

Sygn. akt I C 500/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Elżbieta Jęczmień

Protokolant Agnieszka Borejko

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C.

przeciwko **Gminie C.**

o ustalenie

I. ustala, że od dnia 1 stycznia 2013 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki (...) będących w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o. o. z siedzibą w C. wynosi 181.081,22 zł (sto osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia dwa grosze), w tym 23% podatku VAT to jest kwota 33.860,72 zł (trzydzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt złotych siedemdziesiąt dwa grosze);

II. zasądza od strony pozwanej Gminy C. na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o. o. z siedzibą w C. kwotę 3.326,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. pozostałe koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

IV. nakazuje stronie powodowej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Świdnicy kwotę 1.991,28 zł tytułem wydatków.

V. nakazuje stronie pozwanej Gminie C. aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Świdnicy kwotę 1.991,28 zł tytułem wydatków.

Sygn. akt I C 500/13

UZASADNIENIE

Kopalnie (...) Sp. z o.o. wniosły o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podała, że 2 stycznia 2012 roku stronie powodowej Wójt Gminy C. wypowiedział wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek gruntu numer (...) i zaproponował nową wysokość 344.284,38 zł począwszy od 1 stycznia 2012 roku. Wysokość opłaty została ustalona na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego B. Z.. Strona powodowa zarzuciła, że rzeczoznawca dokonała wyceny podejściem porównawczym i podejście to stosuje się wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będące przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w

okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny, oraz warunki dokonania transakcji są znane. Teren którego dotyczy podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest użytkowany w bardzo specyficzny sposób, a mianowicie na cele eksploatacyjne – wydobycie materiału ze złoża melafiru (działalność górnicza). Niniejsze działki nie mogą zostać wykorzystane do jakiegokolwiek zabudowy, większość działki zajmuje bowiem wyrobisko, które bez rekultywacji nie da się wykorzystać w jakimkolwiek innym celu. Wobec tego porównywanie do obszarów przemysłowo – gospodarczych jest chybione i została złamana podstawowa zasada wyceny mówiąca o podobieństwie, bowiem nieruchomości powinna być porównywalna ze względu na położenie, stan prawny, sposób korzystania, oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Ponadto aktualizacja nie może nastąpić od 2012 roku, ale od roku 2013, ponieważ oświadczenie organu w tym zakresie doszło do adresata 2 stycznia 2012 roku. Wartość przedmiot sporu wynosi 258.183 zł, w 2012 roku opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości wynosiła 86.102 zł + 750 zł z tytułu dodatkowej działki numer (...).

Strona pozwana Gmina C. wniosła o oddalenie powództwa, obciążenie strony powodowej kosztami procesu.

Strona pozwana wskazała, iż wypowiedzenie zostało dokonane w związku z operatem szacunkowym sporządzonym 12 grudnia 2011 roku przez rzeczoznawcę majątkowego B. Z., z treści którego wynikało, że aktualna wartość szacowanych nieruchomości gruntowych wynosi 9.330.200 zł. Aktualnie nie zaszły nowe okoliczności, które zmieniłyby stanowisko Gminy C..

W piśmie procesowym z 15 maja 2013 roku strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o zasądzenie na rzecz powódki kosztów według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wójt Gminy C. pismem z 19 grudnia 2011 roku wypowiedział Kopalniom (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...), położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) i zaproponował od 1 stycznia 2012 roku przyjęcie nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 344.284,38 zł, w tym 23 % VAT czyli 64.378,38 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone stronie powodowej 2 stycznia 2012 roku. Ustalona przez Wójta Gminy C. nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości stanowi 3% ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 9.330.200 zł.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z 10 września 2012 roku ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste wyżej opisanych nieruchomości w wysokości 279.906 zł płatną począwszy od 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 marca każdego roku z odsetkami ustawowymi po dniu 31 marca za rok, w którym nie uiszczono należnej opłaty. Strona powodowa otrzymała to orzeczenie 5 listopada 2012 roku.

Strona powodowa Kopalnie (...) Sp. z o.o. wniosła 13 listopada 2012 roku sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Strona powodowa wskazała, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze błędnie przyjęło, iż wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego B. Z. jest prawidłowa, ograniczając się wyłącznie do korekt wynikających z przepisów dotyczących podatku od towarów i usług oraz wskazała, iż wypowiedzenie jest skuteczne od 2013 roku wobec daty jego doręczenia.

