

Sygn. akt IV Ca 211/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w (...) IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie: SSO Dorota Curzydło

SSO Elżbieta Jaroszewicz

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2018 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D. i K. D.

przeciwko Skarbowi Państwa Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w (...)z dnia 5 grudnia 2017r., sygn. akt I C 37/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 (trzecim) w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w (...):

a) od powodów solidarnie kwotę 994,41(dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery 41/100 ) złote,

b) od pozwanego kwotę 2830,24 (dwa tysiące osiemset trzydzieści 24/100) złotych;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 211/18

## UZASADNIENIE

Powodowie K. D. i M. D., jako wierzycieli użytkownicy, działając na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, złożyli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wydanego w dniu 5 grudnia 2013r., sygn. akt SKO 41/II- (...), w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej tytułem wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej – działki nr (...) w obrębie ewidencyjnym P..

Powodowie wskazali, że przedmiotowe orzeczenie SKO wydane zostało w oparciu o wycenę wartości przedmiotowej nieruchomości, sporządzoną na zlecenie organu pierwszej instancji przez rzeczoznawcę majątkowego C. Z. w dniu 20 kwietnia 2013r., która w ich ocenie jest błędna, co wykazali przedstawiając szereg merytorycznych zarzutów wobec

tej opinii. Powołali się oni również na wycenę przedmiotowej działki dokonaną w postępowaniu sądowym przed Sądem Rejonowym w (...) na zlecenie syndyka masy upadłości – w operacie szacunkowym z 17 maja 2007r., która wynosiła 143.000 zł. Tymczasem według wyceny C. Z. nieruchomości ta – będąca w przeważającej części w użytku rolnym – została wyceniona na 459.700 zł – mimo braku zmian w stanie samego gruntu oraz w uwarunkowaniach rynkowych, które uzasadniałyby zwiększenie wartości działki. Skutkiem tego było podwyższenie dotychczasowej opłaty rocznej z 3.597,66 zł do 7.195,32 zł za rok 2014, następnie 8.194,66 zł za rok 2015 oraz 9.194,00 zł za rok 2016 i lata następne. Powodowie zarzucili, że w wycenie będącej podstawą do aktualizacji opłaty rocznej, nie dokonano prawidłowej i wyczerpującej analizy oraz charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości. Nie wskazano również metody obliczenia wag cech rynkowych mających wpływ na ostateczną wartość nieruchomości. Wskazano w wycenie na bliżej nieokreśloną „analizę cen nieruchomości w wycenianym fragmencie rynku”, jednocześnie bez wyjaśnienia na czym owe badania i obserwacje zostały oparte i w jaki sposób określono preferencje potencjalnych nabywców. Nadto nieruchomości przyjęte do analizy i porównania nie zostały wyczerpująco i jasno opisane, dokumentacja fotograficzna nie odzwierciedla stanu działki, a przede wszystkim brak jest prawidłowego, odpowiadającego stanowi faktycznemu, opisu wycenianej nieruchomości. Zgodnie z przedłożonym przez powodów, a znajdujących się w aktach sprawy, zaświadczeniem Wójta Gminy w S., przedmiotowa nieruchomość zgodnie ze Studium (...) w rzeczywistości stanowi grunty orne, tereny mieszkaniowe, pastwiska trwałe oraz wody stojące. Nadto powodowie wskazali, że nie znajduje odzwierciedlenia w wycenie fakt, iż jak wskazuje wypis z rejestru gruntów z dnia 30 października 2013r., rzeczywiste przeznaczenie gruntu przedstawia się w ten sposób, że 1.34 ha przedmiotowej nieruchomości stanowią grunty orne o bardzo niskiej bonitacji; 0,25 ha pastwiska trwałe, 0,64 ha tereny mieszkaniowe zabudowane, zaś 0,30 ha grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi. Poza tym, na nieruchomości tej nie znajduje się już ośrodek wypoczynkowy. Ośrodek taki prowadzony był przez poprzedniego użytkownika wieczystego, (...) sp. z o.o., natomiast powodowie po nabyciu nieruchomości dokonali przebudowy znajdującego się na niej budynku na cele mieszkalne do użytku osobistego. Na nieruchomości nie jest prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza ani ośrodek wypoczynkowy, co powinno być wzięte pod uwagę przy wycenie nieruchomości. Dodali również, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w zaskarżonym orzeczeniu nie uwzględniło podniesionego przez powodów faktu nieprawidłowego ustalenia stanu nieruchomości, ponieważ przyjęto bezzasadnie, że działka posiada pełne uzbrojenie w wodę, kanalizację i energię elektryczną, co jest nieprawdą. Do nieruchomości doprowadzony jest wyłącznie prąd, natomiast brak jest kanalizacji, oraz przyłącza gazowego. Powodowie również zarzucili, że w wycenie przyjęto do analizy i porównania nieruchomości, które w rzeczywistości nie spełniają cech nieruchomości podobnych, jak również nie zastosowano stosownych korekt ze względu na upływ czasu. Jako wartość przedmiotu zaskarżenia powodowie wskazali kwotę 5.597 zł.

