

Sygn. akt I C 1395/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Natalia Stokłosa

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2017 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko **Skarbowi Państwa – Starości (...)**

o **ustalenie**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 1 755,54 zł (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt pięć złotych 54/100) tytułem brakujących kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (AM) obręb S. dokonana na podstawie wypowiedzenia jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości. Strona powodowa na zasadzie art.157 u.g.n. wniosła o zwrócenie się do Stowarzyszenia (...) we W. o zbadanie prawidłowości operatu szacunkowego z dnia 12 października 2015 r. ze względu na budzący wątpliwości sposób doboru nieruchomości podobnych. W uzasadnieniu podała, że nie doszło do zwiększenia wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a sporządzony na zlecenie organu operat szacunkowy stanowi jedynie dokument prywatny, a ponadto operat nie zawiera bliższych danych nieruchomości przyjętych do porównania, co stanowi naruszenie § 3 ust. 2 rozporządzenia poprzez pominięcie cech nieruchomości mających istotne znaczenie dla jej wartości tj. skaranie niekorzystne ukształtowanie terenu wykluczającego możliwość prowadzenia na użytkowanym gruncie działalności inwestycyjnej, ponieważ nieruchomość stanowi zdegradowany nieużytek, nie posiada dostępu do drogi asfaltowej.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych przychyłając się do wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko, zaś strona pozwana wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona i nowa opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 21 300 zł oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3 600 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem działki nr (...) położonej w N.. W księdze wieczystej działka oznaczona jest jako teren przemysłowy.

Dowód: odpis księgi wieczystej (...) - k.81 - 82

W dniu 27 marca 2003 r. (...) Sp. z o.o. nabyła prawo użytkowania wieczystego tej działki. Strona powodowa (...) Sp. z o.o. w W. nabyła prawo użytkowania wieczystego tej działki w dniu 8 kwietnia 2013 r. W listopadzie 2012 r. strona pozwana, po dokonaniu wyceny nieruchomości gruntowej na kwotę 998 000 zł, dokonała wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste wynoszącej 836,35 zł, od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 1 672,70 zł, za 2014 r. w kwocie 15 806,40 zł, za 2015 r. w kwocie 29 940 zł. stawka opłaty za użytkowanie wieczyste została określona na 3 %.

Okoliczności bezsporne

Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie z powództwa strony powodowej przeciwko stronie pozwanej uznał wypowiedzenie obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) za bezskuteczne.

Dowód: znajdujący się w aktach administracyjnych wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku – k.111

Strona pozwana zleciła opracowanie operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z operatem z dnia 12 października 2015 r. wartość rynkowa tej nieruchomości wynosiła 500 000 zł. W związku z tym Starostwa (...) reprezentujący właściciela wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i zaproponował od dnia 1 stycznia 2016 r. opłatę w wysokości 1 672,70 zł, opłatę za 2017 r. w wysokości 8 336,35 zł i od 2018 r. opłatę w wysokości 15 000 zł. Wypowiedzenie doręczono stronie powodowej w dniu 3 grudnia 2015 r.

Dowód: znajdujące się w aktach administracyjnych: wypowiedzenie z dnia 1.12.2015 r. z potwierdzeniem odbioru – k.153 i 152, operat szacunkowy z dnia 12.10.2015 r. – k.150 - 125

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 11 lutego 2016 r. oddaliło wniosek strony powodowej o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości.

Dowód: orzeczenie z dnia 11.02.2016 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. - k.19 - 20

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według opinii biegłego sądowego wynosiła na dzień wypowiedzenia 710 000 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. P. – k. 93 – 114

pisemne wyjaśnienia opinii – k.136 - 142, 162 - 164

ustne wyjaśnienie opinii - k.188- 189

Działka nr (...) ma nieregularny kształt i teren o zróżnicowanym nachyleniu, niezagospodarowany, teren składowania odpadów pokopalnianych. Nieruchomość ta nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lecz przeznaczona jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miejskiej N. pod teren OP – teren z przewagą obiektów składowania i utylizacji odpadów pokopalnianych oraz przewidziany dla przeprowadzenia rekultywacji.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. P. – k. 93 – 114

pisemne wyjaśnienia opinii – k.136 - 142, 162 - 164

ustne wyjaśnienie opinii - k.188- 189

znajdujący się w aktach administracyjnych: operat szacunkowy z dnia 12.10.2015 r. – k.150 - 125

