te stanowią lokalny port lotniczy i bazę spotów lotniczych o charakterze komunikacyjnym, a uznał - za biegłą - że nieruchomość ta stanowić będzie teren lotniska cywilnego o charakterze sportowo-szkoleniowym. Przede wszystkim zauważyć należy, że status portu lotniczego na terenie Województwa (...) posiada jedynie (...) w miejscowości S.. Lotnisko-D. nie spełnia kryteriów nałożonych na taki typ lotniska, o których mowa w poniżej cytowanym przepisie.

Warto jeszcze wskazać, że zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. 2002 nr 130 poz. 1112) (dalej: pr. lot.) lotniskiem jest wydzielony obszar na lądzie, wodzie lub innej powierzchni w całości lub w części przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i naziemnego lub nawodnego ruchu statków powietrznych, wraz ze znajdującymi się w jego granicach obiektami i urządzeniami budowlanymi o charakterze trwałym, wpisany do rejestru lotnisk. Jeśli chodzi natomiast o rodzaje lotnisk, to te zagadnienie reguluje art. 54 ust. 1 który stanowi, że ze względu na dostępność dla użytkowników wyróżnia się lotniska użytku publicznego i lotniska użytku wyłącznego. Lotniskiem użytku publicznego to lotnisko otwarte dla wszystkich statków powietrznych w terminach i godzinach ustalonych przez zarządzającego tym lotniskiem i podanych do publicznej wiadomości (ust. 2). Natomiast lotniskiem użytku wyłącznego jest lotnisko wykorzystywane przez zarządzającego tym lotniskiem, użytkowników lotniska wymienionych w dokumentacji rejestracyjnej tego lotniska oraz za zgodą zarządzającego lotniskiem - przez innych użytkowników lotniska. W odniesieniu do portu lotniczego, to zgodnie z art. 2 pkt 17 w/w ustawy portem lotniczym jest lotnisko użytku publicznego wykorzystywane do lotów handlowych. Jest to, zatem duże lotnisko, przystosowane do obsługi znaczącej liczby pasażerów i przeładunku towarów z odpowiednio rozbudowana infrastruktura umożliwia przyjęcie dużej liczby samolotów pasażerskich i transportowych. Natomiast powszechną wiedzą jest to, że L.-D. od wielu lat służy wyłącznie do celów sportowo-szkoleniowych, czyli takich, jaki przyjęła biegła. Obsługuje ono jedynie samoloty sportowe, transportu sanitarnego oraz ewentualnie małe samoloty pasażerskie.

Dalej należy wskazać, że przy określeniu wartości nieruchomości gruntowej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, określa się jej wartość, jako przedmiot prawa własności stosując podejście porównawcze, metodą porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2013-2015. W pierwszej kolejności na potrzeby wyceny przedmiotowej nieruchomości analizą rynku biegła objęła niezbudowane nieruchomości przeznaczone na cele lotnicze, których przedmiotem zbytu było prawo własności. Z uwagi na to, że na rynku (...) nie było transakcji w zakresie nieruchomości stanowiącej tereny lotniska, rynek lokalny rozszerzono o rynek krajowy. Warty zaznaczenia jest, że rynek nieruchomości dot. sprzedaży lotnisk nie jest rynkiem płynnym. Można wręcz powiedzieć, że jest to rynek bardzo słabo rozwinięty. W związku z tym większość zawartych transakcji nie spełniała założenia wartości rynkowej. Biegła odnotowała na rynku krajowym jedynie jedną transakcję dot. sprzedaży w 2014 r. lotniska o charakterze sportowym położonego w obrębie K. (ok. C.). Nie mogła natomiast wziąć pod uwagę lotnisk proponowanych przez pozwanego, czy też lotnisk wojskowych wskazanych przez powoda, albowiem ich sprzedaż miała miejsce 5 lat przed datą, na która należało określić wartość rynkową nieruchomości, a zatem transakcje te mogły wpływać bądź na zniżenie lub zawyżenie faktycznej ceny przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na brak transakcji dot. sprzedaży nieruchomości o charakterze lotniczym na całym rynku krajowym, które to mogłyby posłużyć do wyceny przedmiotowej nieruchomości, - mając na uwadze to, że przedmiotowe nieruchomości położona jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej otoczenia Jeziora K. oraz z uwagi na jego charakter - należało uznać, że nieruchomości jest zbliżona do nieruchomości sportowo-rekreacyjno-turystycznych. Przeprowadzono analizę lokalnego rynku nieruchomości, która wykazała, iż segmenty tego typu nieruchomości o dużych powierzchniach, jest również bardzo słabo rozwinięty. Z uwagi na brak danych w badanym dwuletnim okresie czasu, tj. października 2013 r. – październik 2015 r, transakcji, które mogły posłużyć w procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości, dopuszczalny dwuletni okres analizy rozszerzono dodatkowo o lata 2011-2013, co było zgodne z pkt 3.3. Noty Interpretacyjnej – zastosowanie Podejścia Porównawczego w (...) ((...)). Z grupy zaledwie kilku transakcji, odrzucono te, które skrajnie odbiegały od nieruchomości ocenianej oraz wybrano trzy. Były to nieruchomości gruntowne stanowiące prawo własności, położone w terenie uzbrojonym w niezbędną infrastrukturę techniczną, najbardziej wiarygodne. Zgodnie z art. 4 pkt 16 u.g.n. za nieruchomości podobną należy rozumieć nieruchomości, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie z pkt 4.2.6. Noty Interpretacyjnej(...) Powszechnych Krajowych Zasada Wyceny (...) Federacji Stowarzyszeń (...), rzeczoznawca powinien wybrać do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzy nieruchomości, najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką. Przedmiotowa nieruchomości w stosunku do nieruchomości podobnych była pod

