

Sygn. akt I C 89/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 20 marca 2023 r. w G.

sprawy z powództwa D. M. (1)

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

sprawy z powództwa J. C. (1)

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

sprawy z powództwa J. M. (1) i U. M.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

sprawy z powództwa A. G. i P. G. (1)

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego D. M. (1) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), w udziale w prawie (...) w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) na rzecz Gminy M. G. wynosi:

a. w roku 2020: **144,56 złotych** (sto czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy),

b. w roku 2021: **254,51 złotych** (dwieście pięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt jeden groszy),

c. od roku 2022: **364,46 złotych** (trzysta sześćdziesiąt cztery złote czterdzieści sześć groszy);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda D. M. (1) na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 254,60 złotych (dwieście pięćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

IV. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego J. C. (1) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz oznaczonej w ewidencji gruntów

i budynków jako działka nr (...), w udziale w prawie (...) w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) na rzecz Gminy M. G. wynosi:

- a. w roku 2020: **224,58 złotych** (dwieście dwadzieścia cztery złote pięćdziesiąt osiem groszy),
- b. w roku 2021: **395,56 złotych** (trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt sześć groszy),
- c. od roku 2022: **566,55 złotych** (pięćset sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt pięć groszy);

V. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

VI. zasądza od powoda J. C. (1) na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 378,60 złotych (trzysta siedemdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

VII. ustala, że obciążająca użytkowników wieczystych U. M. i J. M. (1) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), w udziale w prawie (...) w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) na rzecz Gminy M. G. wynosi:

- a. w roku 2020: **145,38 złotych** (sto czterdzieści pięć złotych trzydzieści osiem groszy),
- b. w roku 2021: **256,07 złotych** (dwieście pięćdziesiąt sześć złotych siedem groszy),
- c. od roku 2022: **366,77 złotych** (trzysta sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt siedem groszy);

VIII. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IX. zasądza solidarnie od powodów U. M. i J. M. (1) na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 256,20 złotych (dwieście pięćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

X. ustala, że obciążająca użytkowników wieczystych A. G. i P. G. (1) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), w udziale w prawie (...) w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) na rzecz Gminy M. G. wynosi:

- a. w roku 2020: **225,42 złotych** (dwieście dwadzieścia pięć złotych czterdzieści dwa grosze),
- b. w roku 2021: **397,04 złotych** (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych cztery grosze),
- c. od roku 2022: **568,66 złotych** (pięćset sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy);

XI. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

XII. zasądza solidarnie od powodów A. G. i P. G. (1) na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 471 złotych (czteryście siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

XIII. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni z tytułu nierozliczonych kosztów – wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa:

- od pozwanego Gminy M. G. kwotę 193,46 złotych (sto dziewięćdziesiąt trzy złote czterdzieści sześć groszy),
- od powoda D. M. (1) – 83,97 złotych (osiemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy),

- od powoda J. C. (1) – 130,69 złotych (sto trzydzieści złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy),
- od powodów A. G. i P. G. (1) solidarnie – 131,34 złotych (sto trzydzieści jeden złotych trzydzieści cztery grosze),
- od powodów U. M. i J. M. (1) solidarnie – 84,61 złotych (osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt jeden groszy).

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 18 grudnia 2019r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód D. M. (1) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego jako działka nr (...), w udziale wynoszącym 345/10.000 części w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu pozwu powód zakwestionował prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, będącego podstawą ustalenia wartości ww. nieruchomości oraz wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem powoda przy wycenie działki do porównania przyjęto działki z terenów o absolutnie różnej charakterystyce w porównaniu z działką nr (...), zastosowano błędnie współczynniki korygujące, pominięto opis oddziaływania (...) i wszelkiej infrastruktury portowej, to jest dźwigów, magazynów, torów kolejowych oraz wielkich hałd miału węglowego zlokalizowanych 100 m od działki, nadto przyjęto do porównania działki mieszkaniowe, to jest działki mające lokalizacje w willowych dzielnicach G. bez uciążliwego oddziaływania terenów portowych i przemysłowych. Ponadto, dla terenu, na którym położony jest przedmiot wyceny brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego G. dla terenu stanowiącego przedmiot wyceny przewidziano jako funkcje podstawową: PM – tereny portowe. Zdaniem powoda powyższa okoliczność wpływa na wartość cen mieszkań, które w odróżnieniu od cen w Ś. (9.000 – 25.000 zł/m²) wynoszą 4.700 zł/m². Nadto, powód zarzucił, że rzeczoznawca przyjął maksymalną korektę za lokalizację i sąsiedztwo. W ocenie powoda wartość działki jest na poziomie około 50% wartości działek znajdujących się w innych częściach Ś..

