

Sygnatura akt XVIII C 852/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w P.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie

1. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb J., arkusz mapy 13, działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu wynosi, bez uwzględnienia bonifikaty udzielonej z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, za rok 2013 i lata następne aż do kolejnej aktualizacji - kwotę 162.187,65 zł (sto sześćdziesiąt dwa tysiące sto osiemdziesiąt siedem zł i sześćdziesiąt pięć gr)

2. kosztami procesu obciąża pozwanego w 58 %, a powoda w 42 % i z tego tytułu:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.586,88 zł,

b) zasądza od powoda na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1.512 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego Skarbu Państwa.

SSO Iwona Godlewska

**Sygn. akt: XVIII C 852/15**

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jako użytkownik wieczysty w dniu 28 grudnia 2012 r. złożyła do Prezydenta Miasta P. wniosek o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w P. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonego geodezyjnie obręb J. ark. mapy 13 działka (...) o powierzchni 2.639,2 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr KW (...) wraz z dołączonym operatem szacunkowym. Decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 25 stycznia 2013 r. organ odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Od powyżej decyzji użytkownik wieczysty odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., składając wniosek o ustalenie, że odmowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem wydanym w dniu 13 czerwca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego.

W piśmie z dnia 14 października 2013 r. użytkownik wieczysty wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 13 czerwca 2013 r., domagając się rozpoznania sprawy przez sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej

nieruchomości w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego A. S. z dnia 27 grudnia 2012 r.

Wobec powyższego sprawa została skierowana do rozpoznania przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu. Postanowieniem z dnia 2 marca 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu uznał się za niewłaściwy rzeczowo i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

***Rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Powodowa spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w P. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonego geodezyjnie obręb J. ark. mapy 13 działka (...) o powierzchni 2.639,2 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr KW (...).

Okoliczność bezsporna, nadto odpis zwykły z Księgi Wieczystej nr (...)

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wynosiła 213.759 zł. Pismem z dnia 22 stycznia 2013 r. Prezydent Miasta P. udzielił użytkownikowi wieczystemu od dnia 1 stycznia 2013 r. 50% bonifikaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wobec czego opłata wynosiła 106.879,50 zł.

W dniu 28 grudnia 2012 r. powód złożył do Prezydenta Miasta P. wniosek o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości do kwoty 62.460 zł z uwzględnieniem bonifikaty, czyli do kwoty 124.919,96 zł bez bonifikaty. Do wniosku załączył operat szacunkowy. We wniosku użytkownik wieczysty wskazał, że od 2009 r. na rynkach nieruchomości, w tym również na rynku Miasta P., nastąpił głęboki spadek wartości nieruchomości. Szczególnie znaczący jest on w odniesieniu do nieruchomości położonych w centrach miast, które to nieruchomości miały swoje historyczne maksymalne wartości cenowe w latach 2007 -2009. Użytkownik wieczysty podniósł, że z załączonego operatu szacunkowego sporządzonego przez Biegłego rzeczoznawcę Majątkowego p. A. S. bezspornie wynika, że obecna wartość nieruchomości jest znacząco niższa, niż w 2009 r., kiedy poprzednio dokonano wyceny nieruchomości.

Dowody: wniosek o aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 28 grudnia 2012 r., operat szacunkowy z dnia 27 grudnia 2012 r. pismo dotyczące udzielenia bonifikaty z dnia 22 stycznia 2013 r.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu według stanu z dnia 21.12.2012 r. to 4 164 000 zł według zakwestionowanego przez pozwanego operatu.

Dowód: operat szacunkowy z dnia 27 grudnia 2012 r.

Prezydent Miasta P. decyzją z dnia 25 stycznia 2013 r. odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej. W uzasadnieniu organ wskazał, że przesłanką dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zmiana wartości nieruchomości, przy czym w przypadku żądania dokonania aktualizacji na wniosek użytkownika wieczystego ciężar dowodu spoczywa na użytkowniku wieczystego. Nadto organ wskazał, że rzeczoznawca majątkowy przy sporządzaniu operatu szacunkowego powinien kierować się faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości. Z uwagi na powyższe, rzeczoznawca majątkowy dla porównania powinien przyjąć transakcje dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową, a jeżeli w badanym okresie ilość transakcji nie była wystarczająca należało wydłużyć okres analizy do trzech lat i dokonać korekty cen ze względu na upływ czasu. Natomiast w przedmiotowym operacie szacunkowym za nieruchomości podobne przyjęto w większości nieruchomości o przeznaczeniu wielomieszkańkowo-usługowym. Z uwagi na powyższe, organ stwierdził, że przedłożony operat nie może stanowić dowodu w sprawie i odmówił dokonania aktualizacji.