względem powierzchni – największa. Wobec czego, przy określeniu jej wartości rynkowej przyjęto poprawkę i dla tej cechy biegła zastosowała tzw. ekstrapolację. Analiza rynku na podstawie cen transakcyjnych niezabudowanych nieruchomości gruntowych, jakie miały miejsce w latach 2011-2013 charakteryzowały się ustabilizowanym rynkiem cen nieruchomości. W tym czasie nie zauważono wzmoczonego wzrostu ani spadku tych nieruchomości. Przyjęte do porównania nieruchomości umiejscowione były na rynku lokalnym w O., N. i T.. Jednocześnie są najbardziej obiektywne, ponieważ na prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości mają wpływ także takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, dojazd, powierzchnie nieruchomości, dojazd do nieruchomości, stan prawny nieruchomości oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając opinię biegłej, Sąd miał na uwadze, że nie ma wytycznych, co do konieczności wyboru poszczególnych nieruchomości do porównania. (...) porównawcze ustalane są na podstawie kryteriów, o których była mowa wyżej, a także doświadczenia i transakcje w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Podkreślenia również wymaga fakt, że choć transakcji było bardzo mało to kształtują się na podobnym poziomie cenowym.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Z. Wyceny (...) Federacji Stowarzyszeń (...) (Nota Interpretacyjna (...)), do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbardziej zbliżonym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Opinia biegłej M. K. obejmowała okres badania cen od 2013-2015, z wydłużeniem od 2011 do 2013. Wydłużenie tego okresu było spowodowane tym, że na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych spełniających funkcję sportowo-rekreacyjno-turystycznych o dużych powierzchniach w okresie sztywnych dwóch lat odnotowano niewiele transakcji. Monitorowanie cen w okresie dłuższym niż dwa lata było konsekwencją szczegółowej analizy rynku. Biegła na mocy obowiązujących przepisów miała możliwość wykorzystania w procesie wyceny transakcji zawartych w okresie dłuższym niż dwa lata poprzedzające wycenę i z tej możliwości skorzystała i wyjaśniła przyczyny takiej decyzji. Biegła wykorzystwała transakcję z czerwca 2011 r., gdyż sprzedana nieruchomość była podobna do nieruchomości wycenianej. Miała powierzchnię największą z tj. 4.6525 m², podczas, gdy pozostałe nieruchomości badane miały od 6644 m² do 2 6020 m². Zaś nieruchomość wyceniana miała powierzchnię 63,7229 ha. W celu miarodajnego określenia wartości nieruchomości zasadne, zatem było wydłużenie monitorowania cen, co jest również zgodne z cytowaną powyżej Notą.

