

Sygn. akt: I C 11/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Kowolik
Protokolant:	stażysta Sara Sumisławska

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 r.

sprawy z powództwa Z. C., B. C.

przeciwko Gminie O.

o ustalenie

I. ustalić opłatę za użytkowanie wieczyste działek nr (...) położonych w O. na dotychczasowym poziomie,

II. zasądza od strony pozwanej Gminy O. solidarnie na rzecz powodów Z. C. i B. C. kwotę 305 zł (trzysta pięć złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

### UZASADNIENIE

Pismem z dnia 5 grudnia 2011 r., które B. C. i Z. C. otrzymali w dniu 9 grudnia 2011 r. Burmistrz O. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych składających się z działek (...), położonych w O., dla których w tutejszym Sądzie prowadzone są księgi wieczyste nr (...) r. i zaproponował od 1 stycznia 2014 r. nową opłatę w wysokości 9.540,18 zł. Ponieważ nowa opłata przekraczała dwukrotność dotychczasowej opłaty, wskazano, że w 2012 r. opłata będzie wynosić 6.913 zł, a w 2013 r. kwotę 9.540,18 zł.

Z powyższą propozycją nie zgodzili się B. C. i Z. C. i pismem z dnia 3 stycznia 2012 r. wnieśli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O., wskazując, że podniesienie opłaty o 250% spowoduje nierentowność prowadzonego przez nich przedsiębiorstwa i złożyli wniosek o utrzymanie opłaty na dotychczasowym poziomie, ewentualnie o zwiększenie jej o wskaźnik inflacji.

Orzeczeniem z dnia 23 maja 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowiło ustalić opłatę roczną na dotychczasowej wysokości.

W uzasadnieniu wskazano, że Burmistrz O. w swojej decyzji wskazał, że wysokość nowej stawki będzie obowiązywała od 1 stycznia 2014 r., a de facto wprowadził zmiany w wysokości opłaty już od dnia 1 stycznia 2012 r. i od dnia 1 stycznia 2013 r. Ponadto rozstrzygnięcie oparto na wadliwym operacie szacunkowym, gdyż w jednej jego części jako datę sporządzenia wskazano wrzesień 2011 r., a w innej części wrzesień 2010 r., co nasuwało wątpliwości, czy operat był aktualny.

Od powyższego rozstrzygnięcia sprzeciw wniósł Burmistrz O. wnosząc o uchylenie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i ustalenie wysokości opłaty na poziomie wskazanym w piśmie z dnia 5 grudnia 2011 r.

Na rozprawie z dnia 9 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powodów wnosił o podtrzymanie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego i utrzymanie opłaty na dotychczasowym poziomie z uwagi na wartość nieruchomości ustaloną przez biegłą, a także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pełnomocnik strony pozwanej wniósł o uwzględnienie sprzeciwu. Wskazał, że biegła L. jest rzetelnym biegłym, jednak nie wzięła pod uwagę specyfiki miasta O.. Biegła nie uwzględniła transakcji z tamtego rynku, ponieważ w 2011 r. ich nie było. Powinna jednak sięgnąć do transakcji z lat wcześniejszych.

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

Umową sprzedaży z dnia 20 listopada 2000 r. rep.(...)powodowie nabyli od Gminnej Spółdzielni (...) w O. prawo użytkowania wieczystego na okres do dnia 24 lutego 2096 r. działek gruntu oznaczonych numerami (...) o obszarze 0,2699 ha oraz (...)o obszarze 0,2058 ha oraz prawo własności posadowionych na tych gruntach budynków urządzeń i budowli. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów wyceniono na kwotę 80.869 zł, a prawa własności budynków na kwotę 169.131 zł.

Umową przenoszącą własność prawa użytkowania wieczystego z dnia 25 marca 2002 r. rep. (...) powodowie nabyli od Gminnej Spółdzielni (...) w O. prawo użytkowania wieczystego na okres do dnia 24 lutego 2096 r. działek gruntu oznaczonych numerami (...) o obszarze 0,0225 ha oraz (...) o obszarze 0,0064 ha. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów wyceniono na kwotę 4.913 zł.