Pozwany Skarb Państwa - Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że wysokość opłaty rocznej do czasu jej wypowiedzenia powodom, ustalona była według wartości nieruchomości w roku 2000, którą obliczono na 179.883 zł. W 2005r. dokonano jedynie zmiany wskaźnika procentowego opłaty z 3% na 2%, przy jednoczesnym objęciu opłaty podatkiem VAT, ale bez aktualizowania wartości samej nieruchomości. Wysokość opłaty wzrosła zatem nie w stosunku do roku 2007, lecz do roku 2000, a nie ulega wątpliwości, że w tym okresie wartość nieruchomości w całym kraju, w tym także nieruchomości podobnych do nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powodów, uległa znacznemu wzrostowi. Oznacza to, że skutek braku aktualizacji opłaty rocznej, przez szereg lat uiszczana ona była w wysokości zaniżonej w stosunku do rzeczywistej wartości nieruchomości. Ponadto, rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wyraźnie wskazuje, że co prawda rynek w 2012r. obserwuje stagnację, co jednak nie oznacza spadku wartości nieruchomości podobnych do nieruchomości powodów, a jedynie, iż tendencja wzrostu tych cen nie przekracza poziomu inflacji. Powyższe nie wpływa jednak na to, iż faktem powszechnie znanym jest, zarówno inflacja, jak i same ceny nieruchomości od roku 2000 wzrosły. Pozwany podniósł również, ustosunkowując się do zarzutów wyceny rzeczoznawcy majątkowego, 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. Według pozwanego powodowie nie przedstawili także żadnych dowodów na to,

że rzeczoznawca dokonał wyboru podejścia oraz metody zastosowanej do wyceny przedmiotowej nieruchomości, w sposób wadliwy. Wskazano dodatkowo, że z treści aktu notarialnego rep. A nr (...) wynika, że nieruchomość jest uzbrojona. Natomiast to, że w operacie szacunkowym z 2007r., na który powołują się powodowie, wskazano wartość nieruchomości na 143.000 zł, nie ma znaczenia dla sprawy, albowiem wycena ta była dokonywana z zupełnie innym celu (postępowanie upadłościowe), a podstawą były ceny transakcyjne nieruchomości podobnych z okresu 2004-2005, a więc jeszcze sprzed okresu największego wzrostu cen nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w (...) ustalił, że wartość nieruchomości położonej we wsi P., Gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 25.300 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), będącej w użytkowaniu wieczystym M. D. i K. D., wynosi 253.970 zł, a opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, poczynając od 1 stycznia 2014r., wynosi 5.079,40 zł (punkt 1 sentencji) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2 sentencji). Nadto nakazał pobrać od powodów solidarnie oraz od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w (...) po 1.912,33 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3 sentencji) i zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania (punkt 4 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. Powodowie są użytkownikami wieczystymi działki nr (...), położonej w Gminie S., obręb P., o powierzchni 25.300 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), z wpisem prawa własności na rzecz Skarbu Państwa Starosty (...).

