

**Sygn. akt: (...)**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2016 r.

Sąd (...) I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Ewa Melkowska - Bublik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Barbara Urtnowska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa Krajowej Spółki (...) S.A. w (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S.

przeciwko Skarbowi Państwa w imieniu którego działa Starosta (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

orzeka:

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w U. stanowiących działki nr (...), działkę nr (...), działkę nr (...) objętych w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości księga wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd (...) wynosi 2.639,76 zł /dwa tysiące sześćset trzydzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy/

II. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w U. stanowiących działki nr (...) objętych w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości księga wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd (...) wynosi:

- za 2012 rok – 1.128,00 zł /tysiąc sto dwadzieścia osiem złotych/

- za 2013 rok – 1.288,09 zł /tysiąc dwieście osiemdziesiąt osiem złotych dziewięć groszy/

- za 2014 rok i następne – 1448,18 zł /tysiąc czterysta czterdzieści osiem złotych dziewięćnaście groszy/

III. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w U. działki nr (...) objętej w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości księga wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd (...) wynosi:

- za rok 2012 – 2.360,40 zł /dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych czterdzieści groszy/

- za rok 2013 – 19.641,90 zł /dziewięćnaście tysięcy sześćset czterdzieści jeden złotych dziewięćdziesiąt groszy/

- za rok 2014 i następne – 36.923,40 zł /trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy złote czterdzieści groszy/

IV. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w U. działka nr (...) objętej w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości księga wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd (...) wynosi:

- za rok 2012 – 1.591,92 zł /tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze/

- za rok 2013 – 1.893,96 zł /tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt sześć groszy/

- za rok 2014 i następne – 2.196,00 zł /dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych/

V. nie obciąża pozwanego Skarbu państwa w imieniu którego działa Starosta (...) kosztami procesu.

VI. Kosztami sądowymi od uiszczenia których zwolniona była (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S. obciąża Skarb Państwa.

UZASADNIENIE Sygn. akt 203/12

Powód Krajowa Spółka (...) S.A. w T. w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyła wniosek z dnia 05 października 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działki oznaczone numerem ewidencyjnym (...), położone w U., mającą urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze TO 1C/ (...), zaproponowana w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2010 r., znak: (...)C. (...)17.2.2011.KO, jest nieuzasadniona w całości lub jest uzasadniona w dotychczasowej wysokości.

W uzasadnieniu swego wniosku Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wskazała, że pismem z dnia 29 sierpnia 2011 r. (data pisma), znak (...)C. (...)17.2.2011.KO, Starosta (...) wypowiedział spółce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w U., stanowiącej działki ewidencyjne o numerze (...), mającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze TO 1C/ (...). Starosta w oparciu o stawkę procentową w wysokości 3% zaproponował nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1519,92zł, w sytuacji w której poprzednio ustalona opłata wynosiła 564,60 zł. W ocenie Spółki zaproponowana przez Starostę (...) aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości trzykrotnie wyższej od obowiązującej poprzednio nie ma uzasadnienia w okolicznościach faktycznych sprawy. W szczególności zaproponowana opłata nie ma realnego związku z wartością rynkową nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym spółki. Zdaniem spółki opłata ta powinna być ustalona na poziomie znacząco niższym. Spółka wskazała, że poza sporem jest, że zmiana wysokości opłaty wymaga zastosowania trybu określonego w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 78 ust. 3 tejże ustawy na organie wypowiadającym wysokość dotychczasowej opłaty spoczywa dowód, iż istnieją przesłanki do jej aktualizacji (vide - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 r., I CSK 45/09).

