

Sygn. akt I C 1391/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Anita Wolska

**Protokolant:** Kamila Starosta

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2018r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

I. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 1095 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

II. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 541 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

III. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 3535 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

IV. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 450 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

V. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 3950 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

VI. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 295 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...).1000.2013 jest nieuzasadnione.

VII. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 6220 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

VIII. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 1032 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

IX. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 235 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

X. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego własność Gminy M. S., składającego się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 6516 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów D. 214, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) dokonane przez Prezydenta Miasta S. w dniu 04 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 jest nieuzasadnione.

XI. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.786 zł ( cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

XII. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwotę 5.041,08 zł ( pięć tysięcy czterdzieści jeden złotych osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. SSR Anita Wolska

**Sygn. akt I C 1391/14**

## UZASADNIENIE

I. Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 1.095,00 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona ewentualnie że jest uzasadniona w niższej wysokości., z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 1.612,98 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazał, iż zgodnie z

wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 53.765,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto wskazano, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzucono, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona, a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S., dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 1095 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty do działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M. S., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014r. powodowa Spółka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014 r. kwotę 739,13 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomości przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**II.** Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 541,00 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 796,91 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazał, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 26.563,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazała, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzuciła, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreśliła, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 541 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy

ul. (...)) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...)). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu wskazano, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M. S., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014r. powodowa Spółka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014 r. kwotę 365,18 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14/ do I C 1400/14.

**III.** Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 3535,00 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...))** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 5.207,20 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazał, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 173.573,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzuca, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 3535 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M. S., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 2.386,13 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**IV.** Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 450 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona jest w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 662,87 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazał, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 22.095,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości

przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzuca, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 450 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 303,75 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie



wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomości przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

V. Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 3950 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 5.818,51 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazał, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 193.950,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzucono, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 3950 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.

z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 2.666,25 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**VI.**Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 295 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 434,55 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazał, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 14.484,00 zł.W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzucono, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej

przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...).1000.2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 295 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...) położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka nr (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013r. znak: (...). (...).1000.2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 199,13 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**VII.**Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 6220 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 9.162,31 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazano, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 305.410,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znacznej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazała, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął

do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczonyj działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczonyj działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzucono, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 6220 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...) położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 4.198,50 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**VIII.**Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 1032 m<sup>2</sup>, położonej w S., w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy** ul. (...) jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczy oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 1520,18 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazano, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 50.672,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znacznej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzuca, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 1032 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce

nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 696,60 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**IX.**Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 235 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczy oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 346,16 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazano, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 11.538,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znaczej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczony działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczony działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzucono, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej

przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 235 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 158,63 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.

**X.**Wnioskiem z dnia 14 listopada 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zażądała ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **działki nr (...) o powierzchni 6516 m<sup>2</sup>, położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - D. 214 przy ul. (...)** jest nieuzasadniona z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wniosek ten dotyczył oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r. złożonego w imieniu Gminy M. S., będącej właścicielem w/w nieruchomości, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości i propozycji ustalenia nowej wysokości opłaty w kwocie 9.598,33 zł. W w/w wypowiedzeniu Prezydent Miasta S. wskazano, iż zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego aktualna wartość przedmiotowego gruntu wynosi 319.944,00 zł. W uzasadnieniu zakwestionowano wycenę przedmiotowej działki wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z uwagi na fakt, iż nie doszło do istotnej (znacznej) zmiany wartości przedmiotowego gruntu, a tylko taka zmiana może być podstawą wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej. Ponadto wskazano, iż wycena nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), na którą składa się m.in. działka nr (...), dokonana na zlecenie Prezydenta Miasta S., która posłużyła za podstawę do wypowiedzenia opłaty rocznej, została wykonana w sposób nieprawidłowy, z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, iż biegły w zastosowanej metodzie porównawczej szacowania nieruchomości, przyjął do porównania niewłaściwe