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W myśl przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawy) 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.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i autentyczności, a ponadto na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Niesporne było, że przed wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste wartość działki nr (...) wynosiła 27 878,24 zł. Strona pozwana dokonała aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. Z. będącego (...) Stowarzyszenia (...) we W. w dniu 12 października 2015 r., który wycenił wartość nieruchomości na 500 000 zł. Nie ulega wątpliwości w kontekście dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, że wartość nieruchomości wzrosła od 2003 r., bowiem biegły sądowy określił ją w opinii na kwotę 713 850 zł zaokrąglając do 710 000 zł. Wynika zatem jednoznacznie, niezależnie od rozbieżności w wartości określonej w operacie i opinii, że wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła. Ani strona powodowa, ani pozwana nie wykazały kiedy nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, bądź czy dokonywane były aktualizacje opłaty przed 2003 r. Strona powodowa po wypłynięciu sprawy do sądu, wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości, choć ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na stronie pozwanej. Uwzględniony w tym zakresie dowód z opinii biegłego sądowego wykazał, że wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste niewątpliwie wzrosła od 2003 r., przy czym wycena nieruchomości dokonana w postępowaniu sądowym przez biegłego była zdecydowanie wyższa.

W ocenie sądu, zarówno opinia, jak i operat sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przepis art.150 ust. 2 ustawy stanowi, iż wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. (art.151 ust. 1 ustawy). Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. (art.152 ust. 2 i 3 zd. 1 ustawy). Zgodnie z art.153 ust. 1 ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego

przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Na podstawie art.154 ustawy wyboru podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje biegły (rzecznik majątkowy).

Analiza operatu szacunkowego i opinii pozwala na stwierdzenie, że oba dowody zostały sporządzone w tym samym celu, odnoszą się do nieruchomości przeznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Miejskiej N. pod teren OP – teren z przewagą obiektów składowania i utylizacji odpadów pokopalnianych oraz przewidziany dla przeprowadzenia rekultywacji, przy czym w opinii biegłego sądowego wskazano, że część działki (...) przeznaczona jest w studium z terenu przemysłu wydobywczego na przemysł nieuciążliwy. Wbrew twierdzeniu strony powodowej zawartemu w ostatnim akapicie uzasadnienia pozwie (wniosku o ustalenie) nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...) nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego i żaden dowód na tę okoliczność nie został przez nią zawnioskowany. W operacie szacunkowym rzeczoznawca wskazał, że tereny w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości mają przeważnie funkcję przemysłową, produkcyjną i użytkową. Dostęp do przedmiotowej nieruchomości następuje z drogi asfaltowej nr (...) K. – W.. Działka nr (...) ma nieregularny kształt i teren o zróżnicowanym nachyleniu, niezagospodarowany, teren składowania odpadów pokopalnianych i te okoliczności wynikają zarówno z operatu, jak i opinii biegłego. Strona powodowa nie wykazała, co oznacza pojęcie skrajnie niekorzystnego ukształtowania terenu, a z księgi wieczystej wynika, że działka nr (...) ma powierzchnię 7,1385 ha, zaś zdjęcia nieruchomości zawarte w opinii nie pozwalają na takie stwierdzenie, by ukształtowanie terenu wykluczało możliwość prowadzenia działalności inwestycyjnej w oparciu o racjonalny rachunek ekonomiczny. Zdaniem sądu, ta okoliczność winna była być brana pod uwagę przez stronę powodową w momencie nabywania gruntu w użytkowanie wieczyste, wszak ukształtowanie terenu nie zmieniło się od daty nabycia tego prawa. Ponadto, gdyby ukształtowanie terenu uniemożliwiałoby działalność inwestycyjną, niewątpliwie inne byłyby założenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przewidzianych dla tej działki. Zwrócić należy uwagę, że szczegółowy opis terenu zawiera opinia biegłego sądowego, co czyni chybnym zarzut strony powodowej w tym zakresie, jakoby biegły nie uwzględnił ukształtowania terenu. Nie sposób pominąć przepisu § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz.2109) [daje jako: rozporządzenie] cytowanego częściowo przez biegłego sądowego zapewne omyłkowo jako § 5 ust. 5 (str.17 opinii). Strona powodowa nie uwzględniła treści § 28 rozporządzenia, które nie nakazuje uwzględniania stanu zagospodarowania i urządzenia nieruchomości przy wycenie, wręcz przeciwnie, zgodnie z powołanymi przepisami należy je odliczyć. Podobnie, jeśli chodzi o zarzut braku transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, strona powodowa pominęła, że w opinii zawarte są stwierdzenia dotyczące niewielkiej ilości transakcji gruntami podobnymi oraz powodów, z jakich je odrzucono. Nie sposób podzielić argumenty strony powodowej, że biegły nie uzasadnił znaczących różnic w transakcjach prawem użytkowania wieczystego, podczas gdy opinia właśnie na powoływanej stronie 21 (k.103 akt sprawy) zawiera szerokie odniesienie się do kwestii pominięcia tych transakcji w związku uwłaszczeniem tych nieruchomości. W odniesieniu do zarzutu nieuwzględniania niestabilności gruntu i wad hydrologicznych nie ma racji strona powodowa wskazując, że biegły nie uwzględnił tych okoliczności w opinii. Po pierwsze, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości nie posiada wiadomości specjalnych w kwestiach związanych z niestabilnością gruntu i wad hydrologicznych, które nie zostały zgodnie z art. 6 k.c. udowodnione przez stronę powodową. W tym kontekście należało pominąć dowód z przesłuchania stron, na okoliczność stanu nieruchomości, sposobu jej zagospodarowania i aktualnego sposobu użytkowania. Rzeczą strony powodowej było ewentualne wykazanie tych okoliczności odpowiednimi dowodami. Po drugie, zdaniem sądu, kwestie te mogłyby wiązać się z celem na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste i w tym zakresie strona powodowa mogła wystąpić zgodnie z art.73 ust. 2 ustawy z żądaniem zmiany stawki stosowanie do wymuszonej - podnoszoną niestabilnością gruntu lub/i wadami hydrologicznymi - zmiany sposobu korzystania. Z artykułowanego stanowiska strony powodowej wynika, że brak podejmowania przez nią korzystania zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste wpływa na wartość nieruchomości, a więc i wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste. Innymi słowy, zaniechania użytkownika wieczystego co do korzystania z nieruchomości w sposób określony celem, na który została przekazana w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste, ma wpływać na wysokość opłaty. Z takim poglądem nie można się zgodzić, bowiem zaniechania użytkownika wieczystego nie