(pozew k. 24-28)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pozwanej aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona, a wysokość opłaty została ustalona w wypowiedzeniu w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości oszacowanej przez posiadającego odpowiednie uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

(odpowiedź na pozew, k. 154-155, pismo procesowe z dnia 20 września 2021r., k. 135)

We wniosku do SKO z dnia 16 grudnia 2019r. powodowie J. M. (1) i U. M. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego jako działka nr (...), w udziale wynoszącym 347/10.000 w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu pozwu, podważając prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, powodowie wskazali, że w odległości 100 m od budynku na placu postojowym zwykle zaparkowanych jest około 100 samochodów ciężarowych typu TIR, od strony północnej działki znajdują się tory kolejowe, gdzie z rozładowuje się chemikalia, których zapach jest intensywny, natomiast po drugiej stronie torów składowany jest węgiel, co powoduje, że parapety okien są czarne, a okna brudne. Zdaniem powodów lokalizacja budynku jest najuciążliwsza w mieście. Przedmiotowa sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 418/21.

(pozew, k. 162)

We wniosku z dnia 24 grudnia 2019r. powodowie P. G. (1) i A. G. domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego jako działka nr (...), w udziale wynoszącym 538/10.000 części w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że wycena nieruchomości jest zawyżona, bowiem teren, na którym

położona jest działka jest terenem portowym, a wycena została przeprowadzona jak dla działki pod budownictwo mieszkaniowe bez uciążliwości sąsiedztwa przemysłowego. Działka nr (...) jest położona na peryferiach dzielnicy Ś., w obrębie przemysłowym, użytkowanym przez (...), sąsiaduje bezpośrednio z terenami portowymi, na których prowadzona jest uciążliwa działalność. Nadto, powodowie zakwestionowali sposób wyceny. Przedmiotowa sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 419/21.

(pozew, k. 187-188v)

Z kolei, we wniosku z dnia 23 grudnia 2019r. powód J. C. (1) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego jako działka nr (...), w udziale wynoszącym 536/10.000 w związku z własnością lokalu numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), jest nieuzasadniona. Powód zakwestionował prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, wskazując m.in. rzeczoznawca nie wskazał źródeł danych o nieruchomości, nie opisał podstawowych parametrów transakcji dotyczących nieruchomości podobnych, co czyniło niemożliwym prawidłową ocenę ich doboru. Nadto, zarzucił, że rzeczoznawca nie uwzględnił, że parcela leży na terenach portowych, a nie na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jak nieruchomości porównawcze. Zdaniem powoda ten rodzaj doboru nie spełnia kryterium podobieństwa. Rzeczoznawca nie przyjął korekt z tytułu drastycznych różnic w powierzchni działek. Poza tym wskazał, że nieruchomości porównawcze są ulokowane w dzielnicach, gdzie plan miejscowy nie dopuszcza nawet zabudowy z przeznaczeniem portowym. Przedmiotowa sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 420/21.

(pozew, k. 217-223)

Pozwana Gmina M. G. zakwestionowała również powództwo wytoczone przez pozwanych J. C. (1), J. i U. małżonków M. oraz P. i A. małżonków G., wskazując, że operat szacunkowy będący podstawą aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego został wykonany zgodnie z zasadami prawa i wiedzą z zakresu wyceny oraz stanowił podstawę do zaktualizowania opłaty rocznej z uwagi na wzrost wartości nieruchomości.

