

Sygn. akt I C 578/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka Skowrońska

Protokolant: Elżbieta Skrzypniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 maja 2015 roku

sprawy z powództwa Mennicy Polskiej Spółki Akcyjnej Spółki Komandytowo – Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta (...) W.

o ustalenie

I. Oddala powództwo,

II. zasądza od powoda Mennicy Polskiej Spółki Akcyjnej Spółki Komandytowo – Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta (...) W. kwotę 9.402,09 zł (dziewięć tysięcy czterysta dwa złote i dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 578/14

## UZASADNIENIE

W dniu 26 listopada 2013 r., pozwany Skarb Państwa – Prezydent m. (...) W. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. nr (...), domagając się w nim ustalenia obowiązującej od dnia 01 stycznia 2012 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...) oraz działki o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...), o łącznej powierzchni 87.578 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), wobec skuteczności dokonania na dzień 31 grudnia 2011 r. wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej pismem z dnia 8 grudnia 2011 r., znak(...) (sprzeciw – k. 9, 9v.).

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości podjęta została zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, wobec zmiany wartości gruntu, zaś nowa wartość opłaty rocznej w kwocie 943.215,06 zł, określona została z uwzględnieniem stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3%, adekwatnej do aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości, celem ustalenia wartości nieruchomości gruntowej o powierzchni 87.578 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki oznaczone numerami: (...) w obrębie ewidencyjnym (...) oraz numerami: (...) w obrębie ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) KW (...) – według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2012 r. (postanowienie – k. 108).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent m. (...) W. odniósł się do żądania powoda zawartego we wniosku z dnia 23 stycznia 2012 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., dotyczącego zmiany stawki procentowej opłaty. Powód wniósł o odrzucenie pozwu w tym zakresie oraz o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie. Jednocześnie z powyższym pozwany wniósł o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa (odpowiedź na pozew – k. 183 – 188).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, iż w przedmiotowej sprawie zostały spełnione ustawowe przesłanki do aktualizacji opłaty tj. wypowiedzenie zostało dokonane na piśmie, w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego, zawierało ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, wskazywało sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, zawierało pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, a także zawierało informację o wartości nieruchomości oraz miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, wobec czego należy uznać, iż nowa opłata zaoferowana w wypowiedzeniu została dokonana w sposób prawidłowy i jest uzasadniona. Pozwany wskazał również, iż żądanie powoda dotyczące ustalenia, dla części nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1 % wartości nieruchomości w miejsce dotychczasowych 3 % jest bezpodstawne, nie tylko z uwagi na fakt, iż powód nie wykazał podstawowej przesłanki z art. 73 ust 2 ugn, tj., że po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, ale przede wszystkim dlatego, iż procedura ustalania nowej stawki procentowej jest procedurą odrębną od procedury wypowiedzania dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i w tym zakresie powód winien był złożyć stosowny wniosek do odpowiedniego organu.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r., poprzedzającej jej zamknięcie i wydanie orzeczenia w sprawie, strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie, przy czym powód zakwestionował dodatkowo opinię biegłego w całości (protokół rozprawy – k. 246-250).

Postanowieniem wydanym w trakcie niniejszej rozprawy, Sąd odrzucił pozew w zakresie żądania powoda o ustalenie dla działek o numerach ew. (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) z obrębu (...) oraz działki ew. nr (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) z obrębu (...), o łącznej powierzchni 87.578m<sup>(2)</sup>, położonych w W. przy ul. (...) wysokości opłaty rocznej przy zastosowaniu stawki procentowej 1%, a nie jak dotychczas 3% (postanowienie z dnia 14.05.2015 r. – k. 251).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...) oraz działki o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...), o łącznej powierzchni 87.578 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) jest Mennica Polska S.A. Sp. K.-A. z siedzibą w W.. Właścicielem tej nieruchomości jest pozwany Skarb Państwa.

Dowód: KW nr (...) – k. 149 – 171.

Dotychczasowa wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w kwocie 161.187,27 zł, obowiązywała od dnia 01 stycznia 1996 r. i ustalona była od wartości gruntu wynoszącej 5.372.909,00 zł.

Dowód: pismo z dnia 13 maja 2013 r. – k. 22.

Pismem z dnia 08 grudnia 2011 r., pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta (...) W., wypowiedział powodowi dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości i ustalił z dniem 01 stycznia 2012

r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 943.215,06 zł. Kwota ta została wyliczona jako 3 % aktualnej wartości ww. nieruchomości wynoszącej 314.405,02 zł.

Dowód: wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – k. 24, 24 v.