wpływają na wartość nieruchomości. Zdaniem sądu, biegły nie naruszył również przepisów dotyczących doboru nieruchomości porównywanych, podobnie jak rzeczoznawca w operacie szacunkowym. Strona powodowa podnosi obszerne, aczkolwiek chybione zarzuty, nie bacząc na uzasadnienie opinii, w której biegły sądowy podał, że wziął do porównania 20 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na cele przemysłowe, nieruchomościami, które w planach miejscowych dopuszczają szerokie przeznaczenie i nieruchomości z różnymi funkcjami dopuszczającymi przemysł, a więc nie tylko nieruchomości przeznaczonymi na cele przemysłowe. Zwrócić należy uwagę, że w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi biegły posługiwał się określonymi korektami. W odniesieniu do hałd, czyli tzw. mułów węglowych biegły wypowiedział się w wyjaśnieniach pisemnych i ustnych do opinii.

W operacie szacunkowym i opinii przy wycenie przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Zauważyć wypada, że w operacie rzeczoznawca przyjął do porównania ceny transakcji: jedną z 2012 r., siedem z 2013 r. i trzy z 2014 r., natomiast biegły sądowy dwie transakcje z 2013 r., pięć z 2014 r. i dwanaście z 2015 r. Z obu dowodów wynika bardzo duża rozbieżność cen za 1 m². Zgodnie z przepisami zastosowano też wskazane w art.153 ust. 2 ustawy korekty ze względu na różnice w cechach nieruchomości podobnych i wycenianej i określenie atrybutów charakterystycznych dla działki (...). Nie można też pominąć celu, na który nieruchomość została przeznaczona w umowie, co wynika z dowodów w postaci operatu i opinii, wobec braku innych zaoferowanych dowodów przez strony, iż jest to funkcja przemysłowa. Zarzuty do opinii biegłego sformułowane przez stronę powodową zdają się pomijać także postanowienia umowy z dnia 8 kwietnia 2013 r., na podstawie której strona powodowa nabyła m. in. prawo użytkowania wieczystego gruntu, ale także przedsiębiorstwo, w skład którego wchodziły własność budynków i budowli położonych na działce (trzy budynki niemieszkalne).

Stwierdzić należy, że zarówno operat szacunkowy, jak i opinia biegłego sądowego spełniały wymagania określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i rozporządzenia Rady Ministrów. Opinia biegłego była jasna, logiczna i spójna oraz odpowiadała na zasadnicze kwestie wymagające wiadomości specjalnych. Na skutek zarzutów strony powodowej do opinii pisemnej biegły złożył pisemne wyjaśnienia z 8 czerwca 2017 r. i 8 sierpnia 2017 r. oraz ustne na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r., w całości podtrzymując wnioski zawarte w opinii zasadniczej. Zarówno opinia pisemna, jak i ustne wyjaśnienia opinii zostały w sposób przekonywający uzasadnione, co świadczy o wiedzy biegłego. Strona powodowa ponawiała zarzuty odnosząc się do pisemnych i ustnych wyjaśnień. Sąd nie uznaje za celowe przytaczanie obszernych fragmentów wyjaśnień ustnych i pisemnych, lecz w całości je podziela.

Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego lub o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego J. P. podlegał oddaleniu. Wskazać wypada, że kolejna opinia nie stanowi formy weryfikacji wcześniejszej opinii. To sąd dokonuje oceny opinii ustalając, czy została sporządzona zgodnie z postanowieniem dowodowym i czy odpowiada przepisom. W ocenie sądu, opinia biegłego sądowego została sporządzona prawidłowo, o czym była mowa wyżej. Oddaleniu podlegał również wniosek dowodowy z wizji (ogłędzin) nieruchomości, wszak ten dowód przeprowadzony przez sąd nie ma znaczenia w kontekście wymagań operatu szacunkowego, czy opinii sporządzanej w związku z aktualizacją opłaty, a kwestie dotyczące ukształtowania terenu wykonają ze zdjęć dołączonych do opinii. Ponadto, zarówno rzeczoznawca majątkowy, jak i biegli dokonali wyceny po przeprowadzeniu uprzednich oględzin wycenianej nieruchomości.

We wniosku o ustalenie, który zastępuje pozew w niniejszej sprawie strona powodowa wносиła o zbadanie prawidłowości operatu, natomiast w sprzeciwie od orzeczenia SKO wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i wniosek ten ponowiła we wniosku z dnia 4 lipca 2016 r. Zatem sąd uznał, że wniosek o ocenę prawidłowości operatu był skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a po wniesieniu sprzeciwu, wskutek niekorzystnego dla strony powodowej orzeczenia, zmodyfikowała ona wniosek dowodowy wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Sąd oczywiście zwrócił uwagę, że różnica w wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego i z opinii biegłego to kwota 210 000 zł. Jednak nie zaistniały przesłanki, by sąd z urzędu występował o dokonanie oceny opinii, wszak wartość nieruchomości określona w opinii jest wyższa niż określona w operacie. W związku z tym, na podstawie opinii biegłego, której wartości sąd nie negował, nie może nastąpić ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby

ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste, ponieważ wówczas sąd wyszedłby ponad żądanie. Strona powodowa wnosząc pozew (wniosek o ustalenie) mogła się spodziewać, że sąd w razie określenia przez biegłego sądowego wartości nieruchomości jak dotychczas, ustali, że aktualizacja dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona, bądź w razie określenia przez biegłego sądowego wartości nieruchomości w kwocie wyższej niż dotychczasowa, a niższej niż w operacie szacunkowym ustali, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w niższej wysokości, którą określi. Natomiast nie było możliwe rozstrzygnięcie, jak wnioskował o to pełnomocnik strony pozwanej na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r., by ustalić wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na podstawie opinii biegłego sądowego, ponieważ byłaby ona wyższa niż opłata, z którą strona powodowa nie zgadzała się. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd wyrażony w tezie drugiej wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10 lipca 2013 r. sygn. akt V ACa 387/13, w myśl której przyjmuje się, że powództwo rozpoznawane na podstawie art. 80 cytowanej ustawy ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a nie powództwa o ustalenie, w rozumieniu art. 189 KPC. W rezultacie w sprawie zapada wyrok o konstytutywnym charakterze. Oznacza to, że uznając, iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala, jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala. Nie jest dopuszczalne różnicowanie kognicji sądu co do ustalenia konkretnej wysokości opłaty rocznej w zależności od tego, czy w sprawie chodzi o podwyższenie, czy też o obniżenie opłaty.

Z tych względów, skoro wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określona w opinii była wyższa niż w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego A. Z., ale nie mogła stanowić podstawy ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste, to sąd uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste było zasadne w oparciu o aktualizację wynikającą z operatu szacunkowego. Dowód z opinii biegłego wykazał, że aktualizacja była zasadna, ponieważ wartość nieruchomości gruntowej wzrosła. Mając na względzie powyższe sąd oddalił powództwo, a więc dokonane wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste było zasadne.

O kosztach procesu sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. mając na względzie wartość przedmiotu sporu i datę wniesienia pozwu, a koszty te należne są w wysokości kosztów zastępstwa procesowego żądanych przez pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 3 600 zł, choć zgodnie z rozporządzeniem ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie stawka wynosiła 4 800 zł (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych nakazując stronie powodowej jako przegrywającej uiszczenie brakujących kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa - Sad Rejonowy w Kłodzku na poczet wynagrodzenia biegłego należnego częściowo za pisemną opinię (w kwocie 873,04 zł) i za sporządzane pisemne wyjaśnienia opinii (459,94 zł i 422,56 zł) w łącznej kwocie 1 755,54 zł.