transakcje, których przedmiotem były nieruchomości, które charakteryzowały się cechami odbiegającymi znacznie od cech rzeczonyj działki gruntu. W związku z powyższym wartość nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego jest z całą pewnością znacznie wyższa od wartości rzeczonyj działki gruntu. Ponadto Spółka wskazała, iż rzeczoznawca w sposób nieprawidłowy ustalił cechy wycenianej działki gruntu, a mianowicie lokalizacja winna być zła, w miejsce przeciętnej, zaś powierzchnia mała w miejsce dużej. W dalszej kolejności zarzucono, iż rzeczoznawca przyjął do porównania niewłaściwe transakcje, a poza tym przyjął do porównania jedynie cztery transakcje, a powinien przyjąć co najmniej kilkanaście transakcji z uwagi na treść § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy metodzie korygowania ceny średniej do porównania 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. Dodatkowo podkreślono, iż rzeczoznawca nie ustalił w swojej opinii najbardziej prawdopodobnej ceny tego gruntu możliwej do uzyskania na rynku, bowiem wartość przedmiotowego gruntu ustalona przez rzeczoznawcę jest w stosunku do rzeczywistej wartości rynkowej tegoż gruntu rażąco zawyżona a realna cena, jaką można obecnie uzyskać za przedmiotowy grunt, jest zdecydowanie niższa od tej jaką ustalił biegły rzeczoznawca, co wynika z wadliwego sposobu dokonania oceny wartości gruntu. W konsekwencji oznacza to, że wnioski wydanej przez biegłego opinii (sporządzonej wadliwie) nie mogą być podstawą ustalenia aktualnej wartości nieruchomości, a tym samym przyjęcia, że doszło do istotnej zmiany wartości gruntu, co uzasadnia aktualizację opłaty rocznej.

W wyniku rozpoznania powyższego wniosku orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) położonej przy ulicy (...) w S. dokonana przez Prezydenta Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona z uwagi na to, że wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. działki nr (...), o powierzchni 6516 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów – D. 214. Natomiast nie wypowiedział opłaty działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...) co działka (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do działki nr (...) uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenie Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. znak: (...). (...). (...).2013 nie spełnia warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego pismem z dnia 30 kwietnia 2014r. sprzeciw złożyła Gmina M., w którym wskazała, iż wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe zostaną naprowadzone przez Gminę M. S. w odpowiedzi na pozew, po doręczeniu przez Sąd wniosku, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew.

W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 r. powódka zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb 214 jest nieuzasadniona i stanowi od 01 stycznia 2014r. kwotę 4.398,30 zł. Ponadto wniosła o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i wyrokowania, ze sprawami toczącymi się w tutejszym Sądzie pomiędzy tymi samymi stronami o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pozostałych działek gruntu składających się na nieruchomość przy ul. (...) w S. o sygn. akt od I C 1391/14 do I C 1400/14.



**Postanowieniami z dnia 15 grudnia 2014r. wszystkie powyższe sprawy w liczbie 10 zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, ponieważ są ze sobą w związku i prowadzenia pod wspólnym numerem I C 1391/14.**

Pismem z dnia 12 stycznia 2015r. ( k.529- 540) pozwana Gmina M. S. wniosła odpowiedź na pozew, w której zażądała oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 4 października 2013r. Prezydent Miasta S. wystąpił do powódki z zawiadomieniami dotyczącymi wypowiedzenia obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz zaproponował nowe wysokości przedmiotowych opłat. Niniejsze zawiadomienia dotyczyły dziesięciu działek położonych przy ul. (...) w S.:

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb 214 położonej przy ul. (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 796,91 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 26.563,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214, położonej przy ul. (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 5.207,20 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 173.573,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214, położonej przy ul. (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 5.818,51 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 193.950,00 zł( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214, położonej przy ul. (...),zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 1.612,98 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 53.765,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 9.162,31 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 305.410,00 zł( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r.( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...),zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 346,16 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 11.538,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). W tym piśmie Prezydent Miasta S. zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 662,87 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 22.095,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 1.520,18 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 50.672,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 9.598,33 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 319.944,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %);

- pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...).1000.2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zaproponowano nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 434,55 zł oraz wskazano, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 14.484,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). W każdym z tych pism, pozwana wskazała iż wysokość nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona w oparciu o znajdujący się w aktach SKO operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego oraz wskazała gdzie i w jakim terminie użytkownik wieczysty ma możliwość zaznajomienia się z operatem szacunkowym wykonywanym dla potrzeb postępowania aktualizującego. Jak dalej wynika z uzasadnienia, powódka w odpowiedzi na zawiadomienia Prezydenta Miasta S. dotyczące wypowiedzenia obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na działkach przy ul. (...) w S., w dniu 14 listopada 2013r. złożyła dziesięć wniosków o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Każdy wniosek dotyczył innej działki. W wyniku złożonych wniosków SKO przeprowadziło postępowanie, zakończone następującymi orzeczeniami: SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r.; SKO.N.M. (...) z dnia 22 kwietnia 2014 r. W każdym z powyższych orzeczeń SKO orzekło, iż aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonane wypowiedzeniami Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 r. są nieuzasadnione. Pozwana wskazuje, iż SKO stwierdziło jedynie, iż Prezydent Miasta S. wypowiedzeniem z dnia 4 października 2013 r. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S., położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, a nie dokonał wypowiedzenia opłaty co do reszty działek położonych w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – D. 214, objętych tą samą księgą wieczystą KW nr (...). Zdaniem pozwanej z powyższym nie należy się zgodzić, albowiem Prezydent Miasta S. nie dokonał wypowiedzenia opłaty względem wszystkich działek jednocześnie. Jedyną różnicą był fakt, że zostało to dokonane w osobnych pismach zawierających wypowiedzenie, a nie w jednym. Pozwana wskazała, iż każda z działek położonych przy ul. (...) posiadała odrębną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, zatem należało wypowiedzieć każdą z tych opłat osobno. Co więcej rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową prawa własności dla całej nieruchomości stanowiącej działki nr (...) w jednym operacie szacunkowym. Zdaniem pozwanej twierdzenie, iż operat przedstawiony przez organ nie został sporządzony w sposób prawidłowy nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym sprawy. Pozwana wskazuje, iż aktualizacja została przeprowadzona w oparciu o prawidłowo sporządzony operat szacunkowy, spełniający stawiane mu przez przepisy prawa wymogi. W operacie wskazano wartość nieruchomości, oszacowaną na kwotę, a zatem uwzględniającą wzrost jej wartości. Nadto podkreślono, iż operat został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego – K. R. – posiadającego stosowne przygotowanie merytoryczne, a także doświadczenie życiowe oraz, że rzeczoznawca wyjaśnił zastosowaną metodę wyceny w sposób wyczerpujący oraz wpływ poszczególnych czynników na wartość nieruchomości, a zastosowane przez rzeczoznawcę metody znajdują podstawę w obowiązujących przepisach prawa. Wskazuje, że z wyceny wynika jednoznacznie, że wartość przedmiotowych działek uległa podwyższeniu, a w konsekwencji zaistniały przesłanki uzasadniające aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Odnosząc się do twierdzeń strony powodowej, iż nie zaistniała przesłanka do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek podkreślono, iż zgodnie z art. 77 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Natomiast w myśl art. 156 niniejszej ustawy wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego, a taka procedura została przez pozwaną dopełniona. Do czasu przeprowadzenia aktualizacji opłaty

rocznej w 2013r. wartość m<sup>2</sup> dla niniejszych działek wyniosła 5,78 zł, a według treści operatu szacunkowego przy ustalonej wartości nieruchomości 1.172.000,00 zł wynosi 49,10 m<sup>2</sup>. Tym samym wartość wycenianego gruntu uległa zmianie i zaistniały przesłanki do przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W ocenie strony pozwanej przyjęte przez rzeczoznawcę majątkowego transakcje są podobnymi do przedmiotowej nieruchomości, przy przyjęciu, iż brak było transakcji dotyczących nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie szacowanej nieruchomości. Co więcej na wzrost wartości szacowanej nieruchomości miało wpływ polepszenie się jej lokalizacji, co związane jest z budowa zjazdu z drogi (...). Przywołano pojęcie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym i tym samym wskazano, iż powód błędnie odnosi się w każdym z pozwów do jednej z dziesięciu działek, nie zaś jak winno być prawidłowo do całości. Zakwestionowano także stanowisko powoda co do ilości przyjętych w podejściu porównawczym transakcji podnosząc, iż w tej metodzie parami wymaga przyjęcia do porównania co najmniej 3 transakcji, a nie jak podniesiono kilkunastu, zapis ten bowiem dotyczy metody korygowania ceny średniej. Jednocześnie zaznaczono, iż aktualizacja opłaty rocznej nie była dotychczas dokonywana t.j. od dnia oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w roku 1993r.