Zdaniem powoda Starosta (...) określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 50.664 zł, na podstawie wartości podanej w operacie szacunkowym Starosta (...) nie odniósł się w żaden sposób do treści operatu i nie wskazał w uzasadnieniu wypowiedzenia, dlaczego uznał w/w oszacowanie za wiarygodne. Zdaniem Spółki (...) nie uczynił tego, mimo że było to jego obowiązkiem. Zarówno przepis art. 77 § 1 kpa jak i

przepis art. 233 kpc przewidują, że dowód w postaci opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego podlega swobodnej ocenie tak samo jak każdy inny dowód w toku postępowania czy to administracyjnego, czy to cywilnego, zatem po skonfrontowaniu go z pozostałym materiałem dowodowym i po jego analizie może być uznany za wiarygodny lub nie, za przydatny lub nie (zarówno w postępowaniu przed organem, jak i w postępowaniu przed Sądem). W przedmiotowej sprawie nie można powoływać się na przepis art. 157 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na takim stanowisku stanął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 marca 2009 r. (I OSK 292/08), w sentencji którego stwierdził, że: „Gdyby ustawodawca chciał wprowadzić zasadę formalizmu dowodowego, jako odstępstwo od zasady obiektywnej oceny materiału dowodowego w postępowaniu administracyjnym, wola w tym

zakresie powinna być wyrażona wprost i jednoznacznie. Tezy o ograniczeniu zasady obiektywnej oceny dowodów nie można domniemywać z treści art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W świetle normatywnej treści tego przepisu ocenie organu administracji w postępowaniu administracyjnym nie może podlegać prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, lecz wyłącznie jego przydatność, jako materiału dowodowego, stanowiącego podstawę orzekania”. W postępowaniu cywilnym w/w pogląd jest ugruntowany od kilkudziesięciu lat. Podnosząc podane wyżej okoliczności Spółka wskazała, że dowód stanowiący podstawę ustalenia nowej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nie jest wiarygodny, a tym samym przydatny do podjęcia decyzji przez Starostę i przez Kolegium. W okresie od ustalenia poprzednio obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości do dnia ustalenia nowej wysokości opłaty z całą pewnością nie nastąpiła taka zmiana jej wartości rynkowej, która uzasadniałby podwyższenie opłaty o około 200 %. Rzecznawca majątkowy w stosunku do działek zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Wartość dowodową operatu szacunkowego zleconego przez Starostę podważają następujące okoliczności.

Po pierwsze według oszacowania zleconego przez Spółkę sporządzonego dla działki numer (...) w dniu 13 kwietnia 2011 r. wartość gruntu bez naniesień została wyceniona na kwotę 10,863 zł, a dla działki (...) 17.489 zł podczas gdy rzeczoznawca majątkowy sporządzający oszacowanie na zlecenie Starosty (...) wycenił te grunty 5 listopada 2010 r. na kwotę 50,664 zł. Różnica w wycenie wynosi niemal 40 %, mimo tego, że w tym okresie nie wystąpiły okoliczności, które mogłyby skutkować tak znacznym wzrostem wartości

W ocenie spółki należy wskazać za Sądem Najwyższym (uchwała SN z dn. 19.09.1997 r., sygn. akt III CZP 44/97, OSNC 1998/2/21), iż dopuszczalna jest odpowiednia zmiana ustalonej dotychczas stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie, jednakże w przypadku, gdy po oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie nastąpiła zmiana w stosunkach, w odniesieniu do przeznaczenia i zabudowy gruntu. W przedmiotowym przypadku nie może budzić niczych wątpliwości, iż do takowej zmiany nie doszło. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa w dalszym ciągu użytkowana jest w ten sam sposób (zarówno co do przeznaczenia, jak i znajdującej się tam zabudowy). Nie zaszła tutaj żadna zmiana. W piśmie Starosty z dnia 29 sierpnia 2011 r. nie ma w tym zakresie żadnego uzasadnienia.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniem z dnia 07 marca 2012 r. wydanym w sprawie (...) oddaliło wniosek Krajowej Spółki (...) S. A. w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, położonej w miejscowości U., zawarta w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2011 r. znale (...)C. (...)17.2.2011 .KO jest nieuzasadnione.

Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zgodnie z art. 80 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wobec czego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. przekazało sprawę do tut. Sądu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą (...).

W piśmie z dnia 14 maja 2012 r. powód Krajowa Spółka (...) S.A. w T. sprecyzowała, że pozwanym w niniejszej sprawie jest właściciel nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste powoda tj. Skarb Państwa reprezentowany w przedmiotowej sprawie przez Starostę (...) (k. 5 akt).

W odpowiedzi na pozew (k. 103 – 104 akt) pozwany Skarb Państwa, w imieniu którego działał Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał, że powód zarzuca pozwanemu, że ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie z dnia 05 listopada 2010 r. wartość prawa własności nieruchomości stanowiącej działki nr (...) / 3i 399/4 . dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze TO 1C/ (...) nie ma uzasadnienia oraz, że odbiega ona znacznie od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie powoda. Pozwany zwrócił uwagę, że zaproponowana nowa stawka opłaty stanowi dopuszczalną i uzasadnioną prawnie stawkę procentową( 3%) wyliczoną o kwotę bazowa stanowiącą wartość nieruchomości wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Poprzednia wycena dokonywana była w 2003r. Od tego czasu zaszły istotne zmiany

stosunków związanych z nieruchomością, Nadto pozwany wskazał, że na potrzeby aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste zleca się wycenę nieruchomości a nie prawa użytkowania wieczystego.

Powód Krajowa Spółka (...) S.A. w T. w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyła też wniosek z dnia 05 października 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...), położonych w U. mającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze TO 1C/ (...), zaproponowana w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2010 r. , znak (...)C. (...). 13.3. 2011 .KO jest nieuzasadniona w całości.

W uzasadnieniu swego wniosku Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wskazała , że pismem z dnia 29 sierpnia 2011 r., znak (...)C. (...).13,3.2011 .KO Starosta (...) wypowiedział Spółce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w U., stanowiącej działki ewidencyjne o numerach (...) mającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze TO 1C/ (...). Starosta w oparciu o stawkę procentową w wysokości 3% zaproponował nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości w wysokości 2640,51 zł. podczas gdy dotychczasowa opłata była ustalona na kwotę 1643,04 zł. W ocenie spółki zaproponowana aktualizacja opłaty w wysokość około 40% nie ma uzasadnienia. Wskazano, że aktualnie spółka nie jest już użytkownikiem tych działek, gdyż zostały one zbyte w dniu 22 września 2011 r i od tej daty wysokość opłaty winna być uzgadniana z nabywcą. Wskazano również, że starosta ocenił wartość nieruchomości na kwotę 88,017 zł i nie odniósł się do treści operatu Zdaniem powoda zaproponowana opłata roczna od wszystkich działek nie ma realnego związku z wartością tych nieruchomości i powinna być ustalona na poziomie znacznie niższym.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniem z dnia 07 marca 2012 r. wydanym w sprawie SKO - (...) oddaliło wniosek Krajowej Spółki (...) S. A. w T. o ustalenie , że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa , położonej w miejscowości U. , zawarta w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2011 r. znak (...)C. (...).13. (...) KO. jest nieuzasadniona. Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zgodnie z art. 80 ust.zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wobec czego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. przekazało sprawę do tut. Sądu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą (...).

W piśmie z dnia 14 maja 2012 r. powód sprecyzował, że pozwanym w niniejszej sprawie jest właściciel nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste powoda tj. Skarb Państwa reprezentowany w przedmiotowej sprawie przez Starostę (...) (k. 39 a akt), sprawa (...) została połączona ze sprawą (...).

W odpowiedzi na pozew (k. 105-108) pozwany Skarb Państwa w imieniu którego działa Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał argumenty tożsame jak w sprawie (...)

