

Sygn. akt I C 410/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2019 roku w Chełmnie

spraw z powództwa (...) Spółki jawnej z siedzibą w S.

przeciwko Skarbowi Państwa , w imieniu którego działa Starosta (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

orzeka:

I. Ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa , położonej w S. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Chełmnie jest zasadna do kwoty 7.563,33 zł (siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy złote trzydzieści trzy grosze) i ustala , że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości wynosi :

- za 2016 rok – 4.782,00 zł ( cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt

dwa złote)

- za 2017 rok – 6.172,67 zł ( sześć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa

złote sześćdziesiąt siedem groszy)

- za 2018 rok i następne - 7.563,33 zł ( siedem tysięcy pięćset

sześćdziesiąt trzy złote trzydzieści trzy grosze)

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

IV. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Chełmnie z tytułu części nieuiszczonych wydatków sądowych:

a) od powódki (...) Spółki jawnej z siedzibą w S. kwotę 63,16 zł ( sześćdziesiąt trzy złote szesnaście groszy)

b) od pozwanego Skarbu Państwa , w imieniu którego działa Starosta (...) kwotę 233,38 zł ( dwieście trzydzieści trzy złote trzydzieści osiem groszy)

# UZASADNIENIE

R. D. i A. D. , w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyli pismo z dnia 16 stycznia 2016 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. , w którym nie zgodzili się z wypowiedzeniem wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i ofertą zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości , stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,6481 ha , położoną w S. , objętej księgą wieczystą o numerze (...), zaproponowaną w wypowiedzeniu Starosty (...), znak: (...).C. (...). (...). KW.

W swoim piśmie wskazali , że nie stać ich na tak wysokie opłaty. Przedmiotową działkę zakupili od (...).08.2003 r. Była im potrzebna na cele inwestycyjne , których nie zrealizowali. Jest to pas podtorza , po byłej trakcji kolejowej. Jej wycena 289 571,00 zł dziwi ich i wnoszą o jej korektę oraz zminimalizowanie opłaty za użytkowanie . Rozważają rezygnację z tej działki i przekazanie jej nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa .

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniem z dnia 06 kwietnia 2016 r. wydanym w sprawie (...) oddaliło wnioski R. D. i A. D. o wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa , położonego w obrębie S. , gmina S. , oznaczonego geodezyjnie jako działka nr (...), zapisanego w księdze wieczystej (...). R. D. i A. D. wnieśli sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Zgodnie z art. 80 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wobec czego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. przekazało sprawę do tut. Sądu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą(...)

W piśmie procesowym z dnia 09 czerwca 2016 r. R. D. i A. D. działając w imieniu (...) spółki jawnej z siedzibą w S. oznaczyli stronę pozwaną w sprawie jako Skarb Państwa w którego imieniu działa Starosta (...).

Na rozprawie w dniu 23 września 2016 r. pełnomocnik powódki (...) spółki jawnej z siedzibą w S. wniósł o zmianę wysokości opłaty rocznej za użytkowanie przedmiotowej nieruchomości i podniósł , że w wycenie rzeczoznawcy , w oparciu o która wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty nie został uwzględniony charakter nieruchomości.

Pełnomocnik pozwanego przedstawiając stanowisko strony pozwanej podniósł, że w ocenie strony pozwanej operat szacunkowy będący podstawą ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości został sporządzony poprawnie oraz , że Starosta ma prawo raz na trzy lata do podwyższenia opłaty , a z uwagi na wysokość opłaty podwyżka została rozłożona na 3 lata.

Sąd ustalił, co następuje :

Wojewoda (...) decyzją z dnia 10 października 1996 r. nr (...) (...) -2/8/96 stwierdził nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat nieruchomości gruntowej położonej w S. , gmina S. o łącznej powierzchni 6,13 ha obejmującej m.in. działkę ewidencyjną nr (...) o pow. (...)

Dnia 22 lipca 2003 r. doszło do zawarcia przed notariuszem A. K. , prowadzącą Kancelarię Notarialną w T. pomiędzy (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. a A. D. i R. D. warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu oznaczonego numerem działki (...) o powierzchni 0,6481 ha , położonego w S. , gmina S. , dla którego Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za cenę 14 700,00 zł, zapisanej w rep. A za numerem (...). Następnie dnia 21 sierpnia 2003 r. doszło do zawarcia także przed notariuszem A. K. , prowadzącą Kancelarię Notarialną w T. , rep. (...) pomiędzy (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. a A. D. i R. D. umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w/w gruntu . Małżonkowie nabyli to prawo we wspólności ustawowej.