W piśmie z dnia 30 kwietnia 2015r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, zaznaczając, iż ewentualnie wypowiedzenie dotychczasowych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania należy uznać za bezskuteczne z powołaniem się na stanowisko wyrażone w orzeczeniach SKO.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. Na rozprawie w dniu 28 lutego 2018r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż wnosi jak dotychczas, nadto, iż w ocenie pozwanego wypowiedzenie było skuteczne i objęło całą nieruchomość, pomimo, że zostało dokonane w stosunku do poszczególnych działek, a przyjęty sposób wypowiedzenia nie powinien wpływać na jego ważność. Nieruchomość została wyceniona w ramach jednego operatu i na jego podstawie zostało dokonane wypowiedzenie, tym samym został spełniony wymóg aktualizacji opłaty całej nieruchomości. Odnosząc się do drugiego zarzutu strony powodowej oświadczył, iż, żeby uznać wypowiedzenie za niezasadne należy wskazać, iż pierwotnie przed aktualizacją cena za m<sup>2</sup> wynosiła 5,78 zł, zaś z opinii uzupełniającej biegłego, jest to 39,70 zł za m<sup>2</sup>. Tym samym wartość nieruchomości ewidentnie wzrosła i aktualizacja była zasadna.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...)( (...)), obejmująca działki: 2/6, 2/5, 2/3, 5/3, 3/3, 5/5, 4/4, 4/5, 5/4 i 4/3 o powierzchni 23.869 m<sup>2</sup> stanowi własność Gminy M. S.. Prawo wieczystego użytkowania tej nieruchomości przysługuje od roku 1993 – powodowej spółce t.j. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Prowadzona jest dla niej jedna księga wieczysta za numerem KW (...).

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214 położonej przy ul. (...) Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 796,91 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 26.563,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214, położonej przy ul. (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 5.207,20 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 173.573,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214, położonej przy ul. (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 5.818,51 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 193.950,00 zł( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 214, położonej przy ul. (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 1.612,98 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 53.765,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 9.162,31 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 305.410,00 zł( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r.( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 346,16 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 11.538,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 662,87 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 22.095,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 1.520,18 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 50.672,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r.( (...). (...). (...).2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 9.598,33 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 319.944,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 października 2013r. ( (...). (...).1000.2013), dotyczącym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Prezydent Miasta S. działając w imieniu Gminy M. S. złożył (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki i zaproponował nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 434,55 zł oraz wskazał, iż rzeczoznawca ustalił w operacie szacunkowym wartość nieruchomości na kwotę 14.484,00 zł ( w tym przypadku wysokość stawki procentowej opłaty wynosiła – 3 %). Nastąpiło to w związku ze zmianą wartości gruntu.

Powyższe zawiadomienia o wypowiedzeniu zostały dokonane w oparciu o operat szacunkowy z dnia 14 maja 2013r. , sporządzony przez K. R., którego przedmiotem była nieruchomość gruntowa, składająca się z działek geodezyjnych nr (...), o powierzchni 23.869 m<sup>2</sup>, dla których prowadzona jest przez tut. Sąd X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW Nr (...). Cel wyceny : określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia wartości budynków i budowli, stanowiących odrębną nieruchomość w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Wartość ta została określona na kwotę 1.172.000 zł.

Po doręczeniu powodowej Spółce wszystkich zawiadomień złożyła ona wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, iż dokonane aktualizacje opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania poszczególnych działek są nieuzasadnione ewentualnie, że są uzasadnione w niższej wysokości, z uwagi na niespełnienie przesłanek o których mowa w art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Formułując również zarzuty co do operatu szacunkowego, który stanowił podstawę do skierowania powyższych zawiadomień.

W wyniku rozpoznania przedmiotowych wniosków Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w dniu 22 kwietnia 2014r. wydało dziesięć orzeczeń ( odnoszących się do poszczególnych działek) i orzekło w każdym z nich, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ( t.j. działek nr (...)) dokonana wypowiedzeniami Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013 roku jest nieuzasadniona albowiem Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. tj. poszczególnych działek. Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do poszczególnych działek uznać należy za bezskuteczne. W., iż wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości.