Podkreślił, że w chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w U., dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze TO 1C/ (...) , użytkownikiem wieczystym tejże nieruchomości był powód. Wskazał nadto, że w oświadczeniu o wypowiedzeniu opłaty Starosta nie ma obowiązku uzasadniać czy wyjaśniać dlaczego przyjął wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę . Opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczyło wypowiedzenie wcześniej była aktualizowana w 2005 r. zatem zaktualizowanie opłaty na podstawie operatu z dnia 5.11.2010 r. , po upływie pięciu lat niewątpliwie było uzasadnione zmianą wartości nieruchomości,

Powód Krajowa Spółka (...) S.A. w T. w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyła także wniosek z dnia 05 października 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) , położonej w U., mającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o

numerze TO 1C/ (...), zaproponowana w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2010 r., znak: (...).C. (...).13.1.2011. KO jest nieuzasadniona w całości, albo uzasadniona w dotychczasowej wysokości.

W uzasadnieniu swego wniosku Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wskazała, że pismem z dnia 29 sierpnia 2011 r., znak (...).C. (...).13.1. 2011. KO Starosta (...) wypowiedział Spółce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w U., stanowiącej działkę o numerze (...) mającej urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze TO 1C/ (...). Starosta w oparciu o stawkę procentową w wysokości 3% zaproponował nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości w wysokości 2196 zł.

Dotychczasowa opłata była ustalona w wysokości 795,96 zł. Spółka wskazała, że w jej ocenie zaproponowana przez Starostę (...) aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości trzykrotnie wyższej od obowiązującej poprzednio nie ma uzasadnienia w okolicznościach faktycznych sprawy. Wskazano, że wartość nieruchomości została wyceniona na kwotę 73,200 zł. Zdaniem powoda w okresie od ustalania poprzedniej opłaty za użytkowanie wieczyste nie nastąpiła taka zmiana jej wartości, która uzasadniałaby taką podwyżkę opłaty.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniem z dnia 07 marca 2012 r. wydanym w sprawie SKO (...) oddaliło wniosek Krajowej Spółki (...) S. A. w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, położonej w miejscowości U., zawarta w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2011 r. znak (...).C. (...).17.

2011 .KO jest nieuzasadniona. W dniu 7 marca 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w sprawie SKO (...) oddaliło wniosek.

Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W sprzeciwie Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wniosła też aby, po przekazaniu sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, na zasadzie art. 196 § 1 kpc wezwać do udziału w sprawie w charakterze powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S..

Zgodnie z art. 80 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wobec czego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. przekazało sprawę do tut. Sądu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą (...)

W piśmie z dnia 14 maja 2012 r. powód sprecyzował, że pozwanym w niniejszej sprawie jest właściciel nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste powoda tj. Skarb Państwa reprezentowany w przedmiotowej sprawie przez Starostę (...). (...) połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą (...).

W odpowiedzi na pozew (k. 107-108 akt) pozwany Skarb Państwa w imieniu którego działał Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że poprzednia opłata została nałożona na powoda w 2005r. W uzasadnieniu swojego stanowiska podniósł takie same argumenty jak w sprawach powyższych.

Powód Krajowa Spółka (...) S.A. w T. w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyła także wniosek z dnia 05 października 2011 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), położonej w U., mającej urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze (...), zaproponowana w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2010 r., znak: (...).C. (...).13.17.2011. KO jest nieuzasadniona w całości, albo uzasadniona w dotychczasowej wysokości.

W uzasadnieniu swego wniosku Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wskazała, że pismem z dnia 29 sierpnia 2011 r., znak (...).C. (...).16. 2011. KO Starosta (...) wypowiedział Spółce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w U., stanowiącej działkę o numerze (...) mającej

urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd (...) o numerze TO 1C/ (...). Starosta w oparciu o stawkę procentową w wysokości 3% zaproponował nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości w wysokości (...), 01

