

Sygn. akt I C 445/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) sp. z oo. w M.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście C.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona,

orzeka

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z: działki numer (...) o powierzchni (...) ha położonej w C. obręb (...) Ś. dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...) oraz działki numer (...) o powierzchni (...) ha położonej w C. obręb (...) Ś. dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) sp. z oo. w M., dokonana przez Starostę (...) pismem z dnia 26 listopada 2014 r. jest nieuzasadniona;

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Starosty (...) na rzecz powoda Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) sp. z oo. w M. kwotę 715 zł (siedemset piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. odstępuje od obciążenia stron wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa.

**Sygn. akt I C 445/15**

## UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) sp. z oo. w M. w dniu 14 stycznia 2015 r. złożyły wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha położonych w C. obręb (...) Ś. dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...), ustalona w piśmie z dnia 26 listopada 2014 r. nr (...) jest nieuzasadniona. Wnosił o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej lub w wysokości niższej od wskazanej przez Skarb Państwa. Powód zakwestionował wartość nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Skarb Państwa z tego względu, że jest rażąco zawyżona.

Powód wskazał, że pismem z dnia 26 listopada 2014 r. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w C. w obrębie (...) Ś.

składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha i przedstawił ofertę nowej opłaty rocznej w wysokości: od 1 stycznia 2015 r. - 6690,78 zł, tj. 3% aktualnej wartości nieruchomości. Zdaniem powoda nowa roczna opłata jest o około 41,6 % wyższa od dotychczasowej, a przyjęta do podwyżki wartość gruntu nie odpowiada realiom rynku. Na potwierdzenie swego stanowiska powód przedstawił wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę na jego zlecenie, z której wynikało, że wartość nieruchomości wynosi 129308 zł.

Po rozpoznaniu wniosku powoda, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. orzeczeniem wydanym w dniu 19 marca 2015 r. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w kwocie 5285,01 zł.

W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że Starosta dokonując aktualizacji opłaty rocznej oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił wartość nieruchomości na 223026 zł, co przy zastosowaniu 3% stawki dawało roczną opłatę w kwocie 6690,78 zł. Natomiast użytkownik wieczysty przedłożył własną wycenę sporządzoną przez innego rzeczoznawcę, który ustalił wartość działek na łączną kwotę 129308 zł. Kolegium postanowiło ustalić wartość spornej nieruchomości w wysokości średniej arytmetycznej wartości wskazanych w obu opiniach tj.  $223026 + 129308 = 352334 : 2 = 176167$  zł. Opłata roczna – 3% wartości działki wynosi zatem 5285,01 zł. (orzeczenie kolegium w dołączonych aktach).

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. sprzeciw złożył Skarb Państwa – Starosta (...). W sprzeciwie wnosił o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa jest uzasadniona w kwocie wskazanej w decyzji z 26 listopada 2014 r. (sprzeciw k. 74-77 akt).

W odpowiedzi na sprzeciw - piśmie traktowanym jak pozew - powód podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko i wnosilo o ustalenie, iż wartość nieruchomości pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym wynosi 5285,01 zł tj. w wysokości ustalonej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze lub w kwocie niższej - odpowiadającej wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę powołanego przez powoda (odpowiedź na sprzeciw k. 83 akt).

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), reprezentowany przez radcę prawnego M. S., wnosil o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że operat szacunkowy stanowiący podstawę do ustalenia wartości nieruchomości został sporządzony przez rzeczoznawcę zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 nr 207 poz. 2109). Wobec zakwestionowania przez Samorządowe Kolegium wartości nieruchomości wskazanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez Skarb Państwa – Starostę (...), pozwany wnosil o powołanie biegłego przez Sąd (k. 92 akt).

### ***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Przedmiotem ustalenia wartości jest nieruchomość położona w C. w obrębie (...) Ś. składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha położonych w C. obręb (...) Ś. dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...). Działki są własnością Skarbu Państwa (dowód: kserokopia odpisu księgi wieczystej k. 28, 36 akt).

Decyzją z dnia 8 października 1991 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w W. z mocy prawa w dniu 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w C. obręb Ś.. W decyzji nie określono celu, na które nieruchomości są przekazywane w użytkowanie wieczyste z uwagi na to, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości grunty będące własnością Skarbu Państwa, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, innych niż Skarb Państwa, stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Tym samym (...) Przedsiębiorstwo (...) w W. zostało uwłaszczone z mocy ustawy na cele związane z prowadzoną działalnością przemysłowo-handlową w zakresie, na jaki zostało powołane to przedsiębiorstwo, co potwierdził

Kierownik Urzędu Rejonowego w C. w ostatecznej decyzji z dnia 23 marca 1992 r. nr (...) ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości w wysokości 3% wartości ( dowód: pismo k. 130 akt).

Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 4743,32 zł (dowód: oświadczenie powoda k. 83 akt, bezsporne).