B. Z. jako podstawę wyceny przyjmowała transakcje z ostatnich dwóch lat dotyczące prawa własności nieruchomości gruntowych pod działalność gospodarczą, przemysłowo – składowo – magazynową z przyjęciem, że grunty te stanowiły wyrobisko. Strona powodowa zgłosiła zarzuty odnośnie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę B. Z..

Dowód: orzeczenie z dnia 10 września 2012 roku Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. k. 7 – 10, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 11,

protokół z 10 września 2012 roku Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. k. 12, k. 14 – 14 v,

zawiadomienie o rozprawie administracyjnej k. 17 – 19,

protokół z 16 kwietnia 2012 roku Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. k. 21,

zawiadomienie o rozprawie administracyjnej k. 27 – 29,

sprzeciw z 8 listopada 2012 roku k. 36 – 38,

zeznania świadka B. Z. k. 205 v.

W trybie art. 492§1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, potwierdzonym zaświadczeniem o dokonaniu wpisu połączenia spółek w dniu 31 października 2013 roku Spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. przejęła Spółkę Kopalnie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C.. (...) Sp. z o.o. jako spółka przejmująca z dniem 31 października 2013 roku wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki Spółki Kopalnie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C.. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. z mocy prawa przestała funkcjonować w obrocie prawnym jako osoba prawna, a Spółka (...) Sp. z o.o. stała się z mocy prawa stroną wszystkich umów, których stroną dotychczas była Spółka Kopalnie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C..

Dowód: zawiadomienie z 5 listopada 2013 roku (...) Sp. z o.o. k. 113,

Do wyceny nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, właściwym było badanie transakcji sprzedaży (badanie rynku) prawa własności nieruchomości niezabudowanych i zastosowanie podejścia porównawczego. (...), których dotyczy aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, są położone w gminie C., we wsiach C., G.i B.. Gmina ma charakter rolniczy, a zakłady w gminie to strona powodowa Kopalnie (...). Przedmiotem badania i analizy rynku była własność nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianych o przeznaczeniu: usługowym w zakresie działki gruntu nr (...), powierzchniowej eksploatacji i kopalni, produkcji składów i magazynów, komunikacji w zakresie działki gruntu nr (...), działek gruntu nr (...), mieszkaniowym, zagrodowym i usługowo – gospodarczym w zakresie działek gruntu (...)i (...), dróg wewnętrznych w zakresie działki gruntu nr (...), użytków rolnych w zakresie działki nr (...). Uwzględniono nieruchomości ze złożami granitu, sjenitu, gabra, serpentynitu i melafiru. Decydująca przy podejściu porównawczym była funkcja terenu tj. funkcja odkrywkowa, wydobywanie kopalni – melafiru. Rynek był badany za lata 2008 – 2012 na obszarze gminy C., powiatów (...), (...), (...).

Wartość rynkowa w zakresie działki gruntu nr (...)bez zabudowań wynosi 27.800 zł, na działce jest budynek biurowy do obsługi działalności gospodarczej strony powodowej. Wartość rynkowa w zakresie działki gruntu nr (...)wynosi 279.000 zł, działka stanowi teren kopalni melafiru. Wartość rynkowa w zakresie działki gruntu (...) wynosi 29.400 zł, działka pełni funkcję drogi wewnętrznej. Wartość rynkowa w zakresie działki gruntu nr (...)wynosi 350 zł, pełni funkcję użytków rolnych. Wartość rynkowa w zakresie działek gruntu nr (...), wynosi 4.570.000 zł, mają przeznaczenie powierzchniowej eksploatacji i kopalni. Wartość rynkowa w zakresie działki gruntu nr (...)wynosi 800 zł, ma funkcję rolną

Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowych na 1 stycznia 2013 roku wynosi 4.907.350 zł.

Dowód: opinia z 14 sierpnia 2014 roku biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i (...) k. 232,

opinia uzupełniająca z 27 września 2014 roku biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i (...) k. 263 – 265,

wyjaśnienia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i (...) k. 271 – 271 v.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. tekst jedn. z 2014 roku, poz. 518) właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego 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. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3).