Wnioskiem z dnia 24 stycznia 2012 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powód – Mennica Polska S.A. Sp. K.-A. z siedzibą w W., domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki ew. nr (...) z obrębem (...) oraz działki ew. nr (...) z obrębem (...), o łącznej powierzchni 87.578 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), doręczona użytkownikowi wieczystemu w dniu 27 grudnia 2011 r., jest nieuzasadniona, ewentualnie ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedstawiona w wypowiedzeniu jest uzasadniona w wysokości innej niż wskazana w wypowiedzeniu.

Dowód: wniosek – k. 87-89.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 09 października 2013 r., o sygn. (...) uznało wniosek Mennicy Polskiej S.A. Sp. K.-A. z siedzibą w W. za zasadny i ustaliło, że od 1 stycznia 2012 r., powódka jest obowiązana wnosić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, w wysokości takiej jak w 2011 r.

Dowód: orzeczenie SKO – k. 15, 15 v.

W dniu 26 listopada 2013 r., sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., w ustawowym terminie wniósł pozwany, co zapoczątkowało postępowanie w niniejszej sprawie.

Dowód: sprzeciw – k. 9, 9v.

W wydanej na zlecenie tutejszego Sądu opinii, biegły sądowy ustalił, że wartość rynkowa prawa własności w/ w nieruchomości gruntowej według stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień 01 stycznia 2012 r., wynosi 38.035.125,00 zł, co oznacza, że 3% z tej kwoty to 1.141.053,75 zł.

Dowody: opinia biegłego sądowego k. 117-172.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy. Powołane w uzasadnieniu dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu i stanowią w jego ocenie pełnowartościowy materiał dowodowy. Ich wiarygodność nie była podważana przez strony, zaś ich przedmiotem są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W kwestii sporządzonej opinii biegłego sądowego – mgr inż. J. S., Sąd w całości podzielił zawarte w niej wnioski. Zdaniem Sądu, opinia sporządzona została zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, a kompetencje i wiedza biegłego nie budziły zastrzeżeń Sądu, ani żadnej ze stron. Sąd uznał, że przedmiotowa opinia była kompletna, wyczerpująca, zawierająca bardzo szczegółową argumentację i sporządzona przez osobę fachową w będących jej przedmiotem materii. Za zaprezentowaną wyżej oceną tego dowodu przemawiała również okoliczność, że wnioski biegłego nie zostały skutecznie podważone przez strony. Biegły, w związku z zastrzeżeniami strony powodowej do opinii pisemnej, wyjaśnił zakwestionowane przez powoda okoliczności zawarte w opinii, składając wyjaśnienia do wskazanej opinii na rozprawie w dniu 14 maja 2015 roku (protokół rozprawy – k. 246-250).

Zasadniczym punktem niejasności w opinii biegłego okazał się być wybór transakcji porównawczych dla oszacowania wartości prawa wieczystego użytkowania gruntu. W zarzutach powód podniósł, że biegły nie wskazał w operacie szacunkowym warunków zawarcia wszystkich transakcji nieruchomości przyjętych do porównania. Zdaniem powódki, w opinii nie powinna znaleźć się w szczególności nieruchomość położona przy ul. (...) w dzielnicy B., albowiem według opinii została ona zbyta w drodze przetargu ustnego nieograniczonego za cenę 286 zł m<sup>2</sup>. Z kolei ustalona przez biegłego średnia cena transakcyjna dla przyjętych nieruchomości wynosi 380,30 zł, co oznacza, iż nie

powinna być ona w ogóle brana pod uwagę, albowiem cena transakcyjna w/w nieruchomości odbiega o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości za nieruchomości podobne. Zdaniem powódki odrzucenie w/w nieruchomości powoduje nieprawidłowość sporządzenia całego operatu, gdyż do wybranej przez biegłego metody liczenia, niezbędne jest przyjęcie co najmniej kilkanaście działek. Powód podniósł również, iż biegły nie wskazał także, czy przyjęte ceny transakcyjne są cenami brutto czy netto.