Instytucją reprezentującą Skarb Państwa w prawach właścicielskich odnośnie tej nieruchomości jest Starosta (...), który decyzją z dnia 26 listopada 2014 r. wypowiedział dotychczasową opłatę roczną. Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w C. w obrębie Ś. składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha. Aktualizacja nastąpiła z urzędu, na podstawie wartości przedmiotowej nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w operacie sporządzonym na zlecenie Starosty. Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości na 223026 zł. W oparciu o tę wycenę Starosta przedstawił ofertę nowej opłaty rocznej tj. 3% aktualnej wartości nieruchomości, w wysokości: od 1 stycznia 2015 r. – 6690,78 zł (dowód: wypowiedzenie k. 17 akt, potwierdzenie doręczenia wypowiedzenia k. 18 akt).

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) sp. z oo. w M. w dniu 14 stycznia 2015 r. złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha położonych w C. obręb (...) Ś. dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...), ustalona w piśmie z dnia 26 listopada 2014 r. nr (...) jest nieuzasadniona. gdyż wycena nieruchomości jest zawyżona. Do wniosku dołączył wycenę sporządzoną na jego zlecenie przez rzeczoznawcę, który określił wartość nieruchomości na 129308 zł (dowód: wniosek k. 3-4 akt, operat szacunkowy S. P. k. 37-58 akt).

W dniu 19 marca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w kwocie 5285,01 zł. W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. wskazało, że Starosta dokonując aktualizacji opłaty rocznej oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który określił wartość nieruchomości na 223026 zł, co przy zastosowaniu 3% stawki dawało roczną opłatę w kwocie 6690,78 zł. Natomiast użytkownik wieczysty przedłożył jako wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę przez siebie powołanego, który ustalił wartość działek na łączną kwotę 129308 zł. Kolegium postanowiło ustalić wartość spornej nieruchomości w wysokości średniej arytmetycznej wartości wskazanych w obu opiniach tj.  $(223026 + 129308 = 352334 : 2 = 176167 \text{ zł})$ . Opłata roczna – 3% wartości działki wynosi zatem 5285,01 zł. (orzeczenie kolegium w aktach kolegium).

Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 19 marca 2015 r. Wobec kwestionowania wartości nieruchomości przez użytkowników wieczystych, Skarb Państwa wnosil o powołanie biegłego sądowego (dowód: sprzeciw w aktach Kolegium).

Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej tj. najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniach wynikających z art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla działki nr (...) wynosi 72000 zł, a dla działki nr (...) wynosi 73000 zł. Łączna wartość działek wynosi 145000 zł (dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. J. 101-137, k. 155-162 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty: wniosek o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej k. 3-4 akt, odpis KRS k. 5-12 akt, kserokopię operatu szacunkowego T. S. sporządzonego na zlecenie pozwanego k. 15, 21-36 akt, kserokopię wypowiedzenia k. 17 akt, potwierdzenie doręczenia wypowiedzenia k. 18 akt, zawiadomienia o wszczęciu postępowania k. 19-20 akt, potwierdzenie odbioru zawiadomienia k. 53 akt, operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powoda przez S. P. k. 37-58 akt, akta postępowania przed SKO k. 61-77 akt oraz akt dołączonych, oświadczenia powoda k. 83 akt, opinii biegłego sądowego J. J. k. 102-137, 155-162 akt.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, z których wynikały stanowiska stron. Sąd jako wiarygodne ocenił dokumenty, gdyż ich prawdziwość nie budzi wątpliwości i żadna ze stron w toku procesu ich nie kwestionowała.

Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Na wniosek pozwanego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego J. J.. Jego opinia została zakwestionowana przez powoda, który wskazał na popełnione przez biegłego błędy. Biegły J. J. częściowo przychylił się do postawionych zarzutów i zmienił opinię, a przyczyny takiej decyzji obszernie umotywowował w swojej opinii ustnej. Sąd podzielił wycenę nieruchomości sporządzoną przez tego biegłego. W ocenie Sądu biegły J. J. w sposób bezstronny, jasny określił wartość nieruchomości objętej postępowaniem. Opinii tej należało dać w pełni wiarę jako sporządzonej z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę-biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który uwzględnił również zastrzeżenia zgłoszone do opinii przez pozwanego. Należy ponadto podkreślić, że po złożeniu przez biegłego na rozprawie dodatkowych wyjaśnień, żadna ze stron opinii biegłego nie kwestionowała. Opinia została sporządzona zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, była logiczna spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość. Zdaniem Sądu zastosowane przez biegłego kompilacji podejścia porównawczego i metody porównania jest prawidłowa. Jego wybór był racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania nieruchomości. Biegły wskazał dlaczego zastosował takie podejście. Biegły uwzględnił stan zagospodarowania nieruchomości (jej kształt, rodzaj nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, położenie), przeznaczenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, przeprowadził analizę i charakterystykę rynku lokalnego (ceny rynkowe). Dlatego Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną i na jej podstawie określił wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powód nie zgodził się z twierdzeniem Starosty, iż wartość nieruchomości uległa zmianie uzasadniającej wypowiedzenie dotychczasowej opłaty ustalonej na kwotę 4743,32 zł.