Pismem z 11 grudnia 2000r. Starosta (...) wypowiedział ówczesnemu użytkownikowi wieczystemu – Zakłady (...) S.A. w S., dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, dotyczącą przedmiotowej nieruchomości i określił ją na nową – w wysokości 5.396,49 zł, przyjmując stawkę procentową opłat 3% od szacowanej wartości nieruchomości – 179.883 zł. Pismem z 15 grudnia 2005r. Starostwa (...) wypowiedział wysokość dotychczas obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu – działki nr (...) o powierzchni 25.300 m<sup>2</sup>, wskazując jako nową stawkę procentową – 2%. Nowa wysokość opłaty została określona na 3.597,66 zł, w tym 22% podatku VAT.

W dniu 5 września 2007r. powodowie nabyli odrębną własność budynków posadowionych na gruncie oddanych w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2009r., tj. na działce nr (...), położonej w Gminie S., obręb P., o powierzchni 25.300 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pismem z 6 sierpnia 2013r., pozwany wypowiedział powodom wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i zaproponował przyjęcie opłaty rocznej w nowej wysokości 9.194 zł, która obowiązuje od 1 stycznia 2014r. i zgodnie z art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jej wzrost został rozłożony na trzy lata, skutkiem czego opłata w poszczególnych latach wynosi:

- za rok 2014 – 7.195,32 zł,
- za rok 2015 – 8.194,56 zł,
- za rok 2016 i następne – 9.194 zł.

Jednocześnie poinformowano, że wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, z którym to operatem można zapoznać się w siedzibie Starostwa. Według wskazanego operatu, wartość rynkową wycenianej nieruchomości gruntowej, według stanu na dzień 20 kwietnia 2013r., określono na 459.700 zł. Do wyceny przedmiotowej nieruchomości została zastosowana w podejściu porównawczym metoda porównywania parami.

Powodowie, nie zgadzając się z wypowiedzeniem, złożyli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Orzeczeniem SKO z 5 grudnia 2013r. oddaliło wnioski powodów o uznanie, że dokonana przez Starostę (...)

aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nr (...) o pow. 25.300 m<sup>2</sup> jest nieuzasadniona.

Zgodnie z ewidencją gruntów, nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej (...) składa się z działki gruntu nr (...), przy czym grunty rolne (R VI) to powierzchnia 1,3400 ha, pastwiska (P S) – 0,2500 ha, tereny mieszkaniowe (B) – 0,6400 ha oraz wody powierzchniowe stojące (W s), czyli o łącznej powierzchni 2,5300 ha.

Nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa – Starosty (...) i pozostaje w użytkowaniu wieczystym powodów – K. i M. małżonków D..

W studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego Gminy S. wskazano, że strategia Gminy ukierunkowana jest na rozwój rekreacji i turystyki.

Stawka opłaty rocznej została ustalona na poziomie 2% wartości gruntu.

Nieruchomość położona jest we wsi P., odległej od 6 km od centrum Gminy. Dojazd drogą utwardzoną. W odległości 2,2 km znajduje się jezioro K.. W linii brzegowej zadrzewienie, brak warunków do korzystania z jeziora jako miejsca rekreacji. Dojazd drogą gruntową. W najbliższym otoczeniu znajdują się budynki mieszkalne (letniskowe), zabudowa zagrodowa wsi i las. Teren jest pofałdowany, rozdzielony stawem otoczonym skarpią.

W północnej części działki – dom mieszkalny – letniskowy (pozwolenie na przebudowę z 19 lipca 2007r.). Część południowa działki – rekreacyjno-wypoczynkowa z domkami letniskowymi typu (...). Ponadto w tej części przebiega linia energetyczna SN. (...): energia elektryczna z przyłącza do sieci wiejskiej, woda ze studni wierconej i odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na działce.

Budynki i budowle usytuowane na działce stanowią własność powodów.

Rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe przeznaczone na rekreację, sport, zabudowę letniskową, budowę mieszkalną.