Biegła z zakresu szacowania nieruchomości określiła wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, które zgodnie z art. 153 u.g.n., polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku oraz metodę korygowania ceny średniej. W przedmiotowej sprawie, przy określeniu wartości gruntów niewadliwie zastosowano metodę porównywania parami. Żaden przepis prawa nie nakazuje rzeczoznawcy odnotowywania wszystkich dokonanych na lokalnym rynku transakcji w określonym przedziale czasu i poddawania ich badaniu. Rolą rzeczoznawcy jest natomiast wytypowanie zbioru transakcji nieruchomościami, które w jego ocenie w największym stopniu będą nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, a które to należy potraktować, jako reprezentatywną próbę, a następnie poddać ją procedurze korygowania ze względu na zachodzące różnice pomiędzy nimi, by na tej podstawie ustalić wartość szacowanej nieruchomości. Biegła nie naruszyła obowiązujących w tym zakresie przepisów, bowiem oszacował przedmiotową nieruchomość w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, którą wybrał ze względu na małą ilość zanotowanych na rynku transakcji nieruchomościami podobnymi, uznając ją za najwłaściwszą z punktu widzenia celu i przedmiotu wyceny (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 września 2012 r., (...) SA/Łd).

Z uwagi na tak przeprowadzoną analizę porównawczą nieruchomości przedmiotowej i nieruchomości podobnych, Sąd uznał, że wartość nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, a będącą jednocześnie w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi 27.439.081 zł.

Jednocześnie, w tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z postanowieniem dowodowym Sądu z dnia 18 lipca 2018 r. biegła winna była dokonać ustalenie wartości nieruchomości na dzień 2 października 2015 r. tj. dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Zgodnie, bowiem z § 28 ust. 5 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu uzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość nieruchomości niewątpliwie wzrosła od daty ostatniej aktualizacji, która miała miejsce w 2009 r. Od tego roku powód uiszczał opłatę w wysokości jedynie 60 gr. Wartość rynkowa 1m² gruntu nieruchomości odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym nieruchomości podobnych uzyskiwanych na rynku lokalnym. Wartość nieruchomości określonej na poziomie 27.439.081 zł jest ceną, jaką otrzymałby właściciel, gdyby chciał tę nieruchomość sprzedać. Pozostawienie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie byłoby również sprzeczne z gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Powód niewątpliwie miał świadomość, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym jest inna niż wartość określona sprzed 6 laty. Jest faktem powszechnie znanym, że w tym czasie liczącym od ostatniej aktualizacji nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości. Na ogólny rozwój przedsiębiorczości w regionie miały chociażby wpływ europejskie programy operacyjne. Między innymi dzięki nim podnoszone są tzw. kompetencje miękkie poprzez inwestycje w kapitał ludzki. W ostatnim czasie również zauważalny jest wzrost atrakcyjności turystyki w O., chociażby poprzez rozbudowanie Centrum (...) nad jeziorem U., czy w końcu uruchomienie portu lotniczego w S.. Niebagatelne inwestycje niewątpliwie przyczyniły się do pozostania lokalnej społeczności w O., a także zachęcają ludność z powiatów i miast ościennych do osiedlenia się właśnie w tym mieście. Dodatkowo wskazać należy, że na cenę tej nieruchomości wpływa lokalizacja tj. w pobliżu znajdują się salony samochodowe, hotel oraz (...) (...) (...) w O..

Sąd uznał, iż opinia sporządzona przez biegłą, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Poddaje się ona, bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku. Biegła w sposób niebudzący wątpliwości przedstawiła tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślić należy, iż biegła jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, a sporządzone przez siebie opinie sformułowała na podstawie akt oraz specjalistycznej dokumentacji. Tym samym Sąd w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłą (tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98).

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. przewiduje szczególny tryb oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Według art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Sąd prowadzący postępowanie z zachowaniem zasad swobody oceny dowodów, weryfikuje zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustala podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku, nie może się uchylić, zwracając się o ocenę do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, o którą to wnioskował pełnomocnik powoda. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłej przysługuje wyłącznie sądowi. Opinia rzeczoznawcy M. W. opracowana na zlecenie pozwanego była już przedmiotem oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na etapie postępowania przed SKO. Biegła zapoznała się z jej wytycznymi i uwzględniła je w swojej opinii (k.299). Biorąc pod uwagę rzeczowość opinii biegłej M. K., a także jej przekonującą argumentację zawartą w ustnej opinii złożonej na rozprawie, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda w przedmiocie zwrócenia się o ocenę sporządzoną przez biegłą operatu do (...) Federacji (...) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r., V ACa 10/13).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n., 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 na uwadze powyższe, Sąd uznał, że wartość nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 63,7229 ha i objęte księgą wieczystą nr (...), położonych przy ulicy (...) w O. stanowiącej własność (...)i będącej w użytkowaniu wieczystym powoda Aeroklub (...) w W., według stanu i cen na dzień 2 października 2015 r. wynosi 27.439.081 zł.