Dotychczasowa opłata była ustalona w wysokości 1180,20 zł. Spółka wskazała, że w jej ocenie zaproponowana przez Starostę (...) aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości trzykrotnie wyższej od obowiązującej poprzednio nie ma uzasadnienia w okolicznościach faktycznych sprawy. Wskazano, że wartość nieruchomości została wyceniona na kwotę 1.519.367,00 zł. Zdaniem powoda w okresie od ustalania poprzedniej opłaty za użytkowanie wieczyste nie nastąpiła taka zmiana jej wartości, która uzasadniałaby taką podwyżkę opłaty.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniem z dnia 07 marca 2012 r. wydanym w sprawie SKO (...) oddaliło wniosek Krajowej Spółki (...) S. A. w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, położonej w miejscowości U., zawarta w wypowiedzeniu Starosty (...) z dnia 29 sierpnia 2011 r. znak (...)C. (...).16.

2011 .KO jest nieuzasadniona.

Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W sprzeciwie Krajowa Spółka (...) S.A. w T. wniosła też aby, po przekazaniu sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wobec czego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. przekazało sprawę do tut. Sądu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą (...).

W piśmie z dnia 14 maja 2012 r. powód sprecyzował, że pozwanym w niniejszej sprawie jest właściciel nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste powoda tj. Skarb Państwa reprezentowany w przedmiotowej sprawie przez Starostę (...). Sprawę (...) połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą (...).

W odpowiedzi na pozew (k. 107-108 akt) pozwany Skarb Państwa w imieniu którego działał Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa.

Wskazał, że poprzednia opłata została nałożona na powoda w 2005r. W uzasadnieniu swojego stanowiska podniósł takie same argumenty jak w sprawach powyższych.

W piśmie s dnia 15 listopada 2012r. (k. 118) powód Krajowa Spółka (...) wskazała, że działki (...) zostały sprzedane spółce (...) sp. z o.o. w S., działka nr (...) została sprzedana G. K. a działka (...) została sprzedana A. M.. Sprzedaż A. M. i G. K. miała miejsce w dniu 15 czerwca 2012r., sprzedaż Spółce (...) miała miejsce 22 września 2012r. Jednocześnie złożyła wniosek o wezwanie do udziału w sprawie spółki Hossa na zasadzie art. 196 par 1 kpc,

W piśmie z dnia 6 lutego 2013r r. ( k.253 akt) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawiadomiła o wstąpieniu do sprawy w charakterze powoda.

W uzasadnieniu swego stanowiska powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wskazała, że zwraca uwagę na poważne uchybienia pozwanego, które uniemożliwiają jej zdaniem aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazała między innymi, że działki (...) zostały przyłączone do innej księgi wieczystej (...). Formułując wypowiedzenie starosta nie uwzględnił, że opłata za użytkowanie wieczyste nie może być naliczana łącznie dla działek (...) i202 gdyż nie stanowią one jednej nieruchomości,

Postanowieniem z dnia 22 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie w sprawie (...) ogłosił upadłość dłużnika (...) spółki z o.o. w S., obejmującą likwidację majątku dłużnika (k.300) akt. Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2013 r. Sąd, na podstawie art. 174 § 1 pkt. 4 kpc zawiesił postępowanie w sprawie w części dotyczącej żądania ustalenia

opłaty z tytułu użytkowania wieczystego : działki nr (...) i i wezwał do udziału w sprawie Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S. - J.

T. , zakreślając mu 14-dniowy termin do wstąpienia do sprawy, pod rygorem uznania, że odmawia wstąpienia do sprawy. Pismem z dnia 24 stycznia syndyk wstąpił do sprawy (k.412)

Sąd ustalił, co następuje :

Wszystkie nieruchomości objęte wyżej opisanymi pozwami pozostawały w miesiącu sierpniu 2011 r. w użytkowaniu wieczystym Krajowej Spółki (...) S.A. w T.