Od tych orzeczeń sprzeciw wniosła strona pozwana.

Tym samym każda ze spraw ( prowadzona oddzielnie dla poszczególnych działek) została przekazana tut. Sądowi wraz ze sprzeciwami według właściwości.

#### **Dowód:**

**-informacje z bazy ewidencji gruntów i budynków w aktach SKO,**

**- wyciąg z operatu szacunkowego z 14.05.2013r. k.601-610,w aktach SKO ,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013 w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013 w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...).1000.2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-zawiadomienie Prezydenta Miasta S. z dnia 04 października 2013r., znak (...). (...). (...).2013r. w aktach SKO,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.6-10,k.32-34,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.59-63, k.84-86,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.110-114, k.138-140,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.164-168, k.192-194,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.218-222, k.244-246,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.270-274, k.297-299,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.323-327, k.350-352,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.375-379, k.401-403,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.427-431, k.453-455,**

**-wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona z 14.11.2013r. w aktach SKO ,k.479-483, k.507-509,**

- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **orzeczenie z dnia 22 kwietnia 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w sprawie SKO.N.M (...) w aktach SKO,**
- **sprzeciw z 30.04.2014r. k.3,k.56,k.107,k.161,k.215,k.267, k.320,k.372,k.424,k.476.**

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 155.700 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 11.400 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 264.800 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 218.100 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 23.500 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 38.900 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 121.600 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 9.100 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 57.800 zł.

Wartość rynkowa działki nr (...) jako prawa własności niezabudowanej działki według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 23.500 zł.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości składającej się z działek nr (...) jako zorganizowanej całości prawa własności niezabudowanych działek według stanu na dzień 04 października 2013r. i cen z tej daty wynosi 947.600 zł. Przedmiotowe działki graniczą ze sobą, a gdy działki graniczą ze sobą i stanowią zorganizowaną całość to wówczas jest większe prawdopodobieństwo wystąpienia wyższej wartości niż suma wartości poszczególnych działek, w przypadku gdyby te działki nie graniczyły ze sobą.

**Dowód:**

- **opinia biegłego sądowego K. B. k.629-692,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.693-756,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.757-821,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.822-886,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.887-949,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.950-1013,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1014-1077,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1078-1141,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1142-1206,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1207-1271,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1326-1327,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1354-1409,**
- **opinia biegłego sądowego K. B. k.1435-1436.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotem niniejszej sprawy było żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej dotyczącej przedmiotowych działek ( objętych jedną księgą wieczystą) oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w niższej wysokości, gdyż wartość nieruchomości nie wrosła lub nie wzrosła w takim stopniu, jak twierdzi strona pozwana. Nadto w piśmie z dnia 30 kwietnia 2015r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, zaznaczając, iż ewentualnie wypowiedzenie dotychczasowych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania należy uznać za bezskuteczne z powołaniem się na stanowisko wyrażone w orzeczeniach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S..

Dopuszczalność wystąpienia z roszczeniem o ustalenie zasadności aktualizacji opłaty rocznej znajduje oparcie w treści art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 ze zm.),



Treść niniejszego przepisy w dacie dokonywania wypowiedzenia obowiązującej opłaty rocznej w niniejszej sprawie była następująca Ust.1. 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, przysyłając 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.

Ust.2. 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. Ust.3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Ust.4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Natomiast treść art. 77 tej ustawy była następująca: Ust.1 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.

Ust.2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Ust.2a 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.

Ust.3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ust.4. 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.5. 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.6. 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.

Z kolei na zasadzie art. 80 tej ustawy: Ust.1. 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.

Ust.2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Ust.3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Ust. 4. Jeżeli sprzeciw dotyczy wyłącznie kosztów postępowania, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a właściwy sąd rozstrzyga o kosztach postępowania postanowieniem na posiedzeniu niejawnym.

Przytoczenia wymaga również treść art. 72 tej ustawy Ust.1 Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Ust.2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej.