Wysokość aktualnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w wysokości 1% wartości rynkowej jej prawa własności na dzień 2 października 2015 r. wynosi 274.390,81 zł. Ponieważ nie było sporu, co do stawki opłaty w wysokości 1%, wynikającej z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, jako zależna od ceny nieruchomości, co do zasady po aktualizacji wynosi 274.390 zł 81 gr.

Powód domagał się jednak udzielenia bonifikaty w wysokości 99% lub utrzymania bonifikaty w wysokości 90%.

W tym kontekście należy zauważyć, że zgodnie z art. 73 ust. 3 u.g.n. bonifikaty może udzielić właściwy organ na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Powód w żaden sposób nie uzasadnił podstawy faktycznej, na której miałyby mu zostać udzielona bonifikata w wysokości 99%. Wskazał, co prawda, że powyższe jest uzasadnione jego sytuacją finansową, jednakże na potwierdzenie powyższego nie przedstawił żadnego dowodu, co oznacza, że w tym zakresie jego żądanie nie zostało wykazane.

Niemniej, przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, pozwany udzielił powodowi obniżki w opłacie rocznej w wysokości 90%, co znalazło wyraz w decyzji z 19 czerwca 1976 r. i zawartej w jej wykonaniu umowie z dnia 21 lipca 1976 r. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że obniżka udzielona na podstawie przepisów powołanych w decyzji znaczeniowo odpowiada instytucji bonifikaty w rozumieniu przepisów obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Żaden z przedstawionych dowodów nie wskazuje, aby umowa między stronami w tym zakresie uległa jakiegokolwiek zmianie, w sposób pozbawiający powoda prawa do bonifikaty w takiej wysokości; podstaw do takiej zmiany nie dały również przepisy obecnie powołanej ustawy, a to oznacza to, że powód zachował do niej prawo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2005 r., sygn. III CK 354/04).

W konsekwencji wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z uwzględnieniem 90% obniżki (bonifikaty) wynosi 27.439 zł 08 gr.

Przy ustalaniu wysokości opłaty w kolejnych latach po wypowiedzeniu (tj. od 2016 r.) należało jednak wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a u.g.n., 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, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części. Te części powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, co oznacza, że dopiero w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (por. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2016 r., sygn. akt IV CSK 238/15).

W sprawieni niniejszej wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższa, co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, a zatem przy zastosowaniu art. 77 ust. 2a u.g.n. uwzględniając częściowo żądanie powoda należało ustalić, że wysokość opłaty rocznej w kolejnych latach wynosi:

a) za 2016 r. – 1 zł 20 gr (dwukrotność dotychczasowej opłaty – 2 x 60 gr, po czym pozostałą kwotę, czyli 27.437,88 zł, należało podzielić na dwie części (: 2 = 13.718,94 gr) i doliczyć w kolejnych latach, czyli:

a) za 2017 r. – 13.720 zł 14 gr, (13.718,94 gr + 1 zł 20 gr)

b) za 2018 r. – 27.439 zł 8 gr.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny sprawy, w tym ustaloną w toku postępowania wartość nieruchomości w oparciu o art. 71 ust. 1, art. 72 w zw. z art. 67 i art. 77 u.g.n., a także w zw. z art. 232 k.c. i 238 k.c., Sąd ustalił opłatę roczną we wskazanej wysokości z uwzględnieniem jej obniżenia w latach 2016-2017, o czym orzekł w pkt I sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu, jako pozbawiona podstaw (pkt II sentencji wyroku).

Roszczenie powoda zostało uwzględnione w przeważającej części. Wysokość zaktualizowanej opłaty za wieczyste użytkownika określono na poziomie 27.439 zł 8 gr. Powód natomiast wskazywał, że wartość ta winna wynosić 1.309 zł 72 gr, z 99 % bonifikatą (różnica między, kwotą opłaty ustaloną przez Sąd: 27.439 zł 8 gr, a wskazaną przez powoda 1.309 zł 72 gr = 26.129 zł 36 gr – tyle w istocie powód przegrał). Natomiast pozwany wskazywał, że opłata ta winna wynosić 400.310 zł, przy czym powód zakwestionował ją co do kwoty 398.999,77 zł, a akceptował do 1.309,72 zł – tyle w istocie chciał zapłacić. Zatem od kwoty zakwestionowanej przez powoda, tj. 400.309 zł 04 gr (bez bonifikaty), a wskazywanej przez pozwanego należało odjąć kwotę zaproponowaną przez powoda, tj. 1.309 zł 72 gr, która to kwota dawała obraz rzeczywistej wartości przedmiotu sporu, tj. 398.999 zł 77 gr. Powyższe stanowi, zatem, że ostateczna wartość zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste stanowi 6,55 % (26.129,36 zł x 100 % : 398.999,77 zł) w/w rzeczywistej wartości przedmiotu sporu. Oznacza to, że żądanie powoda uwzględniono w 93,45 %. Z tego względu, zgodnie z art. 100 k.p.c., koszty procesu między stronami należało stosunkowo rozdzielić.