dowód: - potwierdzona kopia decyzji Wojewody (...) z dnia 10.10.1996 roku - k. 166 -167

- potwierdzona kopia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu – k. 168 – 170

W grudniu 2009 r. użytkownikiem wieczystym działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 71/7 położonej w S. była już (...) spółka jawnej z siedzibą w S.. Starosta (...) działający w imieniu właściciela gruntu - Skarbu Państwa pismem z dnia 22 grudnia 2009 r. wypowiedział

dotychczasową opłatę roczną w wysokości 2 204,85 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 0,6481 ha, zapisanej w KW (...).

i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej w wysokości: 2 391,00 zł. Wskazał , że opłata roczna stanowi 3 % wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę: 79 700,00 zł

oraz , że opłaty roczne należy uiszczać w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry zadany rok, w kasie tutejszego urzędu lub na konto Starostwa Powiatowego w C.. Wypowiedzenie zostało doręczone 23 grudnia 2009r.

Kolejna wycena nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została sporządzona w listopadzie 2015 r. przez rzeczoznawcę majątkowego B. S.. Zgodnie z sporządzonym operatem szacunkowym wartość rynkowa niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 0,6481 ha położonej w miejscowości S. wynosiła 289 571, 00 zł. W oparciu o tę wycenę Starosta (...) działający w imieniu Skarbu Państwa pismem z dnia 16 grudnia 2015 r. skierowanym do (...) spółki jawnej z siedzibą w S., na podstawie art. 77 ust.1, ust.2, ust.3 i art. 78 w zw. z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedział dotychczasową opłatę roczną w wysokości 2 391,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 0,6481 ha, zapisanej w KW (...) i zaoferował nową opłatę obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r. , której wzrost zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami został rozłożony na 3 lata , skutkiem czego opłata w poszczególnych latach miała wynosić : za rok 2016 – 4782,00 zł , za rok 2017 - 6734,57 zł i za rok 2018 oraz następne – 8687,13 zł. Starosta (...) w piśmie z dnia 16 grudnia 2015 r. wskazał również , że opłata roczna stanowi 3% wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 289 571,00 zł oraz , że z operatem szacunkowym określającym wartość przedmiotowej nieruchomości można zapoznać się w Wydziale Geodezji, Kartografii i (...) Starostwa Powiatowego w C., przy ul. (...), pokój nr (...). Poinformował też , że opłaty roczne należy uiszczać w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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. Wypowiedzenie i oferta nowej opłaty została doręczona (...) spółce jawnej z siedzibą w S. dnia 18 grudnia 2015 r.

R. D. i A. D. , wspólnicy (...) spółki jawnej z siedzibą w S. , posiadający prawo samoistnej reprezentacji spółki , w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyli pismo z dnia 16 stycznia 2016 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. , w którym nie zgodzili się z wypowiedzeniem wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i ofertą zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości .

dowód : - dokumenty postępowania przesłane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. dotyczących opłaty za użytkowanie wieczyste działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 71/7, z których dowód Sąd przeprowadził na rozprawach w dniu 23 września 2016 – k. 27 v

- informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS (...) prowadzonego dla powódki – k. 9 -16

Wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,6481 ha, położonej w S. ,zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chełmnie o numerze KW (...)

według stanu i cen przyjętych w czasie , gdy Starosta (...) działając w imieniu Skarbu Państwa dokonywał aktualizacji opłaty wynosiła 252 111,00 zł

dowód: opinia biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. R. wraz z dodatkowymi pisemnymi wyjaśnieniami biegłej - k. 49 , k.78 -82, k.107 , k.126 -128 , k. 137 -138, k.178 i k. 184