Ustosunkowując się do powyższego biegły wskazał, iż przyjęte do transakcji ceny podane są w kwocie netto, a w opinii podał dzielnice, datę zawarcia transakcji, powierzchnię działki, numer, obręb i ulicę, a cenę wyliczył samodzielnie. Biegły wskazał także, iż niniejsza nieruchomość jest o przeznaczeniu usługowym, co wynika z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr (...) Radu (...) W. z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W.. Biegły wskazał nadto, iż w opinii zawarł bliższe informacje dotyczące jedynie nieruchomości o cenie najniższej i najwyższej, zaś działki które wziął do porównania wybrał w oparciu o dwa podstawowe czynniki, tj. powierzchnię i przeznaczenie w planie zagospodarowania. Zasadniczą kwestię stanowi w tym miejscu okoliczność, iż działka szacowana jest bardzo duża, wobec czego znalezienie w W. transakcji o takiej powierzchni i takim przeznaczeniu było w zasadzie niemożliwe. W związku z powyższym, biegły wyszukiwał działki o jak największej powierzchni, mając na uwadze, iż im większa działka tym cena spada, choć do pewnych granic. Biegły ustalił wartość nieruchomości na czas aktualizacji opłaty, tj. styczeń 2012 r., kiedy to niniejsza nieruchomość oznaczona była w studium jako usługowa, wskazując przy tym, iż nieruchomość, której dotyczy opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest, jego zdaniem, bardzo atrakcyjna, albowiem w studium z 2014 r. jest ona przeznaczona pod budownictwo wielorodzinne. Odnosząc się do podanej przez powoda 20 % różnicy w cenie przyjętych do porównania nieruchomości, biegły podniósł, iż dokonał obliczeń na potrzeby niniejszej opinii według cen przeciętnych, tj. zawartych w przedziale od najniższej do najwyższej, a nie według cen średnich, rozumianych jako średnia suma wszystkich cen transakcji, podzielona przez ich ilość. Zdaniem biegłego niesłusznym byłoby zastosowanie w niniejszej sprawie metody ekstrapolacji, polegającej na wyjściu poza współczynniki korygujące, przy dużej różnicy powierzchni działek porównawczych, albowiem działka o tak dużej powierzchni jak przedmiotowa będzie cenna, gdyż na terenie W. nie ma wielu tak dużych działek. Kwestionując opinię biegłego, powód podniósł nadto, iż nieruchomość będąca przedmiotem wyceny w bardzo znaczący sposób odbiega wielkością powierzchni od pozostałych przyjętych działek do porównania oraz że biegły przyjął do porównania nieruchomości położonej w dzielnicy P. z nieruchomościami o znacznie lepszym i bardziej prestiżowym położeniu, tj. W. i U.. Odpowiadając na powyższe zarzuty biegły wskazał, iż wybierając nieruchomości do porównania ustalił takie nieruchomości, które były możliwe biorąc współczynnik powierzchni i przeznaczenia w planie zagospodarowania. Biegły podkreślił przy tym, iż nie znalazł w dzielnicy P. nieruchomości odpowiadającej parametrom nieruchomości wycenianej, a w sąsiedniej dzielnicy – B. ceny te są niższe. Wobec czego biegły posłużył się wartościami odnoszącymi się do nieruchomości z dzielnicy W. i U., które się nie różnią. Biegły wskazał przy tym, iż działka wyceniana nieruchomość jest atrakcyjna również z uwagi na jej lokalizację, co również wpływa na podniesienie jej wartości. Nieruchomość ta ma bezpośredni zjazd z trasy (...), gdzie w szczególności lokalizują się centra handlowe, a ul. (...) jest ulica przelotową z linią tramwajową. Co prawda z drugiej strony nieruchomości znajdują się pewne ograniczenia w postaci linii wysokiego napięcia, ale ich usytuowanie w pobliżu wału i W. nie wpływają znacznie na wartość nieruchomości. Biegły wskazał przy tym, iż nie przyjął transakcji z okolicznych dzielnic, albowiem nie było tam transakcji działek o takim przeznaczeniu. Nadto, biegły podkreślił, iż gdyby przyjął metodę porównania parami nieruchomości z B., to ta metoda byłaby mniej precyzyjna, gdyż im większa próba, tym wynik jest dokładniejszy.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu 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. Z treści ustępu 2 powołanego wyżej przepisu wynika, że samorządowe kolegium odwoławcze przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze

sprzeciwem. Wówczas wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wniesiony uprzednio na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy do samorządowego kolegium odwoławczego, zastępuje pozew.

Wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego przenosi zatem sprawę o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, na płaszczyznę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium i sąd powszechny bada, czy istnieją podstawy do aktualizacji opłaty (art. 80 u.g.n.), O ile bowiem samorządowe kolegium odwoławcze jest władne wydać orzeczenie o charakterze kształtującym, czyli m.in. ustalić samodzielnie wysokość tej opłaty, o tyle sąd powszechny uprawniony jest jedynie ustalić, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione (jeśli stwierdzi, że nie zostały spełnione przesłanki do podwyższenia) albo, że podwyższenie jest uzasadnione w mniejszej wysokości, niż faktycznie dokonane. W każdym razie sąd nie może ustalić samodzielnie określonej wysokości opłaty rocznej, jeśli uzna, że podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości, niż zaproponował właściwy organ wypowiadając opłatę dotychczasową. Jednocześnie wyrok sądu ma charakter konstytutywny i zastępuje odpowiednie oświadczenie woli użytkownika wieczystego w tym przedmiocie.