(odpowiedź na pozew, k. 180-180v, 245-246, 257-257v)

Sąd połączył sprawy o sygnaturach I C 418/21, I C 419/21 i I C 420/21 ze sprawą I C 89/21 celem ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

(postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni k. 250, 266v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 1.061 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości, są właściciele lokali stanowiących odrębne nieruchomości (prawo współużytkowania wieczystego stanowi prawo związane z własnością tych lokali mieszkalnych), w tym:

- D. M. (1) (właściciel lokalu mieszkalnego nr (...)) w udziale 345/10.000 części,
- J. C. (1) (właściciel lokalu mieszkalnego nr (...)) w udziale 536/10.000 części,
- U. M. i J. M. (1) (właściciele lokalu mieszkalnego nr (...)) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej) w udziale 347/10.000 części,
- A. G. i P. G. (1) (właściciele lokalu mieszkalnego nr (...)) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej) w udziale 538/10.000 części.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 21 listopada 2019r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodowi D. M. (1) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 495,96 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 72,28 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia od 1 stycznia 2020r. miała obowiązywać opłata w wysokości 144,56 zł, od dnia 1 stycznia 2021r. w wysokości 320,26 zł, zaś od dnia 1 stycznia 2022r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 21 listopada 2019r. [w:] akta administracyjne Gminy Miasta Gdyni)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 18 grudnia 2019 roku (data wpływu – 20 grudnia 2019 roku) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód D. M. (1) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego ww. nieruchomości – w zakresie jego udziału - jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 7 stycznia 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości. Pismem z dnia 28 stycznia 2021 roku pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) jest uzasadniona.

(dowód: pismo z dnia 18 grudnia 2019r., orzeczenie SKO z dnia 7 stycznia 2021r. [w:] akta SKO Gd/6302/19)

Pismem z dnia 21 listopada 2019r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodom U. M. i J. M. (1) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 498,84 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 72,69 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia od 1 stycznia 2020r. miała obowiązywać opłata w wysokości 145,38 zł, od dnia 1 stycznia 2021r. w wysokości 322,11 zł, zaś od dnia 1 stycznia 2022r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 21 listopada 2019r. [w:] akta administracyjne Gminy Miasta Gdyni)

We wniosku z dnia 16 grudnia 2019 roku (data wpływu – 17 grudnia 2019 roku) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powodowie U. M. i J. M. (1) domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego ww. nieruchomości – w zakresie jego udziału - jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 7 stycznia 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości. Pismem z dnia 28 stycznia 2021 roku pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) jest uzasadniona.

(dowód: pismo z dnia 16 grudnia 2019r., orzeczenie SKO z dnia 7 stycznia 2021r., sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 28 stycznia 2021r. [w:] akta SKO Gd/6365/19 oraz SKO Gd/6366/19)

Pismem z dnia 21 listopada 2019r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodowi J. C. (1) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 770,54 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 112,29 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia od 1 stycznia 2020r. miała obowiązywać opłata w wysokości 224,58 zł, od dnia 1 stycznia 2021r. w wysokości 497,56 zł, zaś od dnia 1 stycznia 2022r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 21 listopada 2019r. [w:] akta administracyjne Gminy Miasta Gdyni)

We wniosku z dnia 23 grudnia 2019 roku (data wpływu – 7 stycznia 2020 roku) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód J. C. (1) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego ww. nieruchomości – w zakresie jego udziału - jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z

dnia 7 stycznia 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości. Pismem z dnia 28 stycznia 2021 roku pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) jest uzasadniona.

(dowód: pismo z dnia 23 grudnia 2019r., orzeczenie SKO z dnia 7 stycznia 2021r., sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 28 stycznia 2021r. [w:] akta SKO Gd/164/20)

Pismem z dnia 21 listopada 2019r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodom A. G. i P. G. (1) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 773,41 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 112,71 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia od 1 stycznia 2020r. miała obowiązywać opłata w wysokości 225,42 zł, od dnia 1 stycznia 2021r. w wysokości 499,42 zł, zaś od dnia 1 stycznia 2022r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 21 listopada 2019r. [w:] akta administracyjne Gminy Miasta Gdyni)

We wniosku z dnia 20 grudnia 2019 roku (data wpływu – 27 grudnia 2019 roku) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powodowie A. G. i P. G. (1) domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego ww. nieruchomości – w zakresie ich udziału - jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 7 stycznia 2021 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości. Pismem z dnia 28 stycznia 2021 roku pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr (...) jest uzasadniona.