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie , wyżej szczegółowo opisanych . Sąd oparł się także w swych ustaleniach na opinii biegłej sądowej - rzeczoznawcy majątkowego A. R. , uzupełnionych dodatkowymi pisemnymi wyjaśnieniami biegłej ( k. 78 -82, k. 126 -128 , k.137 -138 i k. 178 ) i dodatkowymi ustnymi wyjaśnieniami biegłej złożonymi : na rozprawie w dniu 2 czerwca 2017 r. ( k. 107 -108 ) oraz na rozprawie w dniu 14 grudnia 2018 r. ( k. 184 ) . Dowód z opinii biegłego, jak podkreśla się w orzecznictwie, podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 kpc według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. wydanego w sprawie (...) (...), (...)/ (...)czy uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r. wydanego w sprawie (...), LEX nr 77046). W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłą A. R. dotycząca wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste została sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w art. 149 – 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. Dz. U z 2018 r. , poz. 2204 ) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U z (...). , nr 207, poz. 2109 ze zmianami ). Biegła przeprowadziła w sposób prawidłowy niezbędne czynności badawcze, w celu wykonania opinii, w tym analizę rynku lokalnego nieruchomości oraz oględziny nieruchomości. Biegła , zgodnie z § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego , który stanowi , że 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, określiła wartość przedmiotowej nieruchomości jako wartość prawa własności nieruchomości , co biegła podkreślała w swej opinii i wyjaśniała, że wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości , które przysługuje powodowej spółce i które może być przedmiotem obrotu ze strony powodowej spółki (pełnomocnik powódki wskazywał jakie ceny proponują ewentualni nabywcy , ale są to ceny za prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej działki ) jest niższa z uwagi na ograniczenia jakie niesie za sobą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Biegła wskazała też nieruchomości , które zostały przyjęte przez nią do porównań poprzez wskazanie ich położenia , obszaru , daty transakcji oraz posiadanych cech rynkowych. Biegła wskazała, że nie może podać szczegółowych danych tych transakcji , z uwagi na tajemnicę zawodową uregulowaną w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami . W ocenie Sądu biegła w sposób szczegółowy i wyczerpujący ustosunkowała się do zarzutów zgłaszanych do jej opinii przez strony przedstawiając dodatkowe wyjaśnienia zarówno na piśmie , jak i ustnie. Oszacowaną przez biegłą wartość przedmiotowej nieruchomości jest na poziomie zbliżonym do wyceny wykonanej na zlecenie pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) przez biegłą B. S., stanowiącej podstawę wypowiedzenia z dnia 16 grudnia 2015 r. Żadna ze stron nie zgłasza też wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Sąd zważył co następuje :

Art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U z 2018 r. , poz.2204) , stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze

względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Następnie zgodnie z art. 80 ust. 1 – 3 w/w ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej, ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 r. wydane w sprawie (...), Biul.SN 2005, Nr 4, poz. 15). Orzeczenie, ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r. wydany w sprawie (...) (...), LEX nr 1318444).

W niniejszej sprawie wypowiedzenia z dnia 16 grudnia 2015 r. wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), położonej w S., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Chełmnie o (...) spełnia wymogi i zawierają wszystkie elementy, o których mowa w art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty..

Ust. 2a art. 77 przewiduje, że 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. wydanej w sprawie (...) ((...), Nr 10, poz. 114) wyjaśnił, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w przytoczonym przepisie, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Uzasadniając to stanowisko, Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem tylko to, co wynika ze zdania drugiego.

Ostania zmiana wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki przed 2015 rokiem miała miejsce w 2010 roku. Dotyczyło jej wypowiedzenie z dnia 22 grudnia 2009 r. Aktualna wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości ustalona przez Sąd na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. R. wynosi 252 111,00 zł. Już w wypowiedzeniu z dnia 22 grudnia 2009 r. zastosowano stawkę procentową opłaty rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wysokości 3%, co oznacza, że już wówczas zastosowano art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. W procesie wyceny rzeczoznawca powinien również wziąć pod uwagę cel na jaki nieruchomość została oddana, nie jest to jednak

równoznaczne z przeznaczeniem nieruchomości. Biegła uwzględniała, że jest to teren pod grunty kolejowe. Pozwany wskazywał, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest to teren pod usługi (k. 165). Biegła wyjaśniła, że ta kwestia nie ma wpływu na wycenę, gdyż zgodnie z § 36 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego brała pod uwagę grunty przeważające wśród gruntów przyległych do przedmiotowej działki, a to są właśnie grunty pod usługi (k. 178 i k.184).

Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie I sentencji orzeczenia ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Chełmnie jest zasadna do kwoty 7.563,33 zł (3% kwoty 252 111,00 zł) i ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi: za 2016 rok – 4.782,00 zł (2 x dotychczasowa opłata), za 2017 rok – 6.172,67 zł i za 2018 rok i następne - 7.563,33 zł.

W punkcie II sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne.

Mając na uwadze, że powództwo było zasadne tylko w 18% (w stosunku do wypowiedzenia dokonane przez pozwanego) w punkcie III sentencji orzeczenia Sąd zniósł wzajemnie koszty procesu.

W punkcie IV sentencji orzeczenia Sąd nakazał uiszczenie przez Strony na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Chełmnie z tytułu części nie uiszczonych wydatków sądowych: od powódki (...) Spółki jawnej z siedzibą w S. kwotę 63,16 zł i od pozwanego Skarbu Państwa, w imieniu którego działa Starosta (...) kwotę 233,38 zł, uwzględniając wynik procesu i złożoną przez powódkę zaliczkę.