W związku z powołanymi wyżej przepisami wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c., który stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powództwo rozpoznane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, ponieważ sąd ustala nową stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, I ACa 479/13, opubl. LEX nr 1391850). Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Postępowanie przed sądem powszechnym jest zatem niejako powtórzeniem postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a nie jego kontynuacją, przy czym sąd stosuje przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, a orzeczenie Kolegium nie wiąże sądu. Zakresem kognicji nie jest przy tym objęta prawidłowość ustalenia nowej opłaty rocznej, ale jej zasadność.

W rozpoznawanej sprawie Wójt Gminy C. wypowiedział 19 grudnia 2011 roku stronie powodowej dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...), położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) i zaproponował od 1 stycznia 2012 roku przyjęcie nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 344.284,38 zł, w tym 23 % VAT czyli 64.378,38 zł. W następstwie wniosku powoda o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona, Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości 279.906 zł płatną począwszy od 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 marca każdego roku z odsetkami ustawowymi po dniu 31 marca za rok, w którym nie uiszczono należnej opłaty. 13 listopada 2012 roku strona powodowa wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Zatem w niniejszej sprawie Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...), położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), winna być niższa.

W niniejszej sprawie bezspornym był fakt, iż zachodziła konieczność zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste wyżej wymienionych nieruchomości. Spór zaś dotyczył kwestii, czy wysokość nowo ustalonej przez Wójta Gminy C. opłaty jest uzasadniona, z uwagi na przyjęte w operacie szacunkowym wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości. Strona powodowa w niniejszym procesie podnosiła, że operat szacunkowy przyjęty przez pozwaną

jako podstawa ustalenia nowej opłaty zawierał uchybienia, które dyskwalifikują go jako dowód ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

Rozpoznając niniejszą sprawę należy podkreślić, że Sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z biegłego rzeczoznawcy majątkowego (uzasadnienie Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 marca 1996 r. K. 11/95, OTK ZU 1996/2 poz. 9).

Wobec powyższego, Sąd, rozpoznając pozew o ustalenie, powinien ustalić, jaka była faktyczna wartość nieruchomości w dniu dokonania wypowiedzenia i na tej podstawie zweryfikować zasadność opłaty rocznej w wysokości zaoferowanej przez właściciela użytkownikowi wieczystemu w wypowiedzeniu.

Przesłanki aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości określa art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Natomiast opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 (art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Przy czym, jak stanowi przepis art. 72 ust. 3 powołanej wyżej ustawy, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny; 3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1 % ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny; 4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny.

Wskazać należy, że procentowa wartość stawki za wieczyste użytkowanie – w wysokości 3 %, była bezsporna.

A zatem – jak wskazano powyżej, dla oceny zasadności żądania strony powodowej, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, istotnym było ustalenie wartości spornych nieruchomości gruntowych. Powyższą okoliczność Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i (...), który wyliczył rynkową wartość nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...), położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), na dzień kiedy powinna być dokonana aktualizacja opłaty przez pozwanego (tj. na dzień 1 stycznia 2013 roku), na kwotę 4.907.350 zł.

Sąd podzielił wyliczenia i wnioski płynące z opinii biegłego sądowego K. B., albowiem zarówno przyjęta przez biegłego metoda wyceny (podejście porównawcze, metoda porównywania do podobnych nieruchomości, które były przedmiotem transakcji), oraz dobór nieruchomości przybranych przez biegłego do porównania, odpowiadają charakterystyce nieruchomości będących przedmiotem opinii, oraz odpowiadają wymogom określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz przepisach wykonawczych. Biegły dokonując wyceny uwzględnił bowiem przeznaczenie nieruchomości wydobyć kamienia – melafiru. Wskazać nadto należy, iż biegły sporządził opinię