(dowód: pismo z dnia 20 grudnia 2019r., orzeczenie SKO z dnia 7 stycznia 2021r., sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 28 stycznia 2021r. [w:] akta SKO Gd/94/21)

Podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu był operat szacunkowy – sporządzony na zlecenie pozwanej przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. – określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1.437.570 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o operat szacunkowy [w:] akta administracyjne Gminy Miasta Gdyni)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 21 listopada 2019r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 1.061 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła 1.057.000 złotych.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego A. B., k. 296-320 wraz z ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 373 oraz pisemną opinią uzupełniającą, k. 417-418)

Sąd zważył, co następuje:

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do podważania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. W toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w szczególności śladów przerobienia, podrobienia, bądź innej ingerencji. Z tego względu, w ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał, że przedłożone do akt niniejszej

sprawy dokumenty przedstawiają rzeczywisty przebieg postępowania związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu.

Za wiarygodny i w pełni przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód Sąd uznał również opinię biegłej sądowej A. B.. Sąd miał na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą wiedzę fachową z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz duże doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegła bowiem wielokrotnie występowała w charakterze biegłego w podobnych sprawach. W ocenie Sądu przedłożona opinia w formie operatu szacunkowego jest jasna, logiczna, kompletna i wewnętrznie niesprzeczna, a także została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto, biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na przesłanie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Z kolei, w opiniach uzupełniających biegła w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniosła się do wszystkich zarzutów podniesionych przez strony niniejszego sporu, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia i w konsekwencji obroniła swoją opinię.

Zważywszy, iż opinia biegłej jest kompletna i stanowcza, a wszelkie wątpliwości co do jej treści zostały wyjaśnione w oparciu o opinie uzupełniające, na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. Sąd pominął wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie jeżeli opinia biegłego jest tak kategoryczna i tak przekonująca, że sąd określoną okoliczność uznaje za wyjaśnioną, to nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, LEX). Nadto, na tej samej podstawie prawnej Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego geologa, uznając, że kwestia warunków geologicznych gruntu nie jest istotna dla wyceny gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a uwzględnienie wniosków dowodowych powodów doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy 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 rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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. Jak stanowi natomiast art. 77 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.

Zważyć należy, iż ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek aktualizacji opłaty, również w postępowaniu sądowym, spoczywa na właściwym organie - art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 lipca 2013 r., I ACz 1092/13, L.). W toku niniejszego postępowania, wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, strona pozwana jedynie częściowo zdołała udowodnić, iż zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. że wartość przedmiotowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste rzeczywiście wzrosła. Zgodnie z operatem szacunkowym, będącym podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia miała wynosić 1.437.570 zł, natomiast biegła w złożonej w niniejszej sprawie opinii wskazała

wartość niższą, tj. 1.057.000 zł. W ocenie Sądu przedstawiona przez biegłą wycena wartości gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej jest prawidłowa, a zarzuty wniesione przez strony bezzasadne. Kwestionując opinię biegłej, powód D. M. (1) podnosił, że biegła nieprawidłowo przyjęła do porównania nieruchomości położone w dzielnicach willowych i typowo mieszkaniowych, zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, podczas gdy wyceniana działka zlokalizowana jest na terenach przemysłowych w otoczeniu infrastruktury portowej, składowisk i hałd węglowych. Jak wywodził powód, co prawda działka znajduje się w granicach administracyjnych dzielnicy Ś., niemniej pozbawiona jest walorów i cech charakterystycznych dla pozostałej zabudowy znajdującej się w tej dzielnicy. Powód wskazywał, że przedmiotowa działka nr (...) znajduje się przy granicy z (...) i terenem użytkowanym przez firmę (...) sp. z o.o., która zajmuje się przeładunkiem materiałów sypkich, w szczególności mialu węglowego. Działalność tej spółki oddziałuje na tereny mieszkaniowe, powoduje zanieczyszczenia m.in. na obszarze wycenianej nieruchomości. Nadto, zarzucił, że biegła błędnie wskazała w opinii, że przedmiotowa działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem powoda z uwagi na brak planu miejscowego przyjęta przez biegłą metoda porównawcza nie pozwala na właściwą wycenę spornej działki z uwagi na brak działek podobnych.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu dotyczącego metody wyceny. Zgodnie z treścią § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – wydanego na podstawie upoważnienia zawartego w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że metoda wyceny została określona w sposób sztywny przez ustawodawcę i rzeczoznawca nie może od niej odstępować.