Dla działek tych wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste była poprzednio ustalona wypowiedzeniem opłaty oraz ofertą przyjęcia nowej opłaty z dnia 3 października 2005 r.

dowód: - wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oraz oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty z dnia 3 października 2005 r. skierowana przez Starostę (...) do Krajowej Spółki (...) S.A. w T. oraz operaty szacunkowe tych nieruchomości znajdujące się w teczkach dokumentów postępowania przesłanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. dotyczących opłaty za użytkowanie wieczyste działek oznaczonych

Pismami z dnia 29 sierpnia 2011 r., z skierowanym do Krajowej Spółki (...) S.A. w T. , Starosta (...) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną w stosunku do wszystkich nieruchomości,

W stosunku do działek (...) nowa opłata wyniosła 1519,92 zł( w miejsce dotychczasowej 564,60 zł). Starosta (...) wskazał, że opłata roczna stanowi 3% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 50.664 zł.

W stosunku do działek (...) nowa opłata wyniosła 2640,51 zł ( w miejsce dotychczasowej 1643,04 zł),Starosta (...) wskazał. Że opłata roczna stanowi 3% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę na kwotę 88.017.00 zł.

W stosunku do działki (...) opłata wynosiła 2196 zł ( w miejsce dotychczasowej 795,96 zł). Starosta wskazał, że opłata roczna stanowi 3% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę na kwotę 73.200 zł,

W stosunku do działki (...) opłata wynosiła 45.581,01 zł,( w miejsce dotychczasowej 1180,20 zł). Starosta wskazał, że opłata roczna stanowi 3% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę na kwotę 1. (...).00zł W pismach kierowanych do powoda starosta wskazał, że z operatami szacunkowymi określającymi wartość wyżej wymienionych nieruchomości, można zapoznać się w Wydziale Geodezji, Kartografii i (...)

(...) Starostwa Powiatowego w C., przy ul. (...), pokój nr (...), w godzinach pracy urzędu, a nadto , że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, płatnej do 31 marca każdego roku, może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Wypowiedzenie zawiera także pouczenie o prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Wartości powyższych nieruchomości zostały wskazane w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego B. S. dnia 05 listopada 2010 r. Rzeczoznawca majątkowy dokonał oględzin tychże nieruchomości. Wszystkie wypowiedzenia zostały doręczone powodowi.

Dowód: - wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 29 sierpnia i operaty szacunkowe rzeczoznawcy majątkowego znajdujące się w teczkach zawierających dokumenty postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w T.

W sprawie dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy w osobie A. R., w celu dokonania wyceny przedmiotowych nieruchomości według zasad obowiązujących przy ustalaniu opłat rocznych za użytkowanie

wieczyste. Według opinii biegłej wartość (...) i (...) objętych księgą wieczystą (...) to 45.044zł- działka (...) miała wartość 15 350 zł zaś działka (...) miała wartość 29.694zł. Wartość działki (...) objętej księgą wieczystą (...) to kwota 1230780 zł. Wartość działki (...) objętej księgą wieczystą TO 1C/ (...) to kwota 18109 zł. Wartość działki (...) objętej księgą wieczystą (...) (obecnie kw (...)) to kwota 30164 zł. Wartość działki (...) objętej księgą wieczystą kw TO 1C/ (...) (obecnie (...)) to kwota 73390 zł. Wartość działek (...) objętych księgą wieczystą TO 1 (...) to kwota 42948 zł.

Dowód: - opinie biegłej w zakresie szacowania nieruchomości A. R. k.307 - 390 oraz k. 496 - 511 akt

Powód Krajowa spółka cukrowa nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłą, Pozwany również nie wniósł żadnych zastrzeżeń uznając, że dokonane wyceny są zbliżone do szacunków dokonanych dla celów ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Zastrzeżenia wniósł Syndyk w odniesieniu do działek (...) zarzucając brak w opinii wyciągów z rejestru gruntów, brak odpisów ksiąg wieczystych, brak wypisu ze Studium (...).

Biegła A. R. ustosunkowała się do tych zarzutów w sposób wyczerpujący zarówno ustnie jak i pisemnie.