Dowód:

akta organu I instancji:

- umowa sprzedaży z dnia 20.11.200 r., k. 1,
- umowa sprzedaży z dnia 25.03.2002 r., k. 2.

Pismem z dnia 27 grudnia 2001 r. Zarząd Miejski w O. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ul. (...) oznaczonego jako działka (...) i ustalił jej wysokość na kwotę 1.848,66 zł. Wartość nieruchomości gruntowej ustalono wówczas na kwotę 61.622 zł.

Pismem z dnia 20 grudnia 2001 r. Zarząd Miejski w O. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ul. (...) oznaczonego jako działka (...) i ustalił jej wysokość na kwotę 43,80 zł. Wartość nieruchomości gruntowej ustalono wówczas na kwotę 1.461 zł.

Pismem z dnia 17 września 2002 r. r. Zarząd Miejski w O. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ul. (...) oznaczonego jako działka (...) i ustalił jej wysokość na kwotę 154 zł. Wartość nieruchomości gruntowej ustalono wówczas na kwotę 5.137 zł.

Pismem z dnia 17 września 2002 r. r. Zarząd Miejski w O. wypowiedział również wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ul. (...) oznaczonego jako działka (...) i ustalił jej wysokość na kwotę 1.410 zł. Wartość nieruchomości gruntowej ustalono wówczas na kwotę 46.987 zł.

Dowód:

akta organu I instancji:

- wypowiedzenie wysokości opłaty z dnia 27 grudnia 2001 r., k. 3,

- wypowiedzenie wysokości opłaty z dnia 20 grudnia 2001 r., k. 4,
- wypowiedzenie wysokości opłaty z dnia 17 września 2002 r., k. 5 i 6.

Zarządzeniem nr 119/2011 r. z dnia 29 września 2011 r. Burmistrz O. wszczął procedurę aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy O.. Podstawa aktualizacji miał być operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę.

Do wykonania operatu powołano rzeczoznawcę D. H.. Rzeczoznawca dokonał wizji lokalnej w dniu 16 czerwca 2011 r. i według tego stanu szacowała wartość gruntów. Natomiast ceny zostały ustalone na poziomie z września 2011 r. Operat został sporządzony w dniu 26 września 2011 r. Przy sporządzaniu operatu brała pod uwagę ceny transakcyjne w okresie od 2009 r. do 2011 r.

Rzeczoznawca wycenił działkę nr (...) na kwotę 173.303 zł, działkę nr (...) na kwotę 132.144 zł, działkę nr (...) na kwotę 8.449, a działkę nr (...) na kwotę 4.109 zł.

W załączniku nr 2 rzeczoznawca jako datę sporządzenia wyceny wartości prawa własności gruntów omyłkowo wskazał datę wrzesień 2010 r.

Dowód:

zeznania świadka D. H., k. 39,

akta organu I instancji:

zarządzenie nr (...) Burmistrza P., k. 7

operat szacunkowy, k. 9,

wycena wartości prawa własności gruntów, k. 10.

Wartość prawa własności poszczególnych działek gruntu według stanu i cen na wrzesień 2011 r. wynosi: działki nr (...) - 46.700 zł, działki nr (...) - 35.600 zł, działki nr (...) - 2.400 zł i działki nr (...) - 700 zł.

Dowód:

opinia ustna uzupełniająca biegłej E. L., k. 86,

opinia pisemna biegłej E. L., k. 42-65.

Pismem z dnia 5 grudnia 2011 r. doręczonym pozwanej w dniu 9 grudnia 2011 r. Burmistrz O. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych składających się z działek (...), położonych w O., dla których w tutniejszym Sądzie prowadzone są księgi wieczyste nr (...) r. i zaproponował od 1 stycznia 2014 r. nową opłatę w wysokości 9.540,18 zł. Ponieważ nowa opłata przekraczała dwukrotność dotychczasowej opłaty, wskazano, że w 2012 r. opłata będzie wynosić 6.913 zł, a w 2013 r. kwotę 9.540,18 zł. W uzasadnieniu wskazano, że wzrosła wartość gruntu należącego do powodów do kwoty 318.005,90 zł.