Podkreślić przy tym należy, iż nie ma podstaw do stosowania w drodze analogii § 29 przedmiotowego rozporządzenia, który przewiduje inny sposób wyceny w przypadku braku na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie błędne jest powoływanie się w zakresie określenia wartości nieruchomości w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na postawę z § 29 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 czerwca 2013 r., I ACa 304/13, L.).

Bezzasadny był również zarzut powoda D. M. (1) odnośnie przyjęcia przez biegłą, że wyceniana nieruchomości znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W opinii biegła bowiem jednoznacznie wskazała, że nieruchomość leży na terenie nieobjętym planem, a na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem PM – tereny portowe, na których ustala się priorytet dla lokalizowania infrastruktury portowej i funkcji administracyjnych, logistycznych, magazynowo – składowych i usługowych związanych z działalnością portu (k. 302, str. 7 opinii podstawowej).

Odnośnie natomiast zarzutu dotyczącego niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych, biegła wyjaśniła, że na rynku brak było transakcji, których przedmiotem były nieruchomości mieszkaniowe położone na terenach przemysłowych. W związku z powyższym biegła uwzględniła przy wycenie spornego gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej transakcje, których przedmiotem były nieruchomości mieszkaniowe położone w pobliżu torów kolejowych i/lub oddalone od centrum miasta.

Zważyć należy, iż w myśl art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech

rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA (N) z dnia 28 maja 2013r., I OSK (...), L.).

Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.).

W świetle wyjaśnień biegłej zawartych w opiniach uzupełniających należało uznać, że przyjęte przez nią nieruchomości spełniają kryteria nieruchomości podobnych o jakich mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także w powołanych powyżej judykatach.

Przede wszystkim, w rozpatrywanym przypadku biegła – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – uwzględniła różnice pomiędzy nieruchomościami podobnymi a nieruchomością określając wartość cech rynkowych „lokalizacja szczegółowa” i „możliwości inwestycyjne”, które w odniesieniu do spornej działki zostały ustalone jako niekorzystne.

Fakt położenia działki na terenie portowym został zatem uwzględniony w wartościach poszczególnych cech rynkowych.

Natomiast, ustosunkowując się do zarzutu powoda dotyczącego przyjęcia przez biegłą niewłaściwego położenia wycenianej działki, biegła A. B. wskazała, że na terenie dzielnicy Ś. nie znalazła transakcji, której przedmiotem była nieruchomość o identycznych cechach, co wyceniana, stąd - mimo że sporna działka nr (...) znajduje się w granicach administracyjnych dzielnicy Ś. - z uwagi na specyficzną lokalizację na terenach portowych do zbioru nieruchomości podobnych biegła przyjęła nieruchomości położone poza centrum G. tj. w dzielnicach G., M., O., C., O., R..

Kryterium doboru nieruchomości porównawczych był podobny sposób korzystania (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Nie sposób podzielić stanowiska powoda, iż przyjęte do porównania nieruchomości położone są w dzielnicach willowych, gdyż bez wątpliwości dzielnice jak O., G. i C. do takowych nie należą. Jak wyjaśniła biegła z uwagi na szczególne położenie przedmiotowa działka nie partycypuje w korzyściach wynikających z położenia w centrum miasta. W treści opinii biegła wskazała, że działka nr (...) znajduje się na uboczu, w odległości 2 km od dworca głównego, z utrudnionym dostępem do infrastruktury handlowo – usługowej, komunikacji miejskiej, w pobliżu portu, drogi o dużym natężeniu ruchu drogowego, zwłaszcza samochodów ciężarowych oraz w pobliżu torów kolejowych. Taka lokalizacja niewątpliwie znacznie odbiega od położenia typowych nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Ś.. W toku wyceny biegła uwzględniła fakt położenia działki w pobliżu portu, torów kolejowych, drogi o dużym natężeniu ruchu przy ocenie cechy „lokalizacja szczegółowa” (przyjęła najgorszą ocenę - niekorzystna).