Po stronie powoda w związku z procesem koszty obejmowały:

- 2.500 zł zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego oraz dopłatę do tego wynagrodzenia w kwocie 1.364 zł 45 gr, jak również koszty związane ze sporządzeniem przez biegłą pisemnej opinii uzupełniającej w kwocie 199 zł 20 gr (łącznie 4.063,65 zł),
- 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
- 16.200 zł wynagrodzenie za czynności pełnomocnika w postępowaniu przed sądem w stawce wynikającej z § 15 ust. 3 w związku z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804). Stawkę tę należało podwyższyć w stosunku do minimalnej o 50 % z uwagi na konieczność przeprowadzenia rozprawy oraz nakład pracy pełnomocnika, który reprezentował powoda również w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, co było warunkiem przekazania sprawy na drogę sądową. Daje to łącznie 20.280 zł 65 gr.

Po stronie pozwanego koszty wynoszą:

- 2.500 zł zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego oraz dopłatę do tego wynagrodzenia w kwocie 1.364 zł 45 gr, jak również koszty związane ze sporządzeniem przez biegłą pisemnej opinii uzupełniającej, w kwocie 199 zł 20 gr (łącznie 4.063,65 zł),
- 16.200 zł wynagrodzenie za czynności za czynności pełnomocnika - analogiczne jak wyżej w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym oraz za czynności radcy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wykonującego zastępstwo procesowe w postępowaniu przed sądem w stawce wynikającej z § 15 ust. 3 w związku z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) oraz co do radcy Prokuraturii w zw. z art. 99 k.p.c. Z tych samych przyczyn, co u powoda stawkę tę również należało podwyższyć w stosunku do minimalnej o 50 %. Daje to łącznie 20.264 zł 95 gr.

W związku z tym pozwany winien zapłacić na rzecz powoda kwotę 18.952 zł 26 gr (20.280 zł 65 gr x 93,45 %, zaś powód winien jest pozwanemu kwotę 1.327 zł 35 gr (20.263 zł 95 gr x 6,55 %). Po dokonaniu zbilansowaniu wzajemnych należności, pozwany winien jest powodowi kwotę 17.624 zł 91 gr (18.952 zł 26 gr – 1.327 zł 35 gr). W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda tę kwotę, o czym orzekł w pkt III sentencji wyroku. Należy tu podkreślić, że art. 32 ust. 3 ustawy Prokuraturii Generalnej nie stanowią w ocenie Sądu, podstawy do szczególnego rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii w sytuacji, gdy podmiot przez nią reprezentowany w istocie przegrywa proces. W tej sytuacji rozliczenie pomiędzy nimi co do tych kosztów następuje w postępowaniu

pozasądowym, jako że dotyczy tej samej osoby prawnej jaką jest Skarb Państwa. Zasądzenie kosztów zastępstwa na rzecz Prokuraturii mogłoby nastąpić jedynie gdyby strona pozwana wygrała proces w stopni prowadzącym do przyznania jej kosztów procesu od przeciwnika.

Sąd nie objął kosztami procesu, kosztów instancji odwoławczej, tj. kosztów postępowania zażaleniowego, albowiem zostały one spowodowane tylko i wyłącznie niewłaściwym postępowaniem pełnomocnika strony powodowej (art. 103 § 1 k.p.c.). Mimo to, że jest on profesjonalistą, nie potrafił on uczynić zadość wezwaniu go do uzupełnienia braku formalnego pozwu (zarządzenia – k. 2,41) w postaci wartości przedmiotu sporu, które to wezwanie w ocenie Sądu było jasno sprecyzowane, o czym szerzej w treści zarządzenia o zwrocie pozwu (k. 49-50).