Przepisy szczegółowe dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są w art. 67-81 w rozdziale 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2010.102.651 j.t.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Na podstawie art. 72 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67., natomiast na mocy art. 73 ust. 2, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

W niniejszej sprawie wypowiedzenie zostało złożone w zakreślonym ustawowo terminie, przez osobę do tego upoważnioną. Wypowiedzenie podpisał Geodeta Powiatowy, Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i

Gospodarki Nieruchomościami – A. M., który był upoważniony przez Starostę (...) do składania oświadczeń woli w zakresie aktualizacji opłat rocznych.

Ze względu na charakter użytkowania gruntu stawka 3% dla ustalenia opłat jest prawidłowa i nie była kwestionowana przez powoda. Przedmiotem sporu była zasadność podniesienia kwoty opłaty rocznej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepisy art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują szczególny tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w którym z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego właściwy organ administracyjny dokonuje wypowiedzenia na piśmie dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego. Użytkownik wieczysty może natomiast złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, może wnieść sprzeciw do Sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), natomiast wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a Sąd rozpatruje sprawę od początku.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitego poglądu, co do charakteru sprawy, która toczy się w Sądzie w wyniku sprzeciwu. W tym zakresie przeważa stanowisko, że jest to sprawa o ustalenie stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97, z dnia 29.10.1997 II CKN 281/97, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 oraz z dnia 11 września 2003 r. III CKN 239/01). Dla rozstrzygnięcia kognicji Sądu decydujące znaczenie ma okoliczność, iż ustawodawca nałożył na Sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył do kolegium. Zatem we wniosku złożonym na gruncie niniejszego postępowania przez powoda, sprecyzował on zakres toczącego się pomiędzy stronami sporu. Początkiem powyższego sporu jest wypowiedzenie przez Starostę (...) wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1994 r. (sygn. III CZP 188/93) oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1994 r. (sygn. III CZP 36/94) zarówno umowa użytkowania wieczystego, jak również opłata roczna jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowy cywilnoprawnej. Nadto strony muszą uzgodnić wszystkie jej istotne elementy, w tym datę początkową obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej. W przypadku sporu, co do każdego z ww. elementów, możliwe jest zastosowanie trybu jego rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Artykuł 78 ust. 1 oraz art. 81 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera regulację, dotyczącą ustawowych okresów wypowiedzenia opłaty rocznej i ma charakter *ius cogens*. Zgodnie z dyspozycją powyższych przepisów, w sytuacji gdy zmiany opłaty rocznej zażądał użytkownik wieczysty, nowa wysokość opłaty rocznej lub jej stawki obowiązuje począwszy do dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany. Jest to data najwcześniejsza z możliwych do przyjęcia, data późniejsza może natomiast wynikać z zaistnienia materialnoprawnych przesłanek zmiany stawki, co przewiduje art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które niekiedy mogą wystąpić dopiero po złożeniu przez użytkownika wieczystego wniosku o zmianę stawki, co będzie wówczas stanowiło podstawę przesunięcia daty początkowej obowiązywania nowej stawki na później, począwszy od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę. Jednakże, zgodnie z regulacją z art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami nowa, ustalona na żądanie użytkownika wieczystego stawka, nie może obowiązywać od daty wcześniejszej niż 1 stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej zmiany.

W niniejszej sprawie spór nie dotyczył daty początkowej obowiązywania nowej stawki opłaty rocznej i zmiany stawki procentowej, a jedynie dotyczył wartości nieruchomości, która stanowi podstawę do wyliczenia opłaty. W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego został podniesiony zarzut, iż wycena przyjęta w orzeczeniu Kolegium jest nieprawidłowa. W sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd wartość przedmiotowej nieruchomości w czasie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosiła 145000 zł. Sąd w ustaleniu wartości oparł się na opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego J. J.. Sąd uznał powyższą opinię za wiarygodną i rzetelną. Została ona sporządzona przez osobę o odpowiedniej wiedzy i kwalifikacjach, biegły wyczerpująco wyjaśnił zastosowaną metodę wyceny oraz wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Opis zastosowanego podejścia oraz metody wyceny został przedstawiony w operacie szacunkowym. W ocenie Sądu wartość określona przez biegłego sądowego jest prawidłowa. Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Rzeczoznawca J. J., prawidłowo sporządził operat szacunkowy i dokonał trafnego doboru transakcji do porównania. W takim wypadku najbardziej prawdopodobną ceną przedmiotowej nieruchomości będzie kwota 145000 zł i taką wartość nieruchomości Sąd przyjął. Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że nie istniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Dotychczasowa wartość nieruchomości dawała podstawę do określenia opłaty rocznej w wysokości 4743,32 zł. Wartość nieruchomości według stanu na listopad 2014 r., kiedy dokonano aktualizacji, wynosiła 145000 zł, a obliczona od tej wartości opłata roczna to 4350 zł. Ponieważ dotychczasowa opłata była wyższa, to nie było podstaw do jej wypowiedzenia.

O kosztach sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. art. 98 k.p.c. Sąd zasądził na rzecz powoda zwrot opłaty przez niego poniesionej w kwocie 98 zł, , koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) i opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

Na podstawie art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd odstąpił od obciążenia pozwanego wydatkami z sum budżetowych poniesionych w związku z powołaniem biegłego.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)