Dowód: - zeznania biegłe oraz wyjaśnienia pisemne k.434, 469,437-439, 464

Dowód z opinii biegłego, podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 kpc według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. wydanego w sprawie I CKN 1170/98, OSNC 2001/ 4/ 64 czy uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r. wydanego w sprawie V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

W ocenie Sądu opinie sporządzone przez biegłą A. R. dotyczące wartości poszczególnych działek na dzień aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste są sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w art. 149 - 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

Biegła przeprowadziła w sposób prawidłowy niezbędne czynności badawcze, w celu wykonania opinii, w tym analizę rynku lokalnego nieruchomości oraz oględziny nieruchomości. Zgodnie z wymogami ustawy uwzględniła w szczególności położenie nieruchomości, sposób użytkowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, brak objęcia gruntów miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale objęcie gruntów Studium (...) oraz ceny w obrocie nieruchomościami w latach 2008 - 2010r. Biegła wyjaśniła, dlaczego zastosowała w opiniach podejście porównawcze, metodę porównywania parami oraz jak przebiegała procedura wyceny. Biegła jednoznacznie wskazała w opiniach, że do porównań przyjęła wyłącznie transakcję dotyczące kupna - sprzedaży prawa własności nieruchomości, a nie prawa użytkowania wieczystego, wskazując jedynie w opinii I na stosunkowo niskie w stosunku cen za prawo własności nieruchomości ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Biegła wskazała też nieruchomości, transakcje co których zostały przyjęte przez nią do porównań poprzez wskazanie ich położenia, obszaru, daty transakcji oraz posiadanych cech rynkowych.

Sąd nie podzielił zarzutów powoda (...) spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S. zgłaszanych w stosunku do opinii biegłej.

Powód (...) spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w S. zarzucała, że biegła nie dołączyła aktualnego wypisu danych z ewidencji gruntów. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powodów, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornych nieruchomości na dzień aktualizacji opłat jest to dzień wypowiedzenia dotychczasowych opłat.



Dla ustalenia wartości nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty ważny jest stan nieruchomości według stanu na ten dzień. Wypowiedzenie przez pozwanego opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości było oparte na operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkową B. S. wg stanu na dzień 27.10.2010 r. W operatach sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkową B. S. znajdujących się w dokumentacji przekazanej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T., znajdują się wypisy z ewidencji gruntów na ten czas i nie było przeszkód, aby powód (...) spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej zapoznała się z tymi dowodami czy też wniosła o doręczenie ich kopii. Biegła rzeczoznawca majątkowy Amia R. w swych dodatkowych ustnych i pisemnych wyjaśnieniach w ocenie Sądu wyczerpująco ustosunkowała się do zarzutów powoda (...) spółki z o.o. co do złożonych przez nią opinii podkreśliła, że do porównań przyjęła jedynie transakcje kupna - sprzedaży prawa własności nieruchomości, poza tym Jak była już o tym mowa wyżej, biegła wskazała istotne cechy nieruchomości przyjętych do porównań, a w wyjaśnieniach wskazała szczegółowe dane nieruchomości przyjętych do porównań.

Oszacowane przez biegłą wartości przedmiotowych nieruchomości są poziomie zbliżonym do wyceny wykonanej na zlecenie pozwanego Skarbu Państwa - Starosty (...) prze biegłą B. S., stanowiących podstawę wypowiedzeń z dnia 29 sierpnia 2011 r. W tej sytuacji w ocenie Sądu brak było podstaw i potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy.

Sąd zważył co następuje :

Art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U z 2014 r., poz.518 ze zmianami), stanowi, że 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, przysyłając 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. Następnie zgodnie z art. 80 ust. 1 - 3 w/w ustawy 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. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej, ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 r. wydane w sprawie I CK 579 /04, Biul.SN 2005, Nr 4, poz. 15). Orzeczenie, ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r. wydany w sprawie IV CSK 430/12, LEX nr 1318444).

