

Sygn. akt I C 271/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Mariusz Grobelny

Protokolant: starszy protokolant Jakub Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 roku w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. K., A. K., E. S., W. S., K. T., A. T., M. M. (1), A. M., Z. R., L. R., M. M. (2), P. Z., W. G., M. R., H. P., K. P. (1), M. K. (1), M. K. (2),**

przeciwko **Gminie M. Ś.**

o ustalenie

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 6/10 z 46/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 362,52 zł (trzystu sześćdziesięciu dwóch złotych i pięćdziesięciu dwóch groszy), płatną w następujący sposób :

- a. za 2011r. w kwocie 214,32 zł (dwustu czternastu złotych i trzydziestu dwóch groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 288,42 zł (dwustu osiemdziesięciu ośmiu złotych i czterdziestu dwóch groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 362,52 zł (trzystu sześćdziesięciu dwóch złotych i pięćdziesięciu dwóch groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 3.846,72 zł (trzech

tysięcy ośmiuset czterdziestu sześciu złotych i siedemdziesięciu dwóch groszy);

II. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 4/10 z 46/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 241,68 zł (dwustu czterdziestu jeden złotych i sześćdziesięciu ośmiu groszy), płatną w następujący sposób:

- a. za 2011r. w kwocie 142,88 zł (stu czterdziestu dwóch złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 192,28 zł (stu dziewięćdziesięciu dwóch złotych i dwudziestu ośmiu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 241,68 zł (dwustu czterdziestu jeden złotych i sześćdziesięciu ośmiu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.564,48 zł (dwóch tysięcy pięciuset sześćdziesięciu czterech złotych i czterdziestu ośmiu groszy);

III. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 38/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 499,11 zł (czterystu dziewięćdziesięciu dziewięciu złotych i jedenastu groszy), płatną w następujący sposób:

- a. za 2011r. w kwocie 295,08 zł (dwustu dziewięćdziesięciu pięciu złotych i ośmiu groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 397,10 zł (trzystu dziewięćdziesięciu siedmiu złotych i dziesięciu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 499,11 zł (czterystu dziewięćdziesięciu dziewięciu złotych i jedenastu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 5.296,21 zł (pięciu tysięcy dwustu dziewięćdziesięciu sześciu złotych i dwudziestu jeden groszy);

IV. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 29/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 380,90 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych i dziewięćdziesięciu groszy), płatną w następujący sposób:

- a. za 2011r. w kwocie 225,20 zł (dwustu dwudziestu pięciu złotych i dwudziestu groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 303,05zł (trzystu trzech złotych i pięciu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 380,90 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych i dziewięćdziesięciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 4.041,85 zł (czterech tysięcy czterdziestu jeden złotych i osiemdziesięciu pięciu groszy);

V. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 28/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 367,77 zł (trzystu sześćdziesięciu siedmiu złotych i siedemdziesięciu siedmiu groszy), płatną w następujący sposób:

- a. za 2011r. w kwocie 217,42 zł (dwustu siedemnastu złotych i czterdziestu dwóch groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 292,60 zł (dwustu dziewięćdziesięciu dwóch złotych i sześćdziesięciu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 367,77 zł (trzystu sześćdziesięciu siedmiu złotych i siedemdziesięciu siedmiu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 3.902,47 zł (trzech tysięcy dziewięciuset dwóch złotych i czterdziestu siedmiu groszy);

VI. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 17/10000 (aktualnie przysługującego M. M. (1)) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu położonego przy ulicy (...), na kwotę 223,29 zł (dwustu dwudziestu trzech złotych i dwudziestu dziewięciu groszy), płatną w następujący sposób:

d. za 2011r. w kwocie 132 zł (stu trzydziestu dwóch złotych),

e. za 2012r. w kwocie 177,65 zł (stu siedemdziesięciu siedmiu złotych i sześćdziesięciu pięciu groszy),

f. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 223,29 zł (dwustu dwudziestu trzech złotych i dwudziestu dziewięciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.369,36 zł (dwóch

tysięcy trzystu sześćdziesięciu dziewięciu złotych i trzydziestu sześciu groszy);

VII. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 1/2 z 32/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 210,15 zł (dwustu dziesięciu złotych i piętnastu groszy), płatną w następujący sposób :

a. za 2011r. w kwocie 124,24 zł (stu dwudziestu czterech złotych i dwudziestu czterech groszy),

b. za 2012r. w kwocie 167,20 zł (stu sześćdziesięciu siedmiu złotych i dwudziestu groszy),

c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 210,15 zł (dwustu dziesięciu złotych i piętnastu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.229,98 zł (dwóch

tysięcy dwustu dwudziestu dziewięciu złotych i dziewięćdziesięciu ośmiu groszy);

VIII. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 1/2 z 32/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 210,15 zł (dwustu dziesięciu złotych i piętnastu groszy), płatną w następujący sposób :

a. za 2011r. w kwocie 124,24 zł (stu dwudziestu czterech złotych i dwudziestu czterech groszy),

b. za 2012r. w kwocie 167,20 zł (stu sześćdziesięciu siedmiu złotych i dwudziestu groszy),

c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 210,15 zł (dwustu dziesięciu złotych i piętnastu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.229,98 zł (dwóch

tysięcy dwustu dwudziestu dziewięciu złotych i dziewięćdziesięciu ośmiu groszy);

IX. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $\frac{1}{2}$ z $\frac{1}{19}$ z $\frac{315}{10000}$ (przysługującego aktualnie L. R.) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...), na kwotę 108,88 zł (stu ośmiu złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy), płatną w następujący sposób :

a. za 2011r. w kwocie 66 zł (sześćdziesięciu sześciu złotych),

b. za 2012r. w kwocie 87,44 zł (osiemdziesięciu siedmiu złotych i czterdziestu czterech groszy),

c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 108,88 zł (stu ośmiu złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 1.155,34 zł (tysiąca

stu pięćdziesięciu pięciu złotych i trzydziestu czterech groszy);

X. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $\frac{1}{2}$ z $\frac{1}{19}$ z $\frac{315}{10000}$ (przysługującego aktualnie Z. R.) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...), na kwotę 108,88 zł (stu ośmiu złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy), płatną w następujący sposób :

a. za 2011r. w kwocie 66 zł (sześćdziesięciu sześciu złotych),

b. za 2012r. w kwocie 87,44 zł (osiemdziesięciu siedmiu złotych i czterdziestu czterech groszy),

c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 108,88 zł (stu ośmiu złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 1.155,34 zł (tysiąca

stu pięćdziesięciu pięciu złotych i trzydziestu czterech groszy);