Dowód: decyzja Prezydenta Miasta P. z dnia 25 stycznia 2013 r., sygn. (...), A-946.,

Od powyższej decyzji użytkownik wieczysty odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., składając wniosek o ustalenie, że odmowa dokonania aktualizacji opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wniosku użytkownik wieczysty wskazał, że odmowa dokonania aktualizacji jest niezgodna z prawem, ponieważ operat został sporządzony prawidłowo przez rzeczoznawcę majątkowego, a zarzuty organu co do jego wadliwości są bezpodstawne. Ponadto, użytkownik wieczysty wskazał, że organ pierwszej instancji, zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ nie był kompetentny do dokonywania oceny operatu szacunkowego przedłożonego przez wnioskodawcę.

Dowód: wniosek o ustalenie z dnia 12 lutego 2013 r.

Orzeczeniem wydanym w dniu 13 czerwca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło powyższy wniosek użytkownika wieczystego. W uzasadnieniu SKO wskazało, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata za użytkowanie wieczyste gruntu może być aktualizowana tylko na skutek zmiany wartości gruntu. Ciężar dowodu spoczywa w tym przypadku na wnioskodawcy, tj. użytkownikowi wieczystym. Dowodem może być wyłącznie opinia biegłego (operat szacunkowy) w przedmiocie szacowania nieruchomości. W ocenie SKO, operat szacunku stanowiący podstawę wniosku użytkownika wieczystego nie został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, tj. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Opracowujący go rzeczoznawca przyjął do porównania transakcje dotyczące nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu, niż nieruchomość szacowana oraz zlokalizowane gorzej, dalej od centrum miasta, w porównaniu do nieruchomości szacowanej ((...), P., N.). W związku z powyższym, SKO uznało, że w operacie szacunkowym przedmiotowa nieruchomość nie była szacowana w porównaniu do transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Z tego względu w ocenie SKO nie zostały spełnione przesłanki wskazane w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dowód: orzeczenie SKO z dnia 13 czerwca 2013 r. nr (...), oddalające wniosek użytkownika wieczystego

W wyniku sprzeciwu powoda od orzeczenia SKO w toku postępowania sądowego biegły sądowy J. W. wydał opinię z dnia 8 grudnia 2015 r. o określeniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Opinia została sporządzona w celu ustalenia wartości nieruchomości na dzień 21 grudnia 2012 r. Biegły sądowy określił wartość nieruchomości na kwotę 5 406 255 zł. Wartość nieruchomości została określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w P., w centrum miasta przy Rondzie (...), przy ul. (...). W otoczeniu nieruchomości znajduje się hotel (...), hotel (...) oraz Dom Studencki (...). Na działkach sąsiednich od strony R. prowadzona będzie inwestycja polegająca na budowie budynku usługowo-biurowego. Lokalizacja na terenie miasta bardzo korzystna, o dobrej dostępności komunikacyjnej. Według stanu na dzień 21 grudnia 2012 r. na przedmiotowej działce znajduje się budynek dawnej drukarni (...). W pozostałej części grunt zagospodarowany o nawierzchni utwardzonej kostką kamienną i betonową wykorzystywany na cele parkingowe. Kształt działki zbliżony do regularnego, ukształtowanie terenu płaskie. Działka częściowo ogrodzona tymczasowym ogrodzeniem od strony ulicy (...). Teren lokalizacji wyposażony w sieci infrastruktury technicznej – działka posiada dostęp do sieci energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Dojazd do działki utrudniony, gdyż działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd odbywa się przez ustanowione służebności gruntowe na działkach sąsiednich. Ponadto, brak jest możliwości dojazdu dużym transportem oraz brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych. Położenie działki w drugiej linii zabudowy oraz istniejąca i projektowana zabudowa działek sąsiednich znacznie ograniczają ekspozycję przedmiotowej nieruchomości, powodując jej ukrycie w przestrzeni. Co więcej, budynek dawnej drukarni (...) wraz z jego otoczeniem wyznaczonym wzdłuż działki nr (...), decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24 maja 2012 r. zostały wpisane do rejestru zabytków województwa (...) pod nr (...). Fakt ten także w znacznym stopniu determinuje potencjał rozwojowy przedmiotowego gruntu poprzez nałożenie na użytkownika wieczystego wielu ograniczeń i obowiązków. Uzyskany wynik wyceny wynoszący 5 406 255 zł, czyli wartość jednostkowa gruntu oszacowana na poziomie 2 048,60 zł został wskazany z uwzględnieniem szczególnych cech przedmiotowej nieruchomości, które z jednej strony podwyższają jej wartość (jak bardzo dobra lokalizacja), z drugiej strony obniżają jej wartość rynkową. Do cech szczególnych, które powodują obniżenie jej wartości należy