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:

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.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w dniu 22 kwietnia 2014r. orzekło( w dziesięciu orzeczeniach), że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poszczególnych działek ( wszystkich wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości) jest nieuzasadniona. z uwagi na to, że wypowiedzeniami z dnia 4 października 2013r. Prezydent Miasta S. dokonał wypowiedzenia opłaty tylko do części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. S. ( odnosząc się do poszczególnych działek), objętych tą samą księgą wieczystą KW Nr (...). Tym samym nie dokonał jednego wiążącego wypowiedzenia odnośnie całej nieruchomości gruntowej, tak jak stanowi art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wypowiedzenie dokonane co do poszczególnych działek uznać należy za bezskuteczne. Wszystkie działki należy traktować jako jedną nieruchomość gruntową w sensie prawnym również w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn.zm.). Ponadto w uzasadnieniu SKO wskazało, iż art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości aktualizacji przez właściwy organ opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do części nieruchomości gruntowej. W rezultacie z podanej wyżej przyczyn

nie można sanować poprawności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i oferty nowej jej wysokości. Uznać należy, iż wypowiedzenia Prezydenta Miasta S. z dnia 4 października 2013r. nie spełniają warunków określonych w art. 78 ust 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W swoich orzeczeniach SKO powołało się na orzeczenie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 24/13, w którym Sąd Najwyższy orzekł, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. W uzasadnieniu niniejsze orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, iż odnosząc się do istoty problemu objętego przedstawionym zagadnieniem podnieść należy że, jak powszechnie przyjmuje się obecnie w judykaturze i doktrynie prawniczej, prawo użytkowania wieczystego ma charakter pośredni między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., II CR 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197). Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub należącego do jednostek samorządu terytorialnego (bądź ich związków) w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, z tym że wymaga to konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej (art. 234 KC, art. 27 zd. 1 GospNierU). Wpis taki może nastąpić w księdze wieczystej prowadzonej dotychczas dla tej nieruchomości, w księdze nowo utworzonej (gdyby dotąd nie była prowadzona, bądź po odłączeniu z dotychczasowej) lub księdze prowadzonej dla innej nieruchomości (gdyby dotychczas nie była prowadzona, bądź po odłączeniu z dotychczasowej i przyłączeniu do tejże), gdyż nie zakłada się samodzielnej księgi dla prawa użytkowania wieczystego (art. 25 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej także jako: (...)). Obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem definicja legalna pojęcia nieruchomości gruntowa, zawarta w art. 4 pkt 1 GospNierU, pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 in princ. KC oraz art. 24 ust.1 zd.1 KWU. Wskazuje się również, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada "jedna księga - jedna nieruchomość" - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24. Uzasadnia to stanowisko, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Słownik ustawowy, zawarty w art. 4 GospNierU, różnicuje pojęcia nieruchomości gruntowej i działki gruntu, przy czym ta ostatnia oznacza niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej, stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Dopuszczalne jest, na podstawie art. 21 KWU, połączenie działek gruntu stanowiących własność tej samej osoby i graniczących ze sobą, dotychczas objętych oddzielnymi księgami wieczystymi, jednak wskutek połączenia i wpisu do jednej księgi tracą one wówczas status odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 KC, a ciężące na dotychczasowych nieruchomościach prawa użytkowania wieczystego stają się jednym prawem współużytkowania wieczystego w odpowiednich udziałach (por. cyt. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, niepubl., z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, niepubl., cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06). Podobnie dopuszcza się rozłączenie nieruchomości wpisanych do jednej księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 333/08, OSNC-ZD 2010, nr 2, poz. 33, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., III CSK 303/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, Biul. SN 2010 r. nr 9, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, niepubl.). Ostatnio nastąpiła znacząca zamiana stanowiska judykatury dotycząca legitymacji do złożenia wniosku o połączenie ksiąg wieczystych. Dotychczasowy pogląd, że przysługuje ona tylko właścicielowi (por. cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06) uległ weryfikacji, gdyż przyjęto, że skoro użytkownik wieczysty może zgodnie z art. 6262 § 5 KWU złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu w księdze wieczystej, to brak podstaw do wyłączenia jego uprawnienia do złożenia wniosku o połączenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, OSNC 2013, nr 5). Z zasady "jedna księga - jedna nieruchomość" nie wynika obligatoryjna jednakowa wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. W szczególności różnice mogą powstać w odniesieniu do współużytkowania wieczystego, gdy tylko część współużytkowników wieczystych podjęła