Dowód:

akta organu I instancji:

- wypowiedzenie wysokości opłaty z dnia 5 grudnia 2011 r. wraz zpo, k. 11.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, dowodzie z przesłuchania świadka D. H. oraz dowodzie z opinii biegłej E. L.. Dowody z dokumentów nie były co do zasady kwestionowane przez strony. Świadek wyjaśniła, iż data wrzesień 2010 r. była omyłką pisarską i wskazała, że cały operat szacunkowy wykonała w 2011 r. Strona pozwana zakwestionowała natomiast wycenę dokonaną przez biegłą E. L..

Przechodząc do rozważań prawnych, należało stwierdzić, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste działek gruntu będących we władaniu powodów nr (...) było bezpodstawne jednak z innych przyczyn niż wskazało Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Przepis art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Wedle przepisu ustępu 4 wyżej wskazanego artykułu, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Zgodnie z przepisem art. 72 ust. wyżej wskazanej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Przywołany wyżej przepis art. 67 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy stanowi, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

Natomiast wedle przepisu art. 72 ust. 3 wyżej cytowanej ustawy, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za pozostałe nieruchomości gruntowe, inne niż wymienione w ustawie 3 % ceny.

Przepis art. 77 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy stanowi, że 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. Kolejny ustęp wyżej wskazanego przepisu stanowi, że 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.

Natomiast wedle przepisu art. 77 ust. 2a wyżej wskazanej ustawy 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.

Przepis art. 77 ust. 3 wyżej wskazanej ustawy stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przepis art. 78 wyżej wskazanej ustawy reguluje postępowanie w przedmiocie zmiany wysokości opłaty. Wedle normy prawnej zawartej w ustępie 1 wyżej wskazanego artykułu, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Natomiast przepis zawarty w kolejnym ustępie tegoż artykułu stanowi, że użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Z kolei przepisy zawarte w artykule 80 wyżej wskazanej ustawy regulują kwestie odwołania od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego. 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. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

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

Jak się wskazuje w doktrynie (Ewa Kucharczak-Bończak, w Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Lex 2013, komentarz do art. 80 ustawy), sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad SKO, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie SN z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 59/04, Biul. SN 2005, nr 4, poz. 15). Zresztą z dniem wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc.

Zakres orzekania także zależy od treści pierwotnego wniosku użytkownika wieczystego, chociaż sam sprzeciw może złożyć każda ze stron postępowania. Jednakże powodem w sprawie będzie zawsze użytkownik wieczysty i to jego będzie obciążał obowiązek uiszczenia opłaty sądowej od pozwu, niezależnie od tego, kto wniósł sprzeciw (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 13 października 2011 r., VI ACa 255/11, LEX nr 1120315).

W sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości. Wniosek o dopuszczenie takiego dowodu z opinii biegłego sądowego powinien złożyć użytkownik wieczysty, a w razie braku takiej inicjatywy z jego strony proces powinien się skończyć oddaleniem powództwa. Przeprowadzana aktualizacja opłaty rocznej oparta bowiem była na oszacowaniu wartości nieruchomości dokonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie właściciela gruntu, zatem powód powinien podważać tę wycenę stanowiącą podstawę wypowiedzenia opłaty dotychczasowej i żądać ponownego oszacowania wartości nieruchomości.

W razie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości ustalenia zawarte w tej opinii stanowiąc będą zasadniczą przesłankę rozstrzygnięcia sądu. Strony mają prawo kwestionować tę opinię, jednak gdy opinia nie zawiera istotnych błędów lub nielogiczności, kwestionowanie jej przez strony powinno polegać jedynie na zgłoszeniu wniosku dowodowego w przedmiocie oceny opinii (operatu) przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych - stosownie do art. 157 u.g.n. (por. komentarz do tego przepisu). Wykonywanie bowiem na potrzeby jednej sprawy kilku kolejnych wycen nieruchomości powoduje przewlekłość postępowania i nie daje podstaw do wnioskowania, że kolejny operat będzie lepszy od innych. Dopiero w przypadku zakwestionowania przez właściwą organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych prawidłowości sporządzenia opinii lub wskazania błędów mających znaczenie dla wyniku oceny uzasadnienie może mieć wydanie opinii uzupełniającej lub powołanie kolejnego biegłego sądowego, który wykona kolejną wycenę nieruchomości. Podobne konkluzje zawarł też SA w W. w wyroku z dnia 18 listopada 2005 r., I ACa 88/05, niepubl.

Jeśli operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przez sądem powszechnym, o ocenę operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych może wystąpić tylko sąd.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego postępowania, to Sąd dopatrując się pewnych uchybień formalno-proceduralnych nie uznał, aby postępowanie Burmistrza O. było sprzeczne z wyżej wskazanymi przepisami

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Burmistrz zlecił wykonanie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego i we wrześniu 2011 r. taki operat został sporządzony przez D. H. posiadającą stosowne uprawnienia. Świadek wskazała, że wskazanie w jednym miejscu w operacie daty wrzesień 2010 r. zamiast wrzesień 2011 r. było omyłką pisarską. W oparciu o powyższy operat pismem z dnia 5 grudnia 2011 r. Burmistrz O. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty. Co prawda, organ administracyjny nieprawidłowo skierował wypowiedzenie wspólnie do obu powodów, które odebrała tylko powódka, ale powód nie kwestionował faktu, iż dotarło do niego wypowiedzenie wysokości opłaty, o czym świadczy wspólnie złożone odwołanie do SKO. Mimo więc tego uchybienia, które jednak nie było kwestionowane przez powodów, wypowiedzenie zostało prawidłowo doręczone powodom. Sąd nie podziela obiekcji SKO co do formy wypowiedzenia wysokości opłaty, mianowicie, że nowa opłata została ustalona od dnia 1 stycznia 2014 r., a podwyżki zostały już wprowadzona od dnia 1 stycznia 2012 r. i od dnia 1 stycznia 2013 r. Zdaniem Sądu, trzymając się literalnie przepisu art. 78 ust. wyżej wskazanej ustawy, organ administracyjny powinien wskazać, że z dniem 1 stycznia 2012 r. podnosi już opłatę do poziomu 9.540,18 zł, jednakże z treści pisma wyraźnie wynika, że Burmistrz O. zastosował przepis art. 78 ust. 2a wyżej wskazanej ustawy, nakazujący miarkowanie wysokości opłaty, jeżeli jej wysokość przekroczy dwukrotność dotychczasowej. Przy zastosowaniu normy zawartej w tej przepisie, opłatę za 2012 r. podwyższono jedynie dwukrotnie w stosunku do pierwotnej opłaty, a nadwyżkę rozłożono na kolejne 2 lata, co dało, od 1 stycznia 2012 r. opłatę w wysokości 6.913 zł, od dnia 1 stycznia 2013 r. opłatę w wysokości 8.226,59 zł, a od 1 stycznia już pełną opłatę w kwocie 9.540,18 zł. Tak więc strona z treści pisma wiedziała jakie będzie musiała ponosić opłaty już od 1 stycznia 2012 r.

Reasumując, mimo pewnych uchybień proceduralno-formalnych wypowiedzenie dokonane przez Burmistrza O. spełniało wymogi przewidziane w przepisach art. 78 wyżej wskazanej ustawy.

Natomiast należało zakwestionować wysokość opłaty z przyczyn materialnoprawnych, mianowicie nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości uzasadniający podwyższenie opłaty.