Biegła wskazała przy tym, że fakt rozszerzenia rynku o inne dzielnice miasta nie jest błędem, gdyż w zakresie lokalizacji podobieństwo nie ogranicza się do konkretnej części miasta, lecz dotyczy miasta jako całości. Podkreślić należy, że biegła wzięła pod uwagę specyficzne położenie przedmiotowej nieruchomości także poprzez zastosowanie współczynników korygujących o najniższych wartościach w zakresie cech „lokalizacja szczegółowa” oraz „możliwości inwestycyjne”. Przy opisie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych biegła wskazała przy drugiej ze wskazanych cech, że niekorzystna ocena jest wynikiem występującego na działce zanieczyszczenia powietrza i bliskiego sąsiedztwa portu. Zatem, nie ulega wątpliwości, że w opinii biegła uwzględniła wszystkie niekorzystne cechy przedmiotowej nieruchomości.

Z kolei, strona pozwana przedstawiła własny zbiór czterech transakcji przeprowadzonych w latach 2019-2021, których przedmiotem były nieruchomości zlokalizowane w dzielnicy Ś., kwestionując w ten sposób argumentację

biegłej o braku działek podobnych w obrębie tej dzielnicy. W ocenie biegłej przedmiotowe nieruchomości jednak nie spełniały wymogu podobieństwa z uwagi na bardzo korzystną lokalizację, blisko głównych, reprezentacyjnych ciągów komunikacyjnych (ul. (...) IV, Świętojańska, Pl. (...)), blisko centrum handlowego (...), wśród zabudowy mieszkalnej. Ze względu na położenie wskazane przez pozwaną nieruchomości nie mogą zostać uznane za podobne.

Sąd w pełni podziela wnioski biegłej. Podkreślić bowiem należy, iż mimo położenia w tej samej dzielnicy administracyjnej, wskazane przez pozwaną nieruchomości mają znacznie lepszy dostęp do infrastruktury handlowo – usługowej, komunikacji miejskiej, nie są narażone na oddziaływanie niekorzystnych czynników wynikających z bliskiego położenia portu i jego infrastruktury.

Podkreślić należy, iż powód D. M. (1) podniósł także kwestię niekorzystnych warunków geologicznych przedmiotowej działki, wskazując na konieczność przeprowadzenia badań geologicznych gruntu, w tym ustalenia, czy grunt wymaga wykonania prac wzmacniających nośność (tzw. palowania). D. M. (1) wskazywał, że nieruchomość jest zabudowana na gruncie usypanym na terenie morskim, podpalowanym, na niedużej głębokości pod budynkiem znajduje się woda, co może wpływać niekorzystnie na możliwości inwestycyjne. Przede wszystkim należy wskazać, że powód nie przedstawił żadnych dowodów pozwalających na stwierdzenie, że działka nr (...) leży na terenie o niekorzystnych uwarunkowaniach geologicznych. Dołączone przez niego dowody dotyczą zupełnie innych działek. Z zebranego materiału dowodowego w żaden sposób nie wynika, aby warunki geologiczne wpływały niekorzystnie na sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie zwrócić należy, iż biegła w swojej wycenie przyjęła najniższą ocenę cechy „możliwości inwestycyjne” (niekorzystna) i z tego tytułu przyjęła współczynnik korygujący na poziomie minimalnym, a zatem fakt ewentualnych złych warunków geologicznych nie wpłynąłby na zmianę oceny tej cechy.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą A. B. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.057.000 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 1 % wartości gruntu.

Zatem, przy zastosowaniu ww. wartości nieruchomości, stawki procentowej i wysokości udziału w prawie współużytkowania wieczystego w odniesieniu do D. M. (1) wysokość opłaty wynosiła 364,46 zł ($1.057.000 \text{ zł} \times 1 \% \times 345/10.000$). Zważywszy, że wysokość tak ustalonej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego 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. Stąd też, na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, za rok 2020 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 144,56 zł ($2 \times 72,28 \text{ zł}$). Za rok 2021 Sąd ustalił opłatę w wysokości 254,51 zł jako stanowiącą połowę sumy nadwyżki z uprzedniego tj. kwoty 109,95 zł ($364,46 \text{ zł} - 144,56 \text{ zł} = 219,90 \text{ zł} / 2$) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 144,56 zł, zaś za rok 2023r. w pełnej wysokości 3.171 zł.

Na analogicznych zasadach Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej w stosunku do pozwanego J. C. (1) na kwotę 566,55 zł ($1.057.000 \text{ zł} \times 1 \% \times 536/10.000$). Za poszczególne lata opłata ta powinna wynosić: 2020r. – 224,58 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej $2 \times 112,29 \text{ zł}$), 2021r. – 395,56 zł (połowa sumy nadwyżki z uprzedniego tj. kwoty 170,98 zł ($566,55 \text{ zł} - 224,58 \text{ zł} = 341,97 \text{ zł} / 2$) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 224,58 zł), 2022r. – 566,55 zł (pełna wysokość).

W stosunku do U. M. i J. M. (1) opłatę należało ustalić na poziomie 366,77 zł ($1.057.000 \text{ zł} \times 1 \% \times 347/10.000$), przy czym za 2020 rok winna wynosić 145,38 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej $2 \times 72,69 \text{ zł}$), za rok 2021

– 256,07 zł (połowa sumy nadwyżki z uprzedniego tj. kwoty 110,69 zł ($366,77 \text{ zł} - 145,38 \text{ zł} = 221,39 \text{ zł} / 2$) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 145,38 zł), za rok 2022r. – 366,77 zł (pełna wysokość).

Natomiast, w stosunku do A. G. i P. G. (1) zaktualizowana opłata roczna powinna wynosić 568,66 zł ($1.057.000 \text{ zł} \times 1 \% \times 538/10.000$), przy czym za rok 2020 225,42 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej $2 \times 112,71 \text{ zł}$), za rok 2021 – 397,04 zł (połowa sumy nadwyżki z uprzedniego tj. kwoty 171,62 zł ($568,66 \text{ zł} - 225,42 \text{ zł} = 343,24 \text{ zł} / 2$) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 225,42 zł), za rok 2022r. – 568,66 zł (pełna wysokość).

W związku z powyższym, na podstawie przepisów art. 77, 78, 79 i 80 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c., Sąd ustalił opłatę roczną we wskazanej wysokości odrębnie w każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw, natomiast w pozostałym zakresie, na mocy powyższych przepisów stosowanych a contrario Sąd każde z powództw oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., mając na względzie stosunek w jakim każda ze stron wygrała niniejszy spór. Zważyć należy, iż strona pozwana wygrała niniejszy spór w 69 %, natomiast pozwani w 31 % (w takim stosunku pozostaje wartość przedmiotu sporu (stanowiąca różnicę pomiędzy opłatą wskazaną w wypowiedzeniu a opłatą dotychczasową) a wartością stanowiącą różnicę pomiędzy opłatą ustaloną przez Sąd a opłatą dotychczasową). Zgodnie z powyższym stosunkiem należało rozliczyć poszczególne koszty. Jeśli chodzi o zaliczkę na poczet opinii biegłego to pozwana uiściła z tego tytułu kwotę 1.500 zł, z czego należy jej się zwrot od pozwanych łącznie kwoty 1.035 zł (stanowiącej 69 % wpłaconej kwoty). Powyższą kwotę Sąd rozłożył proporcjonalnie na powodów uwzględniając ich udział w prawie współużytkowania wieczystego (w mianowniku zsumowano udziały wszystkich powodów). W związku z tym D. M. (1) powinien ponieść 19,5% zaliczki tj. kwotę 201,80 złotych (...), J. C. (1) 30,35% tj. kwotę 314,10 złotych (...), U. M. i J. M. (1) 19,65% tj. kwotę 203,40 złotych (...), zaś A. G. i P. G. (1) 30,5% tj. kwotę 315,70 złotych (...).

W dalszej kolejności należało rozliczyć koszty zastępstwa procesowego. Z uwagi na wartość przedmiotu sporu (wps) w poszczególnych sprawach wysokość opłaty za czynności fachowego pełnomocnika w sporze z D. M. (1) oraz U. i J. M. (1) wynosiła po 90 zł (§ 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; wps poniżej 500 zł), zaś w sporze pozostałych powodów z pozwaną po 270 zł (§ 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). W związku z powyższym pozwanej należał się zwrot od poszczególnych powodów następujących kwot: D. M. – 62,10 złotych (90 złotych x 69 %), J. C. – 186,30 złotych (270 złotych x 69%), A. i P. G. – 186,30 złotych (270 złotych x 69%), natomiast U. i J. M. – 62,10 złotych (90 złotych x 69%).