zaliczyć zwłaszcza ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu i realizację intensywnej zabudowy, które wynikają z zabytkowego charakteru wycenionej nieruchomości oraz położenia działki w drugiej linii zabudowy. Wobec tak ustalonej wartości nieruchomości (5.406.255,65 zł) opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi 162.187,65 zł bez uwzględnienia bonifikaty z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków (5.406.255,65 zł x 3 %), a 81.093,83 zł po uwzględnieniu bonifikaty.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dnia 8 grudnia 2015 r., ustna opinia uzupełniająca z dnia 14 kwietnia 2016 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej kserokopii dokumentów prywatnych i urzędów. Dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo poświadczane. Dokumenty prywatne, o których stanowi przepis art. 245 kpc, jako stanowiące dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, zostały uznane również jako wiarygodne. Strony nie kwestionowały ich treści i autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw, aby podważać ich moc dowodową i wiarygodność z urzędu. Stąd stały się podstawą powyższych ustaleń. Fakt, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się a aktach sprawy, pozwolił na potraktowanie tych kserokopii – na podstawie art. 231 kpc – jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadających.

Przystępując do oceny opinii biegłego J. W. z dnia 8 grudnia 2015 r. wraz z ustną opinią z dnia 14 kwietnia 2016 r. podkreślić należy, że w postępowaniu cywilnym dowód w postaci opinii biegłego podlega ocenie na równi z innymi dowodami, a strony są uprawnione do podważania opinii biegłych za pomocą wszystkich dostępnych i przewidzianych przez prawo środków dowodowych. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. (sygn. akt : I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64) opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00).

Kierując się powyższymi wytycznymi Sąd uznał opinię biegłego za przydatną w całości i jako taką mającą zasadnicze znaczenie dla definitywnego rozstrzygnięcia sprawy. Należy podkreślić, że biegły dysponował odpowiednią wiedzą, a przede wszystkim doświadczeniem do sporządzenia przedmiotowej opinii. Sąd nie miał zatem żadnych zastrzeżeń do metod jej opracowania. Biegły posłużył się bowiem podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, co jest zgodne z § 4 pkt 3 i § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. nr 207, poz. 2109). Opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Sąd uznał zatem wnioski opinii za podstawę do dokonania ustaleń stanowiących przedmiot tezy dowodowej dla biegłego, w szczególności Sąd ustalił na podstawie opinii wartość nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste.

Strona pozwana, ustosunkowując się do treści opinii biegłego sądowego z dnia 8 grudnia 2015 r., w piśmie z dnia 18 stycznia 2016 r. nie zakwestionowała jej treści. Strona powodowa zaś w piśmie z dnia 21 stycznia 2016 r. zakwestionowała przedmiotową opinię, podnosząc że nie uwzględniono w niej trendu czasowego w odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem porównania wobec wyceny nieruchomości. Ponadto, wskazano, że nieruchomości objęte ochroną zabytków są bardzo specyficzne – w ocenie powoda zasadniczo każda taka nieruchomość jest inna i porównywanie jednej do drugiej nie do końca odzwierciedla rzeczywistą wartość tychże nieruchomości. Co więcej, strona powodowa podniosła, że wskaźnik intensywności zabudowy nieruchomości w wysokości 50% w jej ocenie jest znacząco zaniżony.

Na rozprawie z dnia 14 kwietnia 2016 r., strona powodowa ostatecznie wskazała, że nie kwestionuje opinii biegłego, lecz ma do niej pytania. W ramach ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie, biegły sądowy J. W. wyjaśnił, że poziom cen jest ustabilizowany na przestrzeni lat 2010-2013. Pomimo niewielkiej ilości transakcji możliwe jest wyciągnięcie wniosków. Współczynniki regresji wskazują, że trendy są znikome. Sposób wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości bez korygowania cen wyjściowych o trend czasowy jest więc prawidłowy. Ustosunkowując się do