Z opinii biegłej E. L. wynika, że wartość nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym powodów nie wzrosła w stosunku do aktualizacji dokonanych w 2001 r. i 2002 r., a wręcz przeciwnie, jest niższa niż wskazana w tamtych aktualizacjach. Zdaniem Sądu operat szacunkowy wykonany przez biegłą jest rzetelny, zupełny zdecydowany i weryfikowalny i mógł stanowić podstawę ustaleń w niniejszej sprawie. W ustnej opinii biegła wyjaśniła w sposób przekonujący wszystkie podniesione przez pełnomocnika strony pozwanej wątpliwości. Przede wszystkim biegła wskazała, że wzięła do porównania, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, działki o analogicznym przeznaczeniu jak działki szacowane, czyli działki o przeznaczeniu pod obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny, usługi. Biegła również wskazała, że dla cechy uzbrojenie i zagospodarowanie terenu przyjęła dwie wartości: przeciętna i słaba. Szacowane nieruchomości charakteryzowały się wyższą wartością, a więc przeciętną, bowiem miały dostęp do utwardzonej drogi i dostęp do wszystkich mediów. Biegła wskazała, że wzięła pod uwagę transakcje z 2011 r., a więc transakcje najbliższe dacie, na jaka była wykonywana wycena. Biegła wyjaśniła, że nie było transakcji w tym roku podobnych działek na terenie miasta O., ale były takie transakcje na terenie sąsiednich miast N. i P. i je wzięła do porównania. Biegła nie stwierdziła, aby rynek obrotu nieruchomościami w O. jakoś szczególnie odbiegał od podobnych rynków w mieście P. i N.. Ceny działek mieszkalnych i lokali mieszkalnych kształtują się na poziomie cen nieruchomości z miasta P. i są niższe od cen takich nieruchomości z N.. Biegła wskazała, że bliskie położenie O., P. i N. powoduje, że ceny działek użytkowych w tych miastach będą się kształtowały na podobnym poziomie z uwagi na dobrą komunikację między tymi miastami wpływająca na fakt podjęcia decyzji o rozpoczęciu podobnej działalności gospodarczej w jednym z tych miast. Biegła analizując rynek nieruchomości użytkowych na terenie miasta N. z lat 2010-2012 na podstawie wykonanych przez nią wcześniej opinii, stwierdziła, że nie było znaczącego ruchu cen w górę lub w dół. Ceny utrzymują się od kilku lat na porównywalnym poziomie. Dlatego biegła wzięła pod uwagę transakcje najbliższe czasowo dacie, na jaka została sporządzana wycena i nie cofała się do lat 2009 i 2010. Dlatego też Sąd w oparciu o powyższe twierdzenia oddalił wnioski pełnomocnika strony pozwanej o zobowiązanie biegłej do wykonania nowej opinii opartej tylko na transakcjach zawartych w O. w latach 2009-2010. Jak wskazano w wyżej cytowanym stanowisku doktryny, skoro opinie nie zawierała błędów logicznych, ani omyłek pisarskich, strona pozwana mogła jedynie wnioskować o w przedmiocie oceny opinii (operatu) przez organizację zawodową

rzeczoznawców majątkowych - stosownie do art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a taki wniosek nie został złożony, więc Sąd uznał, że opinia może stanowić podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd będąc związany stanowiskiem powodów wyrażonym w odwołaniu do SKO, nie mógł ustalić niższej opłaty, bowiem powodowie domagali się jej utrzymania na dotychczasowym poziomie. Wobec powyższego, przyjmując, że wartość nieruchomości we wrześniu 2011 r. nie wzrosła w stosunku do wycen dokonanych w 2001 i 2002 r., Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste wyżej opisanych działek na dotychczasowym poziomie.

Natomiast orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia przepis art. 98 k.p.c., gdyż strona powodowa wygrała postępowanie w całości. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wedle przepisu art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Na koszty postępowania składała się opłata od pozwu w kwocie 305 zł, kwota 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona na podstawie przepisu § 6 punkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.