według swej specjalności, zaś wnioski płynące z opinii były logiczne i spójne z przyjętymi przez biegłego założeniami. Sąd uznał, iż opinia sporządzona przez biegłego, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Poddaje się ona bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC2001/4/64). Istotnym jest, iż biegły sporządzoną przez siebie opinię sformułował na podstawie akt sprawy, a także oględzin nieruchomości, informacji z map, wypisów i wyrysów nieruchomości. Na szczególną uwagę zasługuje też fakt, iż biegły, przyjmując opis procedury szacowania nieruchomości podejściem porównawczym - metodą porównywania parami - szeroko umotywował jakie nieruchomości uznała za podobne. Strona pozwana zarzuciła, iż biegły dokonał porównania złóż kopalin odnoszących się do granitu, a nie melafiru. W opinii uzupełniającej biegły, opierając się na stosowanych przepisach wykonawczych, wyjaśnił, iż opinia uwzględnia nieruchomości ze złożami granitu, sjenitu, gabbro, serpentynitu i melafiru. Natomiast strona powodowa zarzucała, że wycena została dokonana podejściem porównawczym, które stosuje się w przypadku, gdy nieruchomości są podobne do nieruchomości będących przedmiotem wyceny. (...) przyjęte do analizy porównawczej można zabudować, lub przeznaczyć zgodnie ze studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, natomiast nieruchomości gruntowe podlegające wycenie nie mogą podlegać zabudowie, bowiem prowadzone jest na ich terenie wyrobisko, które wymaga rekultywacji. Zdaniem Sądu biegły, wbrew twierdzeniom strony powodowej, przyjął do porównania nieruchomości, które odpowiadają charakterystyce nieruchomości będących przedmiotem opinii, co szczegółowo to wyjaśnił zarówno w opinii głównej, jak i uzupełniającej. Biegły porównał nieruchomości będące przedmiotem opinii do nieruchomości o przeznaczeniu powierzchniowej eksploatacji kopalin, do nieruchomości zabudowanej tam, gdzie jest położone biuro powoda, nieruchomości rolnej. Wobec tego zdaniem Sądu, te zarzuty strony powodowej są bezpodstawne. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dalsze uzupełnienie opinii biegłego sądowego K. B. uznając, iż jest kompletna i wystarczająca dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tym samym, podzielać wnioski i twierdzenia płynące z opinii biegłego sądowego K. B., Sąd nie oparł się na opinii biegłego sądowego M. A.. Odnosząc się w pierwszej kolejności do opinii biegłego sądowego M. A., Sąd nie podzielił wniosków i twierdzeń z niej płynących z uwagi na to, iż biegły zastosował niewłaściwą metodę wyceny, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia niewłaściwej wysokości wartości rynkowej nieruchomości. Biegły sądowy M. A. określił wysokość wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Z kolei zgodnie z treścią art. 154 ust. 1 ustawy, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Z kolei zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, nr 207, poz. 2109) przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Konieczność dobierania transakcji mających za przedmiot nieruchomości podobne, doprowadziło do zastosowania do porównania transakcji, które charakteryzują się zbyt dużym rozstępem pomiędzy ceną maksymalną a minimalną, co w efekcie spowodowało przyjęcie cen przypadkowych (co też słusznie podkreśliła strona pozwana w piśmie z dnia 12 grudnia 2013 roku - k. 163). Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z prywatnej opinii rzeczoznawcy majątkowego P. P.. Należy mieć bowiem na uwadze, iż opinie opracowane na zlecenie stron (stanowiące dokument prywatny w rozumieniu art. 253

k.p.c.) traktowane są jako element materiału procesowego wyrażający stanowiska stron (tak między innymi wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 9 maja 2014 roku, V ACa 895/13, opubl. LEX nr 1474065).

Biorąc pod uwagę ustaloną wyżej wartość nieruchomości, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiąca 3% tej wartości, wynosić powinna 181.081,22 zł (4.907.350 zł x 3%, w tym jeszcze 23 % podatku VAT tj. 33.860,72 zł). W myśl art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego z 7 lutego 2014 roku, III CZP 111/13, opubl. Biul. SN 2014/2/8). W niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała tego, iż powodowie otrzymali wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste określonych nieruchomości dnia 2 stycznia 2012 roku. Wobec tego też opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), położonej w G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki (...) będących w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. została ustalona od dnia 1 stycznia 2013 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 kpc zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strony uległy w procesie po połowie, powodowie uiszcili opłatę od pozwu w kwocie 9.653 zł, natomiast pozwani uiszcili 3.000 zł zaliczki na opinię biegłego, a więc do rozliczenia pozostała kwota 6.653 zł, z której połowę tj. 3.326,50 zł Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów procesu, natomiast pozostałe koszty procesu pomiędzy stronami Sąd wzajemnie zniósł.

Z uwagi na to, że strony nie opłaciły kosztów związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego, a zostały one wypłacone tymczasowo ze Skarbu Państwa Sąd nakazał każdej ze stron, aby uiszcila na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Świdnicy kwotę 1.991,28 zł tytułem wydatków, bo jak wynika z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.