Wartość nieruchomości ustalonej jako podstawa do opłaty za użytkowanie wieczyste według stanu i poziomu cen na 6 sierpnia 2013r. wynosi:

1. dla części rekreacyjno-letniskowej działki nr (...).900 m<sup>2</sup> x 5,73 zł x 0,997 = 107.990 zł;
2. wartość części nieruchomości mieszkalno-letniskowej działki nr (...).400 m<sup>2</sup> x 24,01 zł x 0,950 = 145.980 zł.

Łącznie 253.970,00 zł.

Przy wycenie wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Procedura wyceny wartości rynkowej (...) polegała na obliczeniu średniej (przeciętnej) ceny – (...) w grupie podobnych nieruchomości, który były sprzedane (tzw. Grupa reprezentatywna), ustalenie cech rynkowych w przedziale ceny minimalnej C. i maksymalnej C. oraz obliczeniu współczynników korygujących – U<sub>i</sub> ze względu na różnice tych cen oraz obliczenie współczynnika korygującego – U, dla nieruchomości wycenianej.

Wyceny dokonano oddzielnie dla terenu mieszkalno – letniskowego w dwóch częściach – po obu stronach stawu. Przyjęto 2900 m<sup>2</sup> i 3500 m<sup>2</sup>. W ewidencji gruntów oznaczony symbolem (...) o powierzchni 6400 m<sup>2</sup>. Wyceny dokonano na podstawie danych z transakcji w grupie działek średniej wielkości.

Teren rekreacyjny, w pozostałej części działki – 18.900 m<sup>2</sup>, w ewidencji oznaczono jako rola, pastwisko i wody stojące, wyceniono na bazie transakcji dużych działek.

Zbiór dokumentów dotyczących bazy transakcji przyjętych jako podstawę do ustalenia wartości nieruchomości, obejmuje sprzedaż nieruchomości rekreacyjnych w całym regionie (...) (około 70 transakcji). Korelację z warunkami

lokalizacji analizowano w powiatach: (...) – około 40 transakcji, (...) – 18, (...) – 14 i (...) – 15 transakcji. Ponadto dokonano analizy ponad 100 transakcji gruntów rolnych. W niektórych nie podano przeznaczenia, a poziom cen wskazywał na rekreację. Wybór i skala cech został dokonany na podstawie fragmentów ryków na K. (warunki lokalizacyjne, koszty eksploatacyjne, preferencje nabywców). Podział administracyjny nie ma znaczenia. Podstawowe kryterium to jezioro (widok, dojście, warunki brzegowe), sąsiedztwo wsi (sklep, usługi eksploatacyjno – remontowe, ochrona mienia). Obie cechy mają charakter jakościowy i decydują o walorach nieruchomości rekreacyjnych. W mniejszym stopniu wpływ na cenę mają infrastruktura terenu i warunki urbanistyczne (cechy wymierne). Wartość tych cech oszacowano przez analizę kosztów: własna studnia wiercona i zbiorniki na ścieki (infrastruktura gminy), roboty ziemne w ukształtowaniu terenu przy sytuowaniu obiektów kubaturowych, lub brak tych nakładów. Inne cechy nieruchomości rekreacyjnych na K. są podobne – jeziora, pofałdowane tereny morenowe z lasami sosnowymi, marginalne użytkowanie rolne.

Przy zestawieniu transakcji w grupie reprezentatywnej, pominięto transakcje, w których cena znacznie odbiega od przeciętnej, a w przypadku terenu rekreacyjnego dodatkowo pominięto te transakcje, w których mogły wystąpić szczególne warunki umowy – kupna sprzedaży.

Średnia cena nieruchomości mieszkalno – letniskowych przyjętych do sposobu wyceny terenu mieszkalno – letniskowego, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> działki została ustalona na 24,01 zł/m<sup>2</sup> (przedział cen – C. = 16,25 zł, C. = 34,90 zł). Współczynnik korygujący (suma współczynników korygujących ze względu na różnicę cech) przyjęto na poziomie 0,950.

Średnia cena sprzedanych nieruchomości rekreacyjnych o dużej powierzchni działki, przyjętych do sposobu wyceny terenu rekreacyjnego, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> działki została ustