

Sygn. akt: I C 973/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w G. stanowiących działki o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działki o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) (uprzednio działki o numerach odpowiednio: 622, 623, 626, 637 i 632 wpisane w księdze wieczystej (...)) obowiązuje w dotychczasowej wysokości, tj, sprzed wypowiedzenia z 31 maja 2010 r.

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 17 571 zł (siedemnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 382,68 zł (trzysta osiemdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt osiem groszy) z tytułu zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa

Sygnatura akt: I C 973/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 26 lipca 2010r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...), oznaczonego na KM 13 obręb W. jako działki nr (...), zapisanego w księdze wieczystej nr (...) jest uzasadniona w innej wysokości.

W uzasadnieniu wskazano, iż Prezydent Miasta G. wypowiedział powódce dotychczas obowiązującą opłatę roczną za ww. grunt w kwocie 2.949 zł z jednoczesnym złożeniem oferty ustalenia nowej opłaty rocznej w kwocie 72.509 zł. Zdaniem powódki wysokość nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. gruntu jest nieuzasadniona i powinna być ustalona w znacznie niższej kwocie. Powódka zakwestionowała prawidłowość i rzetelność sporządzenia operatu szacunkowego, będącego podstawą ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, wskazując m.in.

na niewłaściwy dobór nieruchomości podobnych oraz błędną analizę cech charakterystycznych nieruchomości podlegających wycenie.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości objętej pozwem jest uzasadniona w wysokości określonej w oświadczeniu o wypowiedzeniu opłaty. Zdaniem pozwanej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie pozwanej operat został sporządzony w sposób prawidłowy, a cechy charakteryzujące poszczególne nieruchomości będące przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane w operacie i zostały wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących.

(odpowiedź na pozew k. 148-149)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...), oznaczonej poprzednio na KM 13 obręb W. jako działki ewidencyjne nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W wyniku zmian ewidencyjnych działka nr (...) o powierzchni 3.281 m² nosi aktualnie numer 657, działka nr (...) o powierzchni 753 m² – numer 663, działka nr (...) o powierzchni 5.673 m² – nr 650, zaś w wyniku podziału działki nr (...) (poprzednio nr 622 o powierzchni 4.068 m²) powstały działki o nr (...). Dla wymienionych działek Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...).

Natomiast w wyniku podziału działki nr (...) o powierzchni 971 m² powstały działki nr (...) (o powierzchni 89 m²), 652/2 (o powierzchni 91 m²) i 652/3 (o powierzchni 791 m²), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni aktualnie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypis z rejestru zmian gruntów k. 4 akt księgi wieczystej nr (...), wykaz synchronizacyjny k. 7 tamże, zawiadomienie o zmianach w danych ewidencyjnych k. 22 tamże, zawiadomienie o zmianach dokonanych w ewidencji gruntów i budynków k. 725 akt księgi wieczystej nr (...), wypis z rejestru gruntów k. 726 tamże, wykaz synchronizacyjny k. 727 tamże)

Pismem z dnia 31 maja 2010r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu stanowiącego podówczas działki o nr (...) o powierzchni 14.746 m², dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadził księgę wieczystą nr (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 72.509 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2011r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 31 maja 2010r. k. 415-416)

W dacie złożenia ww. wypowiedzenia nieruchomości objęta księgą wieczystą nr (...) składała się z ponad stu działek ewidencyjnych. W okresie od 26 maja do 14 czerwca 2010r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., złożył powódce kilka odrębnych oświadczeń o wypowiedzeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego pozostałych działek objętych księgą wieczystą nr (...). Oświadczenia te w sumie obejmowały całą nieruchomość zapisaną w tej księdze wieczystej. Podstawą wypowiedzenia opłat rocznych były operaty szacunkowe sporządzone

przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym rzeczoznawca odrębnie wycenił wartość rynkową poszczególnych działek.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego k. 417-454)

Grupy działek objętych wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2010r. (tj. działek oznaczonych poprzednio numerami 622, 623, 626, 632 i 637) nie można uznać za zorganizowaną odrębną część nieruchomości o określonym gospodarczo – funkcjonalnym przeznaczeniu. Przedmiotowe działki mają zróżnicowaną funkcję tzn. niektóre stanowią drogi wewnętrzne, inne zatoki postojowe, parkingi, ciągi piesze wraz z małymi obiektami technicznymi w postaci mostku, schody czy trawniki. Nadto, w każdym przypadku działki otaczają nieruchomości o zróżnicowanej strukturze własnościowej.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. Z. k. 519)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych nr (...), a także dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości M. Z..

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy wymienionym powyżej dokumentom wiarygodności i mocy dowodowej. Podkreślić należy, iż część dokumentów, w szczególności dokumenty stanowiące wypisy z ewidencji gruntów czy zawiadomienia o zmianach ewidencyjnych, miała charakter dokumentów urzędowych, które korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności ich treści z prawdą, zaś żadna ze stron w toku niniejszego postępowania nie kwestionowała ich w trybie art. 252 k.p.c. Nadto, za całkowicie wiarygodne Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych. W tym zakresie strony także nie wnosiły żadnych zarzutów dotyczących autentyczności tych dokumentów ani też nie zaprzeczyły, by osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także ostatnią opinię przedstawioną przez biegłego sądowego do spraw szacowania wartości nieruchomości M. Z. (k. 519-520). W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, w konsekwencji stanowi ona w pełni przydatny środek dowodowy do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wnioski do jakich doszedł biegły co do charakteru grupy działek, objętych wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2010r., są kategoryczne i zostały przekonywująco uzasadnione. W tym zakresie przedstawiona przez biegłego opinia nie budzi również żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, a nadto nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Natomiast za nieprzydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy należało uznać pierwotną opinię sporządzoną przez biegłego Z., w której biegły wycenił wartość rynkową poszczególnych działek, będących przedmiotem wypowiedzenia opłaty rocznej. W ocenie Sądu, zważywszy na aktualną linię orzeczniczą Sądu Najwyższego, taki sposób wyceny nie może zostać uznany za prawidłowy. Nie budzi bowiem wątpliwości, że ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości o bardzo dużej powierzchni pozostają odwrotnie proporcjonalne do powierzchni nieruchomości, co oznacza, że im większa jest powierzchnia nieruchomości tym ceny są mniejsze. Wobec powyższego nie można uznać, że suma wartości poszczególnych działek będących przedmiotem wypowiedzenia opłaty rocznej byłaby równa odpowiedniej części wartości rynkowej nieruchomości wycenianej jako całość.

Na podstawie art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości 1 m² każdej z działek objętych wypowiedzeniem z uwzględnieniem całości. W ocenie Sądu z uwagi na stanowczą treść opinii biegłego M. Z. w przedmiocie braku funkcjonalnego związku pomiędzy poszczególnymi działkami, a w konsekwencji ustaleniem przez Sąd bezskuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej, prowadzenie dalszego postępowania dowodowego co do

ustalenia wartości rynkowej nieruchomości byłoby bezprzedmiotowe, doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania, a strony naraziło na dalsze, niepotrzebne koszty.

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.2016.2147 ze zm.). 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 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. 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 lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawową okolicznością sporną pomiędzy stronami była ocena skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek oznaczonych aktualnie numerami 665/1, 665/2, 657, 663, 650, 652/1, 652/2, 652/3 (w chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu noszących nr 622, 623, 626, 632, 637). Podkreślić należy, iż w dacie wypowiedzenia przedmiotowe działki, obok blisko stu innych działek, były objęte księgą wieczystą nr (...). Prezydent Miasta G. w imieniu pozwanej Gminy M. G. złożył powódce kilka odrębnych oświadczeń o wypowiedzeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek objętych księgą wieczystą nr (...), przy czym poszczególne wypowiedzenia dotyczyły grup działek bądź też pojedynczych działek. W sumie wypowiedzenia objęły całą nieruchomość objętą wskazaną powyżej księgą wieczystą. Strona powodowa kwestionując skuteczność wypowiedzenia opłaty, powoływała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, które ulegało zmianie w czasie trwania przedmiotowego postępowania. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy szczególnie istotne są dwa orzeczenia, jakie zapadły przed Sądem Najwyższym w 2016r. W wyroku z dnia 20 stycznia 2016r. w sprawie o sygnaturze IV CSK 201/15, Legalis nr 1460664 Sąd Najwyższy potwierdził dotychczasowe stanowisko, że zmiana opłaty rocznej może dotyczyć wyłącznie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, nie zaś w innych rozumieniach (zwłaszcza jako działki lub zbioru działek wyodrębnionych geodezyjnie). Jednocześnie w uzasadnieniu tego orzeczenia SN wskazał, że potraktowanie kilku oświadczeń woli w sposób unitarny (jako jednego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej w stosunku do nieruchomości rozumianej wieczystoksięgowo) byłoby zgodne z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 maja 2013 r. pod względem skutku ekonomicznego - a więc nie wpłynęłoby na wysokość ustalonego tą drogą wynagrodzenia. Z powyższego judykatu wynika, że łączna wysokość opłaty rocznej uzyskana tą drogą (suma nowych opłat ustalonych dla wszystkich działek) powinna być równa opłacie, jaka zostałaby ustalona jednorazowo w odniesieniu do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą. W kolejnym wyroku z dnia 7 września 2016r., IV CSK 731/15, Legalis nr 1514811 Sąd Najwyższy wskazał, że „dopuszczalny jest sposób wypowiedzenia, który polega na złożeniu stosownych oświadczeń odnoszących się do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o odmiennym gospodarczo-funkcyjnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu, co rzecz jasna ma wpływ na ich zróżnicowaną wartość rynkową. Wówczas oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotyczące poszczególnych części nieruchomości gruntowej należy traktować w sposób unitarny, jako składające się na jedno wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do całej nieruchomości gruntowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 201/15, nie publ.). Sumą tych oświadczeń o wypowiedzeniu powinna odzwierciedlać wartość całej nieruchomości i w konsekwencji wysokość nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego”. Zdaniem Sądu Najwyższego, w przypadku zastosowania takiego sposobu wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego istotna jest weryfikacja zastosowanych kryteriów, w oparciu o które nastąpiło wyodrębnienie kompleksu działek ewidencyjnych i złożenie odrębnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w tym wyjaśnienie, czy istotnie ta część nieruchomości gruntowej wartościowo ze względu na położenie, zagospodarowanie i pełnione funkcje cechuje się odrębnością w

stosunku do innych części nieruchomości gruntowej, ujętych w pozostałych oświadczeniach o wypowiedzeniu, która to odrębność w dodatku implikuje różną wartość rynkową. Gwoli ścisłości zaznaczyć należy, iż w wyroku z dnia 10 listopada 2016r. IV CSK 71/16, Legalis nr 1533483 Sąd Najwyższy potwierdził powyższą linię orzecniczą, zgodnie z którą aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania powinna obejmować całą nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta. Zdaniem SN nie oznacza to, iż wypowiedzenie przez właściciela nieruchomości, zmieniające dotychczasową wysokość opłaty, musi nastąpić na podstawie jednego oświadczenia. Można tego dokonać partiami, przez złożenie stosownych oświadczeń odnoszących się do poszczególnych zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o określonym gospodarczo - funkcjonalnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu, a tym samym i o różnej wartości rynkowej. Takie wypowiedzenia, odnoszące się do pogrupowanych funkcjonalnie działek ewidencyjnych, pozostaną skuteczne, jeżeli obejmą całą nieruchomość; należy je bowiem traktować w sposób unitarny, jako składające się na jedno wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej w stosunku do całej nieruchomości.

W świetle przywołanych powyżej judykatów nie budzi wątpliwości, że przyjęty przez pozwaną sposób wypowiedzenia opłaty rocznej polegający na złożeniu kilku oświadczeń, które w sumie obejmowały wszystkie działki zapisane w księdze wieczystej nr (...) co do zasady jest dopuszczalny, przy spełnieniu wskazanych powyżej warunków. Przede wszystkim, zgodnie ze stanowiskiem SN wyrażonym w wyroku wydanym w sprawie o sygnaturze IV CSK 201/15 w przypadku wyboru takiego sposobu wypowiedzenia konieczne jest, aby nowa opłata ustalona dla części działek objętych wypowiedzeniem nie różniła się od odpowiedniej części opłaty rocznej, jaka zostałaby ustalona jednorazowo w odniesieniu do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą. Zwrócić należy uwagę, że w realiach niniejszej sprawy strona pozwana wypowiadając wysokość opłat rocznych, jako podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej przyjęła wartość poszczególnych działek wskazaną w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, który dokonał wyceny odrębnie każdej działki. Ustalona przez tego rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości stanowiła zatem sumę wartości poszczególnych działek ewidencyjnych ujawnionych w księdze wieczystej. W przypadku przedmiotowych działek taki sposób wyceny nie mógł jednak zostać uznany za prawidłowy. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) składa się bowiem z ponad stu działek o łącznej powierzchni 25,8057 ha. Nie ulega wątpliwości, co już zasygnalizowano powyżej, że wartość rynkowa nieruchomości o dużej czy bardzo dużej powierzchni nigdy nie stanowi sumy wartości poszczególnych działek. Powszechnie znana jest bowiem tendencja na rynku, że wartość nieruchomości po przekroczeniu pewnego pułapu jest odwrotnie proporcjonalna do powierzchni i maleje. Stąd wycena poszczególnych działek i zsumowanie ich wartości nie doprowadzi do ustalenia, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste części nieruchomości jest tożsama z odpowiednią częścią opłaty, jaka zostałaby ustalona jednorazowo w odniesieniu do całej nieruchomości objętej księgą wieczystą. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie także w opinii biegłego, który na rozprawie stwierdził, że z uwagi na różnorodność działek wchodzących w skład nieruchomości wieczystoksięgowej, wycenę należało dokonać częściami, wyodrębniając grupy działek o podobnych cechach. Taki sposób wyceny został wyjątkowo dopuszczony przez Sąd Najwyższy w cytowanym powyżej wyroku w sprawie o sygnaturze IV CSK 731/15, pod warunkiem, że dotyczy zorganizowanych części nieruchomości gruntowej, o odmiennym gospodarczo-funkcjonalnym przeznaczeniu i wykorzystywaniu. Jednak, zdaniem Sądu, strona powodowa nie zdołała, mimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu wykazać, że wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane w dniu 31 maja 2010r. dotyczyło właśnie takiej zorganizowanej części nieruchomości. Wobec podniesionych przez stronę powodową zarzutów Sąd dokonał weryfikacji kryteriów, w oparciu o jakie nastąpiło wyodrębnienie grupy działek objętych wypowiedzeniem z dnia 31 maja 2010r. w celu ustalenia czy rzeczywiście stanowi ona wyodrębnioną do pozostałych części nieruchomości, zorganizowaną część nieruchomości o określonym gospodarczo – funkcjonalnym przeznaczeniu. Ustaleń faktycznych w powyższym zakresie Sąd dokonał na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości. W złożonej opinii biegły M. Z. wskazał, że z uwagi na bardzo zróżnicowany sposób użytkowania, przeznaczenie oraz funkcję grupy przedmiotowych działek nie można uznać za zorganizowaną odrębną część nieruchomości. Jak wyjaśnił biegły Z. działki będące przedmiotem wypowiedzenia stanowią częściowo drogi wewnętrzne, częściowo zatoki postojowe, częściowo parkingi, jak również ciągi piesze wraz z małymi obiektami technicznymi (mostek), schody czy też trawniki, a więc są użytkowane w sposób zróżnicowany. Zważyć także należy, iż przedmiotowe działki są zróżnicowane także pod względem powierzchni, największa działka nr (...) – poprzednio nr 637 ma powierzchnię 5.673 m², a najmniejsza działka nr (...) –

poprzednio nr 626 ma powierzchnię jedynie 753 m², a więc ponad siedmiokrotnie mniejszą. Nadto, jak wynika z mapy dołączonej do opinii biegłego przedmiotowe działki mają różny kształt np. działka o nr (...) ma kształt dość regularny, liniowy, podczas gdy np. działka nr (...) ma już kształt nieregularny. Zwrócić także należy uwagę, że w pobliżu spornych działek znajdują się także inne działki wykorzystywane na drogi czy ciągi piesze, które zostały już objęte odrębnymi wypowiedzeniami. Na rozprawie biegły dodatkowo stwierdził, że działki pogrupowano „bardzo pobieżnie” i nie jest w stanie ustalić na jakich zasadach pozwana podzieliła działki na poszczególne grupy. Zatem, wobec powyższego, nie sposób uznać, że kryteria w oparciu o które pozwana wyodrębniła grupę działek będących przedmiotem wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 31 maja 2010r. są jasne, precyzyjne i że wszystkie sporne działki ze względu na położenie, zagospodarowanie i pełnione funkcje cechują się odrębnością od innych działek będących częścią nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), która to odrębność implikuje różną wartość rynkową. Z uwagi zatem na dowolne i przypadkowe pogrupowanie działek należało uznać, że przyjęty przez stronę pozwaną sposób wyceny działek jest sprzeczny z założeniami wskazanymi w cytowanych powyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego.

W tym stanie rzeczy Sąd ustalił, że złożone przez pozwaną Gminę M. G. oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej nie było skuteczne. W związku z tym, na podstawie przepisów 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 Sąd ustalił, iż obowiązuje opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. działek nr (...) w wysokości sprzed wypowiedzenia z dnia 31 maja 2010r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (D.U.2013.490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejsze postępowanie pozwanej na rzecz powoda kwotę 17.571 zł. Na zasądzoną kwotę składają się: opłata sądowa od pozwu (3.479 zł), opłata sądowa od zażalenia (696 zł), opłata sądowa od skargi kasacyjnej (3.479 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powódki – radcy prawnego w postępowaniu zażaleniowym (900 zł), postępowaniu przed Sądem Najwyższym wywołanym wniesieniem skargi kasacyjnej (1.800 zł) oraz w postępowaniu przed Sądem I instancji w podwójnej stawce (7.200 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). W ocenie Sądu nakład pracy oraz skomplikowany charakter niniejszej sprawy uzasadnia przyznanie stronie powodowej kosztów zastępstwa procesowego przed sądem I instancji w stawce podwójnej. Sąd miał bowiem na uwadze, że stan faktyczny niniejszej sprawy odbiegał od innych spraw tego typu i wymagał od pełnomocnika powódki wzmożonego, ponadprzeciętnego nakładu pracy, w szczególności wobec zmieniającego się w toku postępowania orzecznictwa SN. Zważyć przy tym należało, że w toku niniejszego procesu pełnomocnik powoda wniósł liczne pisma procesowe, w których zawarł szeroką argumentację prawną, a także aktywnie uczestniczył w rozprawach. Sąd miał także na uwadze, że pełnomocnik powódki choćby poprzez wniesienie skargi kasacyjnej przyczynił się do wyjaśnienia zagadnień budzących wątpliwości interpretacyjne w orzecznictwie sądów powszechnych, przyczyniając się w ten sposób do ujednoczenia orzecznictwa w tym zakresie. Jednocześnie, w ocenie Sądu, zbyt wygórowane było żądanie powoda przyznania kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, tym bardziej, że odrębnie przyznano koszty zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym.

Ponadto na podstawie art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014.1025 ze zm.) nakazał ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 382,68 zł tytułem brakujących kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, na które składają się koszty opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.