W niniejszej sprawie wypowiedzenia z dnia 29 sierpnia 2011 r. wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek, spełniają wymogi i zawierają wszystkie elementy, o których mowa w art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Działający w imieniu właściciela nieruchomości Skarbu Państwa - Starosta (...) skierował je do ówczesnego użytkownika wieczystego tychże działek - powoda Krajowej Spółki (...) S.A. w T., która je otrzymała, co wynika

ze zwrotnych potwierdzeń obioru , znajdujących się w dokumentach postępowań przesłanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T.. Powód Krajowa Spółka (...) S.A. w T. była także w dacie wypowiedzenie z dnia 29 sierpnia 2011 r. użytkownikiem wieczystym przedmiotowych działek Zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Wpis prawa wieczystego użytkowania ma charakter konstytutywny. Sąd Najwyższego w postanowieniu z dnia 11 sierpnia 2004 r. wydanym w sprawie II CK 480/03 stwierdził, że przepis art. 27 zd.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza, iż skutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego następuje dopiero na podstawie wpisu dokonanego w księdze wieczystej.

Powód Krajowa Spółka (...) SA w T. zawarła dnia 22 września 2011 r. z powodem (...) spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę sprzedaży , w której sprzedała (...) spółce z o.o. z siedzibą w S. m.in. prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) położonej w U. , objętej księgą wieczystą TO 1C/ (...) ( k.212-219akt).

Tak więc dokonane pismem z dnia 29 sierpnia 2011 r. wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie tych działek skierowane było do prawidłowego podmiotu.

Art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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. Zaktualizowana opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Ust. 2a art. 77 przewiduje , że 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.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw( Dz. U nr 187 , poz. 1110), która weszła w życie 09 października 2011 r. i dodała ust. 2 a do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym tą ustawą.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. wydanej w sprawie III CZP 110/12 (OSNC 2013, Nr 10, poz. 114) wyjaśnił, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w przytoczonym przepisie, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Uzasadniając to stanowisko. Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Pogląd ten Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 9 grudnia 2013 r. wydanym w sprawie V CSK 5/13 (LEX nr 1415130).

Ostania zmiana wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek miała miejsce w 2005 r. . Dotyczyło jej wypowiedzenie z dnia 3 października 2005 r. Zmiana wartości nieruchomości przedmiotowych nieruchomości w stosunku do 2005 r. jest oczywista.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił w punkcie I wyroku , że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa , położonej w U. , oznaczonej w ewidencji gruntów w latach 2. jako działki nr (...) , objętej księgą wieczystą TO 1C/ (...)prowadzoną przez Sąd (...) wynosi :

2639,76 zł ( w tym przypadku wysokość aktualizowanej opłaty nie przekracza dwukrotności opłaty dotychczasowej).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w U. działki nr (...) objętej księgą wieczystą TO 1C/ (...) wynosi za rok 2012 - 1128,00 zł , za rok 2013 - 1288,09 zł (1128zł + 160.09 zł), za 2014r i następnę- 1448,18 zł ( (...).09zł+160.09zł).

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w U. działki (...) objętej księgą wieczystą (...) wynosi za rok 2012 - 2360,40 zł (1180,20 razy2), za 2013r,-19641,90 zł ( 17281,50 zł+ 2360,40zł), za rok 2014 i następnę 36.923,40 zł (17281,50 zł+2360,40 zł +17281,50 zł)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w U. objętej księgą wieczystą TO 1C/ (...) wynosi za rok 2012 –

(...).92 zł, za 2013r. 1893,96 zł ( 795,96 zł razy 2), za 2013r 1893,96 zł (

(...).92 zł + 302,04 zł ) , za 2014r. i następnę - (...).00 zł (1893,96 zł +302,04zł)

W punkcie V orzeczenia , sąd uwzględniając wynik sprawy, fakt, że stanowisko pozwanego zostało w przeważającej części nie obciążony kosztami . Natomiast Kosztami procesu od uiszczenia których zwolniona była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w (...) sąd obciążony Skarb Państwa.