Zgodnie z powyższym, sprzeciw wniesiony przez Skarb Państwa – Prezydenta (...). W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 09 października 2013 r., o sygn. (...), przeniósł sprawę Mennicy Polskiej S.A. Sp. K.-A. z siedzibą w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, na drogę procesu cywilnego.

W rozpoznawanej sprawie niespornym było to, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...) oraz działki o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...), o łącznej powierzchni 87.578 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) zaś właścicielem tej nieruchomości jest pozwany Skarb Państwa. Podobnie bezspornym było to, iż pozwany wypowiedział powodowi opłatę z tytułu użytkowania wieczystego i zaproponował nową stawkę przy zachowaniu dotychczasowej stawki 3 % wartości tej nieruchomości.

Spornymi okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy w/w aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste niniejszego gruntu jest rażąco zawyżona i nieuzasadniona. W zakresie ustalenia, czy oraz czy stawka tej opłaty za część nieruchomości powinna wynosić 3 % czy 1 % wartości nieruchomości gruntowej pozew został odrzucony – z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej.

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie natomiast z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm. dalej: ugn), 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 opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ugn).

Jak wynika z treści art. 78 ust. 3 cyt. ustawy, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 roku wydanym w sprawie I CSK 45/09 wyjaśnił, że w przepisie tym chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jest to bowiem przepis o charakterze materialno-prawnym, który - w sensie czasowym - określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje

zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.).

Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, iż to na stronie pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, iż zaproponowane powodowi wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste rzeczywiście były uzasadnione. Strona pozwana musiała wykazać, iż będący podstawą kalkulacji podwyżek operat szacunkowy, na postawie którego obliczono wartość przedmiotowych nieruchomości, był prawidłowy.

W rozpoznawanej sprawie wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości ustalona została w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego, o dopuszczenie którego wnosił pozwany. Zdaniem Sądu zarzut powoda, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w gruntu jest rażąco zawyżona i nieuzasadniona okazał się niezasadny, co potwierdza sporządzona do niniejszej sprawy opinia biegłego sądowego. Mając na uwadze, iż pozwany nie zaskarżył skutecznie przedmiotowej opinii, gdyż biegły podczas przesłuchania, na rozprawie w dniu 14 maja 2015 r., wyjaśnił wątpliwe kwestie, zasadnym było uznanie iż podwyższenie przez pozwanego opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, było zasadne, albowiem rzeczywiście zwiększyła się wartość niniejszej nieruchomości, stanowiąca postawę wyliczenia opłaty. Zauważyć należy, iż ustalona przez biegłego sądowego cena niniejszej nieruchomości jest jeszcze większa od tej, która stanowiła podstawę obliczenia niniejszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (38.035.125,00 zł). Jednakże mając na względzie regulację zawartą w treści art. 321 k.p.c., zgodnie z którą Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, Sąd oddalił powództwo Mennicy Polska S. A. Sp. K – A., gdyż ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, biorąc za podstawę wartość nieruchomości przyjętą w momencie wypowiedzenia zaskarżonej opłaty powodowi, tj. w kwocie 31.440.502,00 zł.

Ustalając wartość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd miał nadto na uwadze, iż opłata ta nie uległ zmianie od 01 stycznia 1996 r., co dodatkowo potwierdza, iż po tak długim okresie zmiana ta stała się nie tylko zasadna, ale i konieczna. Nie budzi bowiem wątpliwości fakt, iż przez okres 12 lat cena nieruchomości uległa znacznej zmianie, zaś powód udowodnił powołaną opinią biegłego, wysokość i zasadność tej zmiany.

Mając na uwadze powyższe i przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa należało ustalić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...) oraz działki o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie działka ewidencyjna nr (...)) w obrębie (...), o łącznej powierzchni 87.578 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), począwszy od 01 stycznia 2012 r., wynosi 943.215,09 zł, tj. w wysokości ustalonej wypowiedzeniem z dnia 8 grudnia 2011r.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi stronę przegrywającą sprawę, którą w niniejszym postępowaniu jest powód Mennica Polska S.A. Sp. K.-A. z siedzibą w W.. Wobec powyższego, Sąd w pkt. II wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 9.402,09 zł, na którą składają się: kwota 2.202,09 zł, tytułem poniesionych przez pozwanego kosztów sporządzonej do sprawy opinii biegłego oraz kwota 7.200 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Przy czym, wysokość wynagrodzenia Radcy Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa ustalono, zgodnie z art. 99 k.p.c., na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz.1348 ze zm.). Zgodnie bowiem z art. 99 k.p.c., stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzeczownika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powoływanych przepisów, orzekł jak w sentencji.