z pozytywnym rezultatem działania kwestionujące zasadę aktualizacji opłaty lub jej wysokość (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, niepubl.) lub ustanowiono udziały w prawie użytkownika wieczystego w różnym czasie. Co do tej ostatniej kwestii wskazać należy, że art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) przewiduje mechanizm dostosowawczy w zakresie różnych terminów trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali nieruchomości gruntowej, wynikających z jego ustanowienia przed dniem 22 września 2004 r., tj. przed wejściem w życie nowelizacji wskazanego aktu prawnego, polegającej na przyjęciu jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 130/09, Biul. SN 2009, nr 11, poz. 12). Podobnych rozwiązań nie przewidziano w odniesieniu do wysokości opłaty rocznej w żadnym z aktów prawnych. Brak również postaw do przyjęcia istnienia luki instrumentalnej, uzasadniającej zastosowanie analogii. Do zróżnicowania wysokości opłat może dojść także w wypadku połączenia w jednej księdze nieruchomości gruntowych obciążonych prawem użytkownika wieczystego, gdyż norma art. 21 KWU nie zawiera w tym zakresie ograniczeń. Konsekwencją wskazanego połączenia i utworzenia jednej nieruchomości zawsze będzie jednak następcze ustalenie udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Prawo użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej stanowi konstrukcyjną, jednolitą całość, ma charakter celowy, który wyznacza treść umowy. Wszystkie wskazane przykłady stanowią odstępstwo od zasady, co przemawia za przyjęciem, że zróżnicowanie wysokości opłaty nie powinno mieć charakteru trwałego i należy dążyć do jego usunięcia(...). Wykładnia językowa art. 77 GospNierU oraz dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji, przy odwołaniu do legalnych definicji pojęć nieruchomości gruntowa (art. 4 pkt 1) i działka gruntu (art. 4 pkt 3) prowadzi do wniosku, że przedmiotem wyceny jest cała nieruchomość gruntowa, a następcza względem niej zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego dotyczy wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, w tym ustanowionych później, jako konsekwencji połączenia z dotychczas istniejącym prawem. Konsekwentnie przyjęć należy, że przewidziany w art. 77 ust. 1 GospNierU okres karencji, gwarantujący stabilność opłaty w oznaczonym przedziale czasowym (do dnia 8 października 2011 r. wynoszącego jeden rok, następnie trzy lata), nie pozostaje z nim w sprzeczności, gdyż nieruchomość gruntowa dotychczas samodzielna lub stanowiąca część innej na skutek połączenia traci uprzedni status prawny i poddana jest reżimowi dotychczasowej nieruchomości wieczystoksięgowej obciążonej prawem użytkownika wieczystego. Pogląd, że przewidziana w art. 72 ust. 3 GospNierU opłata roczna dotyczy całej nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 KC, a nie wydzielonej w odpowiedni sposób części takiej nieruchomości (np. określonej działki ewidencyjnej - ze wskazaniem, że przy ocenie czy doszło do trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości należy brać pod uwagę obszar całej nieruchomości objętej użytkowaniem, a nie jej wyodrębnione części składowe - wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia oddalającego skargę kasacyjną powoda w sprawie o ustalenie obniżenia procentowej stawki opłaty rocznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152). Zdaniem Sądu Najwyższego brak dostatecznie ważkich argumentów systemowych, celowościowych lub aksjologicznych dla odstąpienia od wskazanej wykładni językowej.