zarzutu dotyczącego nieuwzględnienia wskaźnika intensywności zabudowy, biegły sądowy wyjaśnił, że dla celu jakim jest aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste odpowiednie regulacje prawne nakazują analizować nieruchomości gruntowe niezabudowane. W związku z tym biegły podtrzymał treść opinii w tym zakresie. Odnosząc się do pytania dotyczącego znaczenia zabytkowego charakteru nieruchomości dla określenia jej wartości, biegły sądowy wskazał, że korekta, która następuje w tym atrybucie jest bardzo znaczna. Gdyby nie było ograniczeń zabytkowych, to wartość nieruchomości wzrosłaby o przynajmniej 1000 zł/m<sup>2</sup>. Ponadto, biegły wskazał, że przeliczył współczynnik intensywności zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości i porównał go ze współczynnikiem dla nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży i z pozwoleniami na budowę. Element ograniczeń został w pełni uwzględniony poprzez tę korektę. Strona powodowa na rozprawie oświadczyła, że nie ma podstaw do kwestionowania opinii biegłego wraz z ustną opinią uzupełniającą. Wobec powyższego należało dać wiarę przedstawionej opinii biegłego wraz opinią uzupełniającą, uznając ją za rzetelną i fachową.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zasady ustalania i aktualizacji opłaty rocznej ustalone są w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”, „ustawa”). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n., za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczania opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Zgodnie z art. 67 u.g.n., wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.).

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że spór sądowy o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 kpc. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwa w całości lub w części. Oznaczając inną opłatę, niż zaproponowano sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 kpc.).

Przedmiotem badania przed sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO nie jest postępowanie przed tym organem, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu orzeczenie Kolegium traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat rocznych. Oznacza to, że sąd meriti może sam dokonywać ustaleń w wyżej wymienionym, przywołanym zakresie. W niniejszej sprawie podkreślenia wymaga, że ostatecznie niesporna jest wartość nieruchomości ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości. Biegły wyjaśnił bowiem wątpliwości zgłoszone przez stronę powodową.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n., opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zgodnie z art. 72 ust. 3, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi dla pozostałych nieruchomości gruntowych 3 % ceny (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy).

W związku z powyższym, Sąd ustalił opłatę roczną obowiązującą dla spornej nieruchomości, biorąc pod uwagę stawkę w wysokości 3 %. W konsekwencji, Sąd w pkt 1 wyroku ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste stanowiącej

własność Skarbu Państwa położonej w P. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonego geodezyjnie obręb J. ark. mapy 13 działka (...) o powierzchni 2.639,2 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr KW (...) wynosi bez uwzględnienia bonifikaty udzielonej z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, za rok 2013, i lata następne, aż do kolejnej aktualizacji – kwotę 162.187, 65 zł (5.406.255,65 zł x 3 %), a 81.093,83 zł po uwzględnieniu bonifikaty, przy czym ustalenie przez Sąd w wyroku obejmuje całą opłatę roczną bez uwzględniania bonifikaty wynikającej z art. 73 ust. 4 u.g.n., gdyż rzeczą Sądu w postępowaniu o aktualizację opłaty rocznej jest ustalenie tej opłaty w całości (por. art. 77 ust. 4 u.g.n.), a rzeczą właściwych organów w rozumieniu art. 73 ust. 4 u.g.n. jest następnie modyfikowanie tej opłaty w drodze bonifikaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w pkt 2 wyroku.

Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie objęła kwotę 88.839,04 zł, stanowiąc różnicę pomiędzy dotychczasową wysokością opłaty, a wysokością opłaty w kwocie ustalonej przez powoda i wskazanej we wniosku o aktualizację opłaty rocznej. W niniejszym postępowaniu, Sąd ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczystego na kwotę 162.187, 65 zł, obniżając tym samym wysokość opłaty obowiązującej przed złożeniem przez powoda wniosku o aktualizację o kwotę 51.571,35 zł. Powyższe prowadzi do wniosku, że powód wygrał sprawę w 58 %.

Koszty poniesione przez powoda wynosiły łącznie 13.080,82 zł obejmując: koszt zastępstwa procesowego w wysokości 3617 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), opłatę sądową od pozwu w wysokości 4442 zł, opłatę sądową od skargi na czynności referendarza sądowego w wysokości 100 zł, opłatę sądową od zażalenia na zarządzenie o zwrocie pozwu w wysokości 445 zł, koszt zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu zażaleniowym w wysokości 900 zł (§ 12 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), koszty wynagrodzenia biegłego w wysokości 3 576,82 zł. 58 % z tych kosztów stanowi kwotę 7.586,88 zł.

Koszty poniesione przez pozwanego wynosiły łącznie 3600 zł, tj. kwotę kosztów zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu przed Sądem (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). 42 % tych kosztów stanowi kwotę 1.512 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.586,88 zł, a od powoda na rzecz Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1.512 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego Skarbu Państwa.

SSO Iwona Godlewska