XI. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $\frac{17}{10000}$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...), na kwotę 223,29 zł (dwustu dwudziestu trzech złotych i dwudziestu dziewięciu groszy), płatną w następujący sposób:

a. za 2011r. w kwocie 66 zł (sześćdziesięciu sześciu złotych),

b. za 2012r. w kwocie 144,65 zł (stu czterdziestu czterech siedmiu złotych i sześćdziesięciu pięciu groszy),

c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 223,29 zł (dwustu dwudziestu trzech złotych i dwudziestu dziewięciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.369,36 zł (dwóch

tysięcy trzystu sześćdziesięciu dziewięciu złotych i trzydziestu sześciu groszy);

XII. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 28/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 367,77 zł (trzystu sześćdziesięciu siedmiu złotych i siedemdziesięciu siedmiu groszy), płatną w następujący sposób:

- a. za 2011r. w kwocie 217,42 zł (dwustu siedemnastu złotych i czterdziestu dwóch groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 292,60 zł (dwustu dziewięćdziesięciu dwóch złotych i sześćdziesięciu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 367,77 zł (trzystu sześćdziesięciu siedmiu złotych i siedemdziesięciu siedmiu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 3.902,47 zł (trzech

tysięcy dziewięciuset dwóch złotych i czterdziestu siedmiu groszy);

XIII. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 1/19 z 315/10000 (przysługującego aktualnie M. M. (2)) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...), na kwotę 217,76 zł (dwustu siedemnastu złotych i siedemdziesięciu sześciu groszy), płatną w następujący sposób :

- a. za 2011r. w kwocie 128,74 zł (stu dwudziestu ośmiu złotych i siedemdziesięciu czterech groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 173,25 zł (stu siedemdziesięciu trzech złotych i dwudziestu pięciu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 217,76 zł (dwustu siedemnastu złotych i siedemdziesięciu sześciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 2.310,67 zł (dwóch

tysięcy trzystu dziesięciu złotych i sześćdziesięciu siedmiu groszy);

XIV. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 29/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 380,90 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych i dziewięćdziesięciu groszy), płatną w następujący sposób:

- a. za 2011r. w kwocie 349,44 zł (trzystu czterdziestu dziewięciu złotych i czterdziestu czterech groszy),
- b. za 2012r. w kwocie 365,17 zł (trzystu sześćdziesięciu pięciu złotych i siedemnastu groszy),
- c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 380,90 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych i dziewięćdziesięciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 4.041,85 (czterech

tysięcy czterdziestu jeden złotych i osiemdziesięciu pięciu groszy);

XV. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 29/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 380,90 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych i dziewięćdziesięciu groszy), płatną w następujący sposób:

d. za 2011r. w kwocie 256,26 zł (dwustu pięćdziesięciu sześciu złotych i dwudziestu sześciu groszy),

e. za 2012r. w kwocie 318,58 zł (trzystu osiemnastu złotych i pięćdziesięciu ośmiu groszy),

f. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 380,90 zł (trzystu osiemdziesięciu złotych i dziewięćdziesięciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 4.041,85 zł (czterech

tysięcy czterdziestu jeden złotych i osiemdziesięciu pięciu groszy);

XVI. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 33/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 433,44 zł (czterystu trzydziestu trzech złotych i czterdziestu czterech groszy), płatną w następujący sposób:

a. za 2011r. w kwocie 256,26 zł (dwustu pięćdziesięciu sześciu złotych i dwudziestu sześciu groszy),

b. za 2012r. w kwocie 344,85 zł (trzystu czterdziestu czterech złotych i osiemdziesięciu pięciu groszy),

c. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 433,44 zł (czterystu trzydziestu trzech złotych i czterdziestu czterech groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 4.599,34 zł (czterech

tysięcy pięciuset dziewięćdziesięciu dziewięciu złotych i trzydziestu czterech groszy);

XVII. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 42/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), na kwotę 551,65 zł (pięciuset pięćdziesięciu jeden złotych i sześćdziesięciu pięciu groszy), płatną w następujący sposób:

a. za 2012r. w kwocie 438,90 zł (czterystu trzydziestu ośmiu złotych i dziewięćdziesięciu groszy),

b. za 2013r. i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji w kwocie 551,65 zł (pięciuset pięćdziesięciu jeden złotych i sześćdziesięciu pięciu groszy);

z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną

nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 5.853,71 zł (pięciu

tysięcy ośmiuset pięćdziesięciu trzech złotych i siedemdziesięciu jeden groszy);

XVIII. oddala powództwa w pozostałym zakresie;

XIX. ustala, że roszczenia powodów i pozwanej o zwrot kosztów procesy znoszą się wzajemnie.

UZASADNIENIE

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 22 listopada 2010r. wypowiedziała powodom T. K. i A. K. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 6/10 z 46/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 107,16 zł. Jednocześnie zaoferowała powodom przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 861,47 zł.

Powodowie T. K. i A. K. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowali przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucili ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 31 maja 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 573,48 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 142,88 zł, za 2012r. w wysokości 358,18 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 573,48 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała powodowi T. K. dotychczasową wysokość z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 4/10 z 46/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 71,44 zł. Jednocześnie zaoferowała powodowi przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 860,22 zł.

Powód T. K. wystąpił z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionował przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucił ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 31 maja 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 860,22 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 214,32 zł, za 2012r. w wysokości 537,27 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 860,22 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powoda o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego

udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 22 listopada 2010r. wypowiedziała powodom E. S. i W. S. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 38/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 147,54 zł. Jednocześnie zaoferowała powodom przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 1.186,06 zł.

Powodowie E. S. i W. S. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowali przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucili ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 31 maja 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 1.184,37 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 295,08 zł, za 2012r. w wysokości 739,73 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 1.184,37 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała (...) Sp. z o.o. w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 2051/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...).

(...) Sp. z o.o. w W. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., tj. w dniu 10 maja 2011r., powodowie A. T. i K. T. nabyli od (...) Sp. z o.o. w W. lokal niemieszkalny numer (...) przy ulicy (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 29/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...). Powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie swojego poprzednika prawnego.

Orzeczeniem z dnia 05 listopada 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 903,86 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 225,20 zł, za 2012r. w wysokości 564,53 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 903,86 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik

wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 22 listopada 2010r. wypowiedziała powodom A. M. i M. M. (1) dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 28/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 108,71 zł. Jednocześnie zaoferowała powodom przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 873,95 zł.

Powodowie A. M. i M. M. (1) wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowali przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucili ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 09 sierpnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 872,69 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 217,42 zł, za 2012r. w wysokości 545,06 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 872,69 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 23 listopada 2010r. wypowiedziała powodowi M. M. (1) dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 17/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu położonego przy ulicy (...), wynoszącą 66 zł. Jednocześnie zaoferowała powodowi przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 530,62 zł.

Powód M. M. (1) wystąpił z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionował przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucił ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 09 sierpnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 529,85 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 132 zł, za 2012r. w wysokości 330,93 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 529,85 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powoda o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego

udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała (...) Sp. z o.o. w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 2051/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...).

(...) Sp. z o.o. w W. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., tj. w dniu 09 maja 2011r., powódka L. R. nabyła od (...) Sp. z o.o. w W. udział do 1/2 w lokalu niemieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 32/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...). Powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie swojego poprzednika prawnego.

Orzeczeniem z dnia 27 czerwca 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 311,46 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 124,24 zł, za 2012r. w wysokości 498,68 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 903,86 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała (...) Sp. z o.o. w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 2051/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...).

(...) Sp. z o.o. w W. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., tj. w dniu 09 maja 2011r., powód Z. R. nabył od (...) Sp. z o.o. w W. udział do 1/2 w lokalu niemieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 32/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...). Powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie swojego poprzednika prawnego.

Orzeczeniem z dnia 27 czerwca 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w

wysokości 311,46 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 124,24 zł, za 2012r. w wysokości 498,68 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 903,86 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała (...) Sp. z o.o. w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 2051/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...).

(...) Sp. z o.o. w W. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., tj. w dniu 09 maja 2011r., powódka L. R. nabyła od (...) Sp. z o.o. w W. udział do 1/2 w garażu przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 1/19 z 315/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...). Powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie swojego poprzednika prawnego.

Orzeczeniem z dnia 27 czerwca 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 258,36 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 66 zł, za 2012r. w wysokości 162,18 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 258,36 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała (...) Sp. z o.o. w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 2051/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...).

(...) Sp. z o.o. w W. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., tj. w dniu 09 maja 2011r., powód Z. R. nabył od (...) Sp. z o.o. w W. udział do 1/2 w garażu przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 1/19 z 315/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...). Powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie swojego poprzednika prawnego.

Orzeczeniem z dnia 27 czerwca 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 258,36 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 66 zł, za 2012r. w wysokości 162,18 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 258,36 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała powódce M. M. (2) dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 28/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 108,71 zł. Jednocześnie zaoferowała powódce przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 873,95 zł.

Powódka M. M. (2) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest niezasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 28 grudnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 872,69 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 217,42 zł, za 2012r. w wysokości 545,06 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 872,69 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powódki o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 22 listopada 2010r. wypowiedziała powódce M. M. (2) dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 1/19 z 315/10000 (przysługującego aktualnie M. M. (2)) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...), wynoszącą 64,37 zł. Jednocześnie zaoferowała powódce przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 517,47 zł.

Powódka M. M. (2) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest niezasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 28 grudnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 516,73 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 128,74 zł, za 2012r. w wysokości 322,74 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 516,73 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powódki o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 22 listopada 2010r. wypowiedziała powodom M. R. i W. G. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 45/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 174,72 zł. Jednocześnie zaoferowała powodom przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 1.404,57 zł.

Powodowie M. R. i W. G. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowali przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucili ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W dniu 08 września 2011r. powodowie M. R. i (...) Sp. z o.o. w W., w związku z błędem rachunkowym zaistniałym w umowie sprzedaży, złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z lokalem niemieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w ten sposób, że oświadczyli że z prawem własności tego lokalu będzie związany udział do 29/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

W dniu 29 września 2011r. powodowie M. R. i W. G. zbyli na rzecz powoda P. Z. prawo własności lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej.

Orzeczeniem z dnia 02 marca 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w wysokości 1.402,54 zł.

Powodowie M. R., W. G. i P. Z. wnieśli sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wnieśli o orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 22 listopada 2010r. wypowiedziała powodom K. P. (2) i H. P. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 33/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wynoszącą 128,13 zł. Jednocześnie zaoferowała powodom przyjęcie od dnia 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 1.030,02 zł.

Powodowie K. P. (2) i H. P. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowali przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzucili ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

Orzeczeniem z dnia 09 sierpnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2011r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2011r. w wysokości 1.028,53 zł, płatnej w następujący sposób: za 2011r. w wysokości 256,26 zł, za 2012r. w wysokości 642,40 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 1.028,53 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia.

Pozwana Gmina M. Ś. pismem z dnia 15 listopada 2010r. wypowiedziała (...) Sp. z o.o. w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 2051/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...).

(...) Sp. z o.o. w W. wystąpili z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zakwestionowała przy tym prawidłowość operatu szacunkowego będącego podstawą ustalenia zaproponowanej opłaty rocznej. Zarzuciła ponadto pozwanej nieuwzględnienie w zaproponowanej opłacie nakładów poczynionych przez użytkowników wieczystych.

W dniu 15 stycznia 2013r. (...) Sp. z o.o. w W. i pozwana Gmina M. Ś. zawarły ugodę w zakresie ustalenia wysokości opłaty rocznej za 2011r.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., tj. w dniu 29 września 2011r., powodowie M. K. (2) i M. K. (1) nabyli od (...) Sp. z o.o. w W. lokal niemieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...), wraz ze związanym z nim udziałem do 42/10000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

Orzeczeniem z dnia 08 marca 2013r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzekło o ustaleniu z dniem 01 stycznia 2012r. opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwana Gmina M. Ś. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia. W sprzeciwie wniosła o odrzuceniu pozwu, a w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o ustaleniu opłaty rocznej obowiązującej od dnia 01 stycznia 2012r. w wysokości 1.309,04 zł, płatnej w następujący sposób: za 2012r. w wysokości 817,59 zł, za 2013r. i lata następne w wysokości 1.309,04 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zarzuty pod adresem operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego T. M. nie zasługują na uwzględnienie. Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut powodów o nie zaliczenie nakładów poniesionych na uzbrojenie działki. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiego zaliczenia może żądać jedynie użytkownik wieczysty, który poniósł takie nakłady, a nie użytkownik wieczysty który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania działki. W umowie sprzedaży lokalu nie było przeniesienia ewentualnego roszczenia o zaliczenie nakładów, z żadnego przepisu nie wynika również sukcesja takiego roszczenia. Dodatkowo wskazała, że poprzedni użytkownik wieczysty przy zawieraniu ugody z pozwaną zrzekł się wobec pozwanej roszczenia o rozliczenie nakładów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. Ś. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę (...), położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(bezsporne)

Działka nr (...) te na mocy umowy z Gminą M. Ś. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przeznaczona została pod zabudowę kompleksu hotelowo-gastronomiczno-usługowo-turystycznego. Na działkach nr (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wykonała inwestycję składającą się z budynków hotelowo-rekreacyjnych. Spółka wykonała całą wewnętrzną infrastrukturę techniczną, zewnętrzną infrastrukturę techniczną całości inwestycji oraz zagospodarowała teren wokół budynków wraz ze zjazdami do garaży podziemnych i drogi dojazdowe do budynków na odcinku od wewnętrznej drogi pożarowej. Spółka poniosła nakłady na wybudowanie instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej, przyłączy gazowych, na infrastrukturę teletechniczną, na infrastrukturę komunikacyjną. Z opisanych budynków Spółka prowadziła sukcesywnie sprzedaż lokali.

(bezsporne)

Przed powodami, użytkownikiem wieczystym nieruchomości była (...) Sp. z o.o. w W..

(bezsporne)

Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki (...) miała miejsce w dniu 12 grudnia 2002r.

(bezsporne)

W dniu 24 kwietnia 2009r. (...) Sp. z o.o. w W. zbyła na rzecz powodów, małżonków T. K. i A. K. (w udziale do 6/10) oraz na rzecz małżonków J. K. (1) i J. K. (2) (w udziale do 4/10) prawo własności lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 46/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia

24.04.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 24 kwietnia 2009r. J. K. (1) i J. K. (2) darowali powodowi T. K. udział do 4/10 w prawie własności lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ś..

(dowód: umowa darowizny z dnia 24.04.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach

sprawy (...))

W dni 10 grudnia 2009r. powodowie E. S. i W. S. nabyli od (...) Sp. z o.o. w Ś. prawo własności lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 38/10000 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 10.12.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach

sprawy (...))

Powodowie A. T. i K. T. w dniu 10 maja 2011r. nabyli od (...) Sp. z o.o. w W. lokal niemieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z nim udziałem do 29/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 26 maja 2009r. powodowie A. M. i M. M. (1) nabyli od (...) Sp. z o.o. w W. prawo własności lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 28/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz udział do 1/19 we współwłasności garażu położonego przy ulicy (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 17/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia

26.05.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 09 maja 2011r., powódka L. R. nabyła od (...) Sp. z o.o. w W. udział do 1/2 w lokalu niemieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 32/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz udział do 1/2 w garażu przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 1/19 z 315/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 09 maja 2011r., powód Z. R. nabyła od (...) Sp. z o.o. w W. udział do 1/2 w lokalu niemieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z nim udziałem do (...) z (...) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz udział do 1/2 w garażu przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem do 1/2 z 1/19 z 315/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 06 listopada 2009r. powódka M. M. (2) nabyła od (...) Sp. z o.o. w W. prawo własności lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 28/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz udział do 1/19 w prawie własności garażu położonego przy ul. (...) w Ś. wraz ze związanym z nim udziałem do 1/19 z 315/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia

06.11.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 17 kwietnia 2009r. powodowie M. R. i W. G. nabyli od (...) Sp. z o.o. w W. lokal niemieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 45/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia

17.04.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 08 września 2011r. powodowie (...) Sp. z o.o. w W. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z lokalem niemieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w Ś., w ten sposób, że z lokalem tym miał być związany udział do 29/10000 w nieruchomości wspólnej.

(dowód: akt notarialny z dnia 08.09.2011r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach

sprawy(...))

W dniu 29 września 2011r. powodowie M. R. i W. G. sprzedali powodowi P. Z. lokal niemieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 29/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 29.09.2011r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach

sprawy (...)

W dniu 24 kwietnia 2009r. powodowie K. P. (2) i H. P. od (...) Sp. z o.o. w W. lokal niemieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 29/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia

24.04.2009r. - akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

W dniu 29 września 2011r., powodowie M. K. (2) i M. K. (1) nabyli od (...) Sp. z o.o. w W. lokal niemieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w Ś. wraz ze związanym z nim udziałem do 42/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: akta Urzędu Miasta i SKO w aktach sprawy (...))

Wartość nieruchomości stanowiącą działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...) na dzień 15, 22 i 23 listopada 2010r. wynosiła 4.378.190 zł. Wartość nakładów na tą nieruchomość dokonaną przez poprzednika powodów, polegające na budowie urządzeń infrastruktury technicznej, wynosiła 1.393.740 zł. Nakładami tymi były: wymiana sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, budowa kanalizacji deszczowej, budowa stacji redukcyjnej II stopnia oraz sieci doprowadzającej gaz do budowanego obiektu, ułożenie kabli energii elektrycznej, budowa stacji transformatorowej, rozbudowa rozdzielni 15 kV, odtworzenie nawierzchni po przełożeniu instalacji, uporządkowanie terenu parku zdrojowego. Nieruchomość cały czas korzysta z tych urządzeń infrastruktury technicznej.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. W. - k. 857-870,

pisma biegłego sądowego J. W. z dnia 08.09.

2015r. – k. 1033-1035,

pismo biegłego sądowego J. W. z dnia 16.11.2015r. - k. 1147,

pismo biegłego sądowego J. W. z dnia 23.02.2016r. - k. 1371,

ustne wyjaśnienia biegłego sądowego J. W. - k. 1229-1231, 1329-

1332)

Sąd zważył, co następuje:

Wszystkie powództwa zasługiwały na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie niniejszych rozważań należy zauważyć, że postanowieniem z dnia 16 września 2016r. Sąd dokonał sprostowania omyłek zaistniałych w wyroku, co wiązało się ze zmianą numeracji poszczególnych punktów wyroku. W związku z tym Sąd w niniejszym uzasadnieniu będzie posługiwał się numeracją wynikającą ze sprostowanej treści wyroku.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1774 z późn. zm.) 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. Stosownie do treści art. 78 ust. 1 powyższej ustawy 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. Art. 78 ust. 2 ustawy stanowi, że użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie z art. 80 ust. 1 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. Art. 80 ust. 2 ustawy kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Stosownie zaś do treści art. 80 ust. 3 ustawy w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W niniejszej sprawie wszyscy powodowie wystąpili z wnioskami o ustalenie, że dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości była nieuzasadniona. Skuteczne wniesienie sprzeciwów od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego spowodowało przekazanie spraw do Sądu, a wnioski powodów zastąpiły pozwy. Pozwana w toku postępowania wniosła o odrzucenie pozwów. Zauważyć jednak należy, że kwestia bezzasadności tych wniosków została już prawomocnie rozstrzygnięta odrębnymi postanowieniami.

Bezspornym w sprawie było to, że pozwana jest właścicielem nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę (...), położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), natomiast powodowie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości. W tym miejscu odnieść się należy do zmian właścicieli lokalu niemieszkalnego numer(...) przy ulicy (...) w Ś.. Wniosek ustalenie aktualizacji opłaty za nieuzasadnioną wystąpili M. R. i W. G., którzy w chwili wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości byli właścicielami tego lokalu. Już na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym M. R. i W. G. zbyli lokal na rzecz P. Z.. W ocenie Sądu nie pozbawiło ich to jednak czynnej legitymacji procesowej w niniejszej sprawie. Zauważyć należy, że powództwo dotyczy wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie od dnia 01 stycznia 2011r., a więc również okresu w którym M. R. i W. G. byli jeszcze właścicielami lokali. W okresie późniejszym lokal został zbyty przez P. Z. na rzecz M. B.. Zdaniem Sądu pomimo zbycia lokalu P. Z. zachował czynną legitymację procesową sprawę, gdyż rozstrzygnięcie sprawy dotyczy również okresu, w którym pozostawał on właścicielem lokalu. Natomiast M. B. nie uzyskała statusu strony w niniejszej sprawie, gdyż nie zgłosiła skutecznie przystąpienia do udziału w sprawie w charakterze powódki.

Nie stanowiło w sprawie przedmiotu sporu to, że powodowie są zobowiązani do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości według 3 % stawki obliczonej od wartości nieruchomości tj. zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Okolicznością sporną pomiędzy stronami wartość nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W związku z tym w sprawie przeprowadzony został dowód z dwóch opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, przy czym Sąd za podstawę ustaleń w sprawie przyjął opinię biegłego J. W.. Zgodnie z tą opinią wartość nieruchomości na dzień dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej poszczególnym powodom (tj. 15, 22 i 23 listopada 2010r.) wynosiła 4.378.190 zł. Przyjęcie takiej wartości powoduje, że niewątpliwie dokonanie aktualizacji opłaty rocznej było uzasadnione, co do zasady, gdyż od daty poprzedniej

aktualizacji wartość nieruchomości wzrosła. W związku z tym Sąd w punktach I - XV wyroku ustalił wysokość tej opłaty w stosunku do wszystkich powodów. W każdym wypadku ustalona opłata była ponad dwukrotnie wyższa od dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. W związku z tym zastosowanie znajdował art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem 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. Za dominujący w orzecznictwie należy uznać pogląd, że sąd powinien w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej określić również wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (tak Sąd Najwyższy m.in. w: postanowieniu z dnia 21 maja 2014r. II CSK 451/13, postanowieniu z dnia 27 czerwca 2013r., III CZ 29/13, wyroku z dnia 21 lutego 2013r., IV CSK 430/12, wyroku z dnia 5 grudnia 2013r., V CSK 5/13,). Takie rozwiązanie ma na celu zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. W efekcie zastosowania przez Sąd powyższego przepisu zobowiązany na przestrzeni dwóch lat płaci faktycznie niższą opłatę niż ta wynikająca z nowej wartości nieruchomości.

Kolejnym zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia przez Sąd była kwestia zasadności wniosku powodów o rozliczenie nakładów użytkownika wieczystego związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (ust. 4). Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust.5). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust.6). Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 ustawy). W pojęciu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie mieszczą się przyłącza, a wyłącznie udział użytkownika wieczystego w budowaniu kanałów głównych kanalizacyjnych itd. Budowa drogi oznacza wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. W pojęciu tym nie mieści się natomiast przebudowa drogi, a więc te prace, które nie powodują zmiany granic pasa drogowego. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej. Oznacza to konieczność określenia wartości rynkowej nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego. Dodany 22 października 2007r. art. 77 ust. 6 przewiduje możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Zaliczeniu podlegają przy tym tylko nakłady konieczne, powodujące wzrost wartości nieruchomości. W istocie chodzi o nakłady na cechy techniczne gruntu. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste. Pozwana stała na stanowisku, że powodowie nie mogą skutecznie zgłosić żądania rozliczenia nakładów w postępowaniu o aktualizację opłaty rocznej, bowiem nie czynili tych nakładów osobiście, a czynił to poprzedni użytkownik wieczysty, który nie dokonał na rzecz powodów cesji wierzytelności z tego tytułu. Takie stanowisko nie zasługiwało na uwzględnienie. Powodowie nabyli udziały w wieczystym użytkowaniu działki (...) w czasie, kiedy nakłady zostały już poniesione. Powodowie są również niewątpliwie następcami prawnymi poprzedniego użytkownika wieczystego, bowiem ponieśli koszty poczynionych nakładów, które zostały wliczone w cenę nabytych przez nich lokali lub nabytych. Zauważyć należy, że art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie kreuje samodzielnego roszczenia o rozliczenie nakładów. Przepis ten pozwala bowiem jedynie na dokonanie takiego zaliczenia jedynie przy

aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W związku z tym to jedynie w postępowaniu dotyczącym aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może zgłosić żądanie zaliczenia poczynionych nakładów na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą, a opłatą zaktualizowaną. Takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010r. (V CSK 356/09, LEX nr 584211). Wątpliwości Sądu nie budzi to, że zbycie przez (...) Sp. z o.o. w W. prawa użytkowania wieczystego spowodowało jednocześnie przeniesienie na powodów uprawnienia do rozliczenia tych nakładów w niniejszym postępowaniu. Zauważyć należy, że w związku z tym że roszczenie o rozliczenie nakładów nie może być dochodzone w odrębnym postępowaniu, a jedynie w postępowaniu o aktualizację opłaty, to użytkownik wieczysty który poniósł nakłady na nieruchomości, a następnie zbył prawo wieczystego użytkowania gruntu, nie mógłby już dochodzić tego roszczenia. Gdyby nie przechodziło ono wraz z innymi uprawnieniami wieczystego użytkownika na nabywcę, oznaczałoby to, że wbrew brzmieniu art. 77 ust. 4 i 5 ustawy właściciel gruntu byłby w takiej sytuacji zwolniony z obowiązku rozliczenia wartości nakładów. Taka koncepcja jest zdaniem Sądu nie do zaakceptowania, gdyż nie ma ona żadnego uzasadnienia. W związku z tym Sąd przyjął również, iż w zakresie przedmiotowych nakładów nie było koniecznym zawieranie umowy cesji roszczenia na rzecz nowych użytkowników wieczystych. Skoro zaś wartość nakładów poniesionych na nieruchomości nie została dotychczas rozliczona winna zostać rozliczona w niniejszym postępowaniu. W zakresie wysokości tych nakładów Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego J. W. i w związku z tym ustalił wartość nakładów na kwotę 1.393.740 zł. Sąd dokonał stosownego rozliczenia w punktach I - XV wyroku poprzez zaliczenie przypadającej na poszczególnych powodów kwoty nakładów na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną.

W punkcie I wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów T. K. i A. K. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 6/10 z 46/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 362,52 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($6/10 \times 46/10000 \times 3\% \times 4.378.190 \text{ zł}$). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty ($214,32 \text{ zł} = 2 \times 107,16 \text{ zł}$), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej $\{214,32 \text{ zł} + 1/2 \times (362,52 \text{ zł} - 214,32 \text{ zł})\}$, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów tj. 3.846,72 zł ($6/10 \times 46/10000 \times 1.393.740 \text{ zł}$). W pozostałym zakresie powództwo powodów T. K. i A. K. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie II wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powoda T. K. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 4/10 z 46/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 241,68 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($4/10 \times 46/10000 \times 3\% \times 4.378.190 \text{ zł}$). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty ($142,88 \text{ zł} = 2 \times 71,44 \text{ zł}$), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej $\{142,88 \text{ zł} + 1/2 \times (241,68 \text{ zł} - 142,88 \text{ zł})\}$, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powoda kwota nakładów tj. 2.564,48 zł ($4/10 \times 46/10000 \times 1.393.740 \text{ zł}$). W pozostałym zakresie powództwo powoda T. K. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie III wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów E. S. i W. S. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 38/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy

(...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 499,11 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($38/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty ($295,08$ zł = $2 \times 147,54$ zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej ($\{295,08$ zł + $1/2 \times (499,11$ zł - $295,08$ zł) $\}$), w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów tj. $5.296,21$ zł ($38/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powodów E. S. i W. S. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie IV wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów K. T. i A. T. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $29/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę $380,90$ zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($29/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty ($225,20$ zł = $2 \times 112,60$ zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej ($\{225,20$ zł + $1/2 \times (380,90$ zł - $225,20$ zł) $\}$), w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów tj. $4.041,85$ zł ($29/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powodów K. T. i A. T. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie V wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów M. M. (1) i A. M. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $28/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę $367,77$ zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($28/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty ($217,42$ zł = $2 \times 108,71$ zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej ($\{217,42$ zł + $1/2 \times (367,77$ zł - $217,42$ zł) $\}$), w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów tj. $3.902,47$ zł ($28/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powodów M. M. (1) i A. M. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie VI wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powoda M. M. (1) dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $17/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu położonego przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę $223,29$ zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($17/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (132 zł = 2×66 zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej ($\{132$ zł + $1/2 \times (223,29$ zł - 132 zł) $\}$), w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powoda kwota nakładów tj.

2.369,36 zł ($17/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powoda M. M. (1) podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie VII wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powódki L. R. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $1/2$ z $32/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 210,15 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($1/2 \times 32/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (124,24 zł = $2 \times 62,12$ zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej { $124,24$ zł + $1/2 \times (210,15$ zł - $124,24$ zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powódki kwota nakładów tj. 2.229,98 zł ($1/2 \times 32/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powódki L. R. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie VIII wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powoda Z. R. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $1/2$ z $32/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 210,15 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($1/2 \times 32/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (124,24 zł = $2 \times 62,12$ zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej { $124,24$ zł + $1/2 \times (210,15$ zł - $124,24$ zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powoda kwota nakładów tj. 2.229,98 zł ($1/2 \times 32/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powoda Z. R. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie IX wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powódki L. R. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $1/2$ z $1/19$ z $315/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 108,88 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($1/2 \times 1/19 \times 315/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (66 zł = 2×33 zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej { 66 zł + $1/2 \times (108,88$ zł - 66 zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powódki kwota nakładów tj. 1.155,34 zł ($1/2 \times 1/19 \times 315/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powódki L. R. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie X wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powoda Z. R. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do $1/2$ z $1/19$ z $315/10000$ części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 108,88 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($1/2 \times 1/19 \times 315/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość

opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (66 zł = 2 x 33 zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej {66 zł + 1/2 x (108,88 zł - 66 zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powoda kwota nakładów tj. 1.155,34 zł (1/2 x 1/19 x 315/10000 x 1.393.740 zł). W pozostałym zakresie powództwo powoda Z. R. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie XI wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powódki M. M. (2) dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 28/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 367,77 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powódki przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji (28/10000 x 3% x 4.378.190 zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (217,42 zł = 2 x 108,71 zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej {217,42 zł + 1/2 x (367,77 zł - 217,42 zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powódki kwota nakładów tj. 3.902,47 zł (28/10000 x 1.393.740 zł). W pozostałym zakresie powództwo powódki M. M. (2) podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie XII wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powódki M. M. (2) dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 1/19 z 315/10000 (przysługującego aktualnie M. M. (2)) części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do garażu przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 217,76 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powoda przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji (1/19 x 315/10000 x 3% x 4.378.190 zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (128,74 zł = 2 x 64,37zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej {128,74 zł + 1/2 x (217,76 zł - 128,74 zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powódki kwota nakładów tj. 2.310,67 zł (1/19 x 315/10000 x 1.393.740 zł). W pozostałym zakresie powództwo powódki M. M. (2) podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie XIII wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów M. R., W. G. i P. Z. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 29/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). W zakresie wysokości udziału przysługującego powodom Sąd uwzględnił dokonaną w toku postępowania aktualizacyjnego (tj. aktem notarialnym z dnia 08 września 2011r.) zmianę udziału w nieruchomości wspólnej, prostującą zaistniały w umowie sprzedaży błąd rachunkowy. Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 380,90 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji (29/10000 x 3% x 4.378.190 zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty (349,44 zł = 2 x 174,72 zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej {349,44 zł + 1/2 x (380,90 zł - 349,44 zł)}, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów

tj. 4.041,85 zł ($29/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powodów M. R., W. G. i P. Z. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie XIV wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów K. P. (2) i H. P. dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 33/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 433,44 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($33/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2011r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty ($256,26$ zł = $2 \times 128,13$ zł), w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej $\{256,26$ zł + $1/2 \times (433,44$ zł - $256,26$ zł) $\}$, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów tj. 4.599,34 zł ($33/10000 \times 1.393.740$ zł). W pozostałym zakresie powództwo powodów K. P. (2) i H. P. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

W punkcie XV wyroku Sąd uwzględnił częściowo powództwo powodów M. K. (2) i M. K. (1) dotyczące opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w udziale do 42/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przynależnym do lokalu niemieszkalnego numer (...) przy ulicy (...). Sąd ustalił wysokość zaktualizowanej opłaty na kwotę 551,65 zł. Wynikała ona z pomnożenia wysokości udziału powodów przez stawkę procentową opłaty i wartość nieruchomości stanowiącą podstawę aktualizacji ($42/10000 \times 3\% \times 4.378.190$ zł). W związku z tym, że nowa wysokość opłaty przewyższała ponad dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty Sąd ustalił również płatność tej opłaty w poszczególnych latach tj. w 2012r. w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty powiększonej o połowę różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a dwukrotnością opłaty zaktualizowanej, w 2013r. i w latach kolejnych w wysokości wynikającej z aktualizacji. Ponadto Sąd ustalił, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu przypadająca na udział powodów kwota nakładów tj. 5.853,71 zł ($42/10000 \times 1.393.740$ zł). a ugoda zawarta przez pozwaną Sąd nie podzielił przy tym stanowiska pozwanej, że wpływ na zasadność żądania powodów rozliczenia nakładów mogła mieć ugoda zawarta w dniu 15 stycznia 2013r. przez pozwaną z (...) Sp. z o.o. w W.. Ugoda ta została bowiem zawarta już po nabyciu przez powodów udziału w nieruchomości wspólnej, a więc nie mogła być skuteczna wobec nich. W pozostałym zakresie powództwo powodów M. K. (2) i M. K. (1) podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie XVI wyroku.

Ustalenia w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych dokumentów oraz opinii biegłego sądowego z zakresy (...). Zauważyć należy przy tym, że w sprawie została sporządzona również opinia przez biegłego sądowego E. R., ale w ocenie Sądu to opinia J. W. powinna być podstawą ustaleń w sprawie. Opinia biegłego sądowego E. R. została zakwestionowana przez obie strony. Zdaniem Sądu zgłoszone zarzuty skutecznie podważyły prawidłowość tej opinii. Dodatkowe wyjaśnienia biegłej E. R. nie były przekonujące, co skutkowało dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego sądowego J. W.. Opinia ta również była kwestionowana przez strony. Zgłoszone do tej opinii zarzuty, po złożeniu przez biegłego dodatkowych pisemnych i ustnych wyjaśnień, nie dały podstaw do podważania rzetelności i prawidłowości opinii autorstwa biegłego J. W.. Podkreślić należy, że biegły J. W. w sposób przekonujący i wyczerpujący ustosunkował się do wszystkich zgłoszonych przez strony zarzutów. Opinia sądowa biegłego J. W. została sporządzona z zachowaniem zasad wynikających ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm). Zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Stosownie zaś do treści art. 151 ust. 1 tej ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Biegły sądowy J. W. wskazał, że dane dotyczące nieruchomości podobnych powinny być zebrane z okresu ostatnich dwóch

lat, lecz ilość transakcji z tego okresu z rynku miasta Ś. była niewystarczająca. Podobne stanowisko wyraził biegły sądowy E. R. i powołany przez pozwaną na potrzeby aktualizacji opłaty rzeczoznawca T. M. (na co wskazuje pismo tego rzeczoznawcy z dnia 20 czerwca 2011r.). Biegły sądowy J. W. przyjął do porównania nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i powierzchni. Przekonujące jest przy tym stanowisko biegłego, że działki o mniejszej powierzchni uzyskują wyższą cenę za 1 m⁽²⁾, a także, że inną wartość ma działka o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną czy też usługową, turystyczną. Biegły sądowy na potrzeby opinii zgromadził transakcje łączące te wszystkie cechy – obejmujące okres 2 lat, o podobnym przeznaczeniu i zbliżonej powierzchni. Biegły sądowy J. W. dokonując analizy rynku miasta Ś. w latach 2009-2012 i stwierdzając ograniczoną liczbę transakcji, dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego objął analizą rynek nieruchomości podobnych położonych w miejscowościach (...) województwa (...), na (...)od Ś. do K. włącznie. Biegły analizował transakcje sprzedaży prawa własności nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu i lokalizacji podobnych do nieruchomości stanowiącej działkę (...) oddanej w użytkowanie wieczyste. Analiza rynku Ś. i K. wskazała na znaczne podobieństwo cen wszystkich rodzajów nieruchomości oraz jednocześnie ograniczoną liczbę transakcji nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej. Biegły zaobserwował również znaczne podobieństwo cen nieruchomości lokalowych wybudowanych na terenie najbardziej atrakcyjnych lokalizacji (...), co może wskazywać, że ceny nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo turystyczno-apartamentowe w miejscowościach (...) wykazują znaczne podobieństwo. Ograniczona liczba transakcji dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej w niniejszej sprawie wynika też z tego, że w Ś. mają miejsce liczne inwestycje budowlane, szczególnie na rynku mieszkaniowym i każdego roku zawieranych jest kilkaset transakcji sprzedaży, z czego najwięcej dotyczy lokali mieszkalnych, nie zaś takich działek jak (...). Natomiast sprzedaż nieruchomości niezabudowanych na terenie (...)części miasta jest ograniczona. Z przeprowadzonej przez biegłego analizy rynku nieruchomości wynika jednoznacznie, że transakcje dotyczące nieruchomości podobnej do wycenianej są sporadyczne (pojedyncze w skali roku). W związku z tym nie było możliwym stworzenie bazy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych z terenu miasta Ś.. Biegły sądowy prawidłowo utworzył w takiej sytuacji bazę z terenu rynku lokalnego, gdzie przyjęte dane spełniły założenia przepisów prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardów zawodowych omawiających wycenę w podejściu porównawczym. Wszystkie przyjęte przez biegłego do wyceny dane dotyczyły transakcji sprzedaży zawartych w czasie nie dłuższym niż 24 miesiące przed datą ustalenia stanu nieruchomości i datą określenia wartości. Biegły przyjął również prawidłową metodę określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. W opinii uzupełniającej biegły J. W. wyczerpująco wyjaśnił, dlaczego wskazane w zarzutach do opinii przez pozwaną transakcje dotyczące nieruchomości ze Ś. (pod budownictwo wielorodzinne przy ul. (...) i pod usługi turystyczne przy ul. (...)) nie mogły tworzyć bazy nieruchomości podobnych. Przyczyną była data transakcji przy ul. (...) (tj. była starsza niż 24 miesiące oraz innych charakter zabudowy w przypadku nieruchomości przy W. W. IV (zabudowa mieszkaniowo-usługowa, jednorodzinna i bliźniacza). Wątpliwości Sądu nie budzi również prawidłowość opinii w zakresie ustalenia wartości nakładów użytkownika wieczystego. W szczególności zastrzeżeń nie budzi przyjęta przez biegłego metoda wyceny tych nakładów. Biegły sądowy J. W. dokonując analizy rynku miasta Ś. doszedł do wniosku, że na tym rynku można wykazać relacje wskazujące, że istnieją zależności cen nieruchomości uwarunkowane wyposażeniem nieruchomości niezabudowanych w urządzenia infrastruktury technicznej. Takie transakcje biegły ustalił na terenie miasta Ś. w dzielnicy W. w latach 2013-2015, które dotyczyły nieruchomości o jednorodnym przeznaczeniu, a których ceny różniły się w istotnym stopniu w zależności od wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Dla potrzeb opinii biegły sporządził bazę cen transakcyjnych nieruchomości wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej i nie wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej, na podstawie której można określić wartość gruntu w dwóch różnych stanach zróżnicowanych ze względu na wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Biegły przy tym wyjaśnił, że te dane ustalił na podstawie publikacji na portalu geodezyjnym miasta Ś. z okresu ostatnich 24 miesięcy, co umożliwiło ustalenie stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości przyjętych do wyceny z mniejszym ryzykiem popełnienia błędu, niż w przypadku ustalania stopnia wyposażenia nieruchomości z lat 2008-2011. Do określenia wartości rynkowej biegły przyjął ceny transakcyjne nieruchomości podobnych. Wartość nakładów biegły ustalił, zgodnie z treścią § 28 ust. 6 i ust. 7 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, jako iloczyn wartości rynkowych nieruchomości i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy

poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym biegły przyjął na podstawie dokumentów z akt sprawy, że udział użytkowników wieczystych w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej wynosi 100%. Biegły w sposób przekonujący wyjaśnił, że w niniejszej sprawie nie można przyjąć metody kosztów odtworzenia, jak i metody kosztów zastąpienia, tylko wartość rynkową nakładów, a to ze względu na porównanie wartości nieruchomości z nakładami, jak i sprzed nakładów. Biegły wyjaśnił też, że nie uwzględnił, w jakim procencie nakłady powstały kosztem właściciela gruntu. Wskazał, że pozwana nie podjęła się określenia rodzaju nakładów poniesionych przez siebie, a zatem przyjmując w ślad za aktem notarialnym o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdzie pozwana zobowiązała użytkownika wieczystego do wykonania szeregu nakładów, przyjął, iż wszelkie nakłady poniósł ten użytkownik wieczysty. Na akceptację zasługiwało również stanowisko biegłego, że w sprawie nie mogły zostać rozliczone jako nakład użytkownika wieczystego uiszczony przez niego opłaty związane z wycinką drzew.

Podkreślić należy, że waloru dowodowego w niniejszej sprawie nie mogły mieć opinie sporządzone na potrzeby innych postępowań, jak również sporządzona na zlecenie pozwanej (a więc mająca charakter dokumentu prywatnego) opinia rzeczoznawcy T. M.. W ocenie Sądu nie zasługiwał również na uwzględnienie wniosków o zlecenie oceny opinii J. W. w trybie art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Zauważyć jednak należy, że zgodnie z art. 157 ust. 3 tej ustawy w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku z dnia 13 marca 2013r. (V ACa 10/13, LEX nr 1321920), iż „brak jest podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie sądu, a nie z operatu szacunkowego opracowanego na etapie postępowania przedsądowego. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami”.

O kosztach procesu w punkcie XVII wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W ocenie Sądu częściowe uwzględnienie wszystkich powództw i stopień wygrania sprawy przez poszczególne strony sprawiał, że zasadnym było ustalenie, że roszczenia stron o zwrot kosztów procesu znoszą się wzajemnie. Niewątpliwie pozwana poniosła w sprawie najwyższe koszty, związane z uiszczeniem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego. Zauważyć jednak należy, że dowód z opinii biegłego sądowego został przeprowadzony na wniosek pozwanej. Ponadto postępowanie w sprawie wykazało, że pozwana w sposób bezzasadny odmówiła powodowi rozliczenia nakładów na nieruchomość.

SSR Mariusz Grobelny