Natomiast, poszczególni powodowie ponieśli następujące koszty związane z dochodzeniem roszczenia:

- D. M. (1) – opłatę sądową od pozwu w kwocie 30 złotych, z czego zgodnie ze stosunkiem w jakim wygrał niniejszy spór (31%) należy mu się zwrot od przeciwnika kwoty 9,30 złotych;

- U. i J. M. (3) – opłatę sądową od pozwu w kwocie 30 złotych, z czego zgodnie ze stosunkiem w jakim wygrał niniejszy spór (31%) należy im się zwrot od przeciwnika kwoty 9,30 złotych;

- A. i P. G. (1) – opłatę sądową od pozwu w kwocie 100 złotych, z czego zgodnie ze stosunkiem w jakim wygrał niniejszy spór (31%) należy im się zwrot od przeciwnika kwoty 31 złotych;

- J. C. (1) – opłatę sądową od pozwu w kwocie 100 złotych, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 złotych, koszty korespondencji w kwocie 5,90 zł, a także opłatę za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej w kwocie 270 złotych – łącznie zatem w kwocie 392,90 złotych, z czego należy mu się zwrot kwoty 121,80 złotych. W odniesieniu do kosztów zastępstwa procesowego należy wskazać, że pełnomocnik powoda żądał zwrotu ww. kosztów według trzykrotności stawki minimalnej, jednak zdaniem Sądu, nakład pracy fachowego pełnomocnika nie uzasadnia podwyższenia wynagrodzenia. Podkreślić należy, iż w ramach czynności związanych z dochodzeniem roszczenia pełnomocnik powoda wniósł pismo w odpowiedzi na zarządzenie o uzupełnienie braków formalnych pozwu, wziął udział w rozprawie w dniu 8 lipca 2022 roku (na której biegła złożyła opinię uzupełniającą; pełnomocnik

zadał biegłej jedno pytanie), a także złożył pismo ze stanowiskiem końcowym, w którym podtrzymał twierdzenia zawarte w pozwie samodzielnie wniesionym przez powoda. Z powyższego wynika, że nakład pracy pełnomocnika nie był znaczny, nie przyczynił się on do rozstrzygnięcia niniejszego sporu. Nadto, niniejsza sprawa była typową sprawą o aktualizację opłaty rocznej, nie wymagała pogłębionej argumentacji prawniczej czy rozważenia zagadnień prawnych, które budziłyby wątpliwości w judykaturze.

W związku z powyższym dokonując stosunkowego rozliczenia kosztów pomiędzy stronami należało zasądzić od poszczególnych powodów na rzecz Gminy M. G. następujące kwoty tytułem zwrotu kosztów procesu:

- od D. M. kwotę 254,60 złotych (62,10 złotych + 201,80 złotych – 9,30 złotych);
- od U. i J. M. kwotę 256,20 złotych (62,10 złotych + 203,40 złotych – 9,30 złotych);
- od J. C. kwotę 378,60 złotych (186,30 złotych + 314,10 złotych – 121,80 złotych);
- od A. i P. G. kwotę 471 złotych (186,30 złotych + 315,70 złotych – 31 złotych).

Ponadto, od powyższych kwot - na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. - zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie.

Na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd natomiast nakazał ściągnięcie od stron – w zakresie w jakim uległy w niniejszym sporze – nieuiszczonych kosztów opinii biegłej, które zostały tymczasowo wyłożone ze Skarbu Państwa. Łączny koszt opinii wynosił 2.124,07 zł i do kwoty 1.500 zł został pokryty z zaliczki wpłaconej przez pozwaną. Do rozliczenia pozostała zatem kwota 624,07 zł, przy czym uwzględniając stosunek, w jakim każda ze stron przegrała niniejszy spór należało nakazać ściągnięcie od pozwanej Gminy M. G. kwotę 193,46 złotych (stanowiącą 31 % nieuiszczonych kosztów), natomiast od poszczególnych powodów – zgodnie z analogiczną proporcją jak przy rozliczeniu zaliczki – następujące kwoty: D. M.

(19,5% kwoty przypadającej na powodów) - 83,97 złotych; J. C. (30,35%) - 130,69 złotych, U. i J. M. (19,65%) - 84,61 złotych; A. i P. G. (30,5%) - 131,34 złotych.