W okolicznościach niniejszej sprawy ( na co zwrócił uwagę także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przytoczonego orzeczenia) zauważyć należy, że w postępowaniu o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkownika wieczystego kognicja sądu obejmuje dokonanie oceny skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, niepubl. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 258/10, niepubl. dotyczący powództwa o zapłatę), a jej zakres jest zależny od treści zgłoszonego żądania. Przepis art. 78 ust. 2 GospNierU wyraźnie różnicuje wniosek użytkownika, kierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie czy aktualizacja jest nieuzasadniona od wniosku czy jest uzasadniona w innej wysokości, o czym świadczy wprowadzenie alternatywy rozłącznej ("albo"). Każdorazowo zatem strona powodowa powinna dostosować żądanie pozwu do podstawy faktycznej powództwa, tj. twierdzeń i okoliczności faktycznych w oparciu o które żąda udzielenia ochrony prawnej. W niniejszej sprawie sporem objęta była także kwestia bezskuteczności dokonanych wypowiedzeń. Jednakże w ocenie Sądu z uwagi na wyraźne wskazanie czego może domagać się strona z uwagi na treść przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami kwestia ta powinna być przedmiotem ustaleń Sądu poprzedzającym jednak wypowiedzenie się w sprawie zasadności żądania ustalenia czy aktualizacja jest nieuzasadniona czy jest uzasadniona w innej wysokości. Reasumując zdaniem Sądu po ustaleniu, iż wypowiedzenie obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkownika było nieskuteczne rozstrzygnięcie powinno

stwierdzać, iż aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona. Takie stanowisko zostało również zaprezentowane w skarżonych orzeczeniach SKO.

Przytoczone powyżej w znacznej części uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego daje podstawę do przyjęcia, iż w niniejszej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, na co jednoznacznie wskazuje treść każdej z decyzji, gdzie wskazywana jest wartość poszczególnych działek( choć wyliczona w oparciu o operat szacunkowy odnoszący się do ogólnej wartości tej nieruchomości gruntowej). Dokonane zaś wyliczenie wysokości tej opłaty też zostało dokonane w stosunku do poszczególnych działek. Trudno więc przyjąć argumentację strony pozwanej, iż faktycznie doszło do skutecznego wypowiedzenia tej opłaty ( bo te decyzje obejmują wszystkie działki składające się na przedmiotową nieruchomość gruntową). Natomiast kwestia dotycząca dotychczasowych opłat od poszczególnych działek nawet nie mogła być zweryfikowana przez Sąd z uwagi na brak dokumentów w tym zakresie, a te złożone nie wskazują na jakich zasadach i kiedy nastąpiło to ustalanie. Jednakże przy założeniu, iż takie dokumenty faktycznie znajdowałyby się w aktach sprawy należałoby zadać sobie pytanie, czy te procedury była właściwe i czy przed dokonaniem niniejszych aktualizacji nie zachodzi potrzeba podjęcia określonej decyzji „ precyzującej” te kwestie.

Tym samym z uwagi na powyższe, a to przyjęcie, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie Sąd uwzględnił żądanie strony powodowej, które przy zaistniałym stanie faktycznym i powyższych rozważaniach mogło prowadzić jedynie do wydanie orzeczenia jak pkt I-X wyroku.

W świetle powyższego Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu w oparciu o przepisy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Strona pozwana przegrała sprawę a zatem zobowiązana jest zwrócić powodowi koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości odpowiadającej wskazanej wartości przedmiotu sprawy ( co do działki nr (...) - 60 zł, co do działki (...) – 60 zł, co do działki (...) – 180 zł, co do działki nr (...) – 600 zł, co do działki (...) – 60 zł, co do działki nr (...) - 180 zł, co do działki nr (...) – 600 zł, co do działki nr (...) – 600 zł, co do działki nr (...) - 1200 zł oraz co do działki nr (...) – 60 zł. ustalone zgodnie z § 6 pkt 1, 2, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.), kwota 170 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw oraz poszczególne opłaty sądowe od pozwu( 30 zł + 30 zł + 42 zł + 249 zł + 30 zł + 44 zł + 158 zł + 142 zł + 261 zł + 30 zł t.j. w łącznej kwocie 4.786 zł. Natomiast rozstrzygnięcie w pkt XII wyroku znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 90, poz.594 ze zmianami). Kwota 5.041,08 zł stanowi kwotę wydatkowaną z sum budżetowych w związku z opiniami sporządzonymi w sprawie, które zamknęły się kwotą 5.041,08 zł ( przy uwzględnieniu kwoty 3.000 zł uiszczonej przez pozwanego tytułem zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego, albowiem część z tych kosztów została pokryta z tej zaliczki).

SSR Anita Wolska

I C 1391/14 Dnia 04 kwietnia 2018r.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej
3. przedłożyć akta niezwłocznie z apelacją lub za 21 dni lub z wpływem.
4. a/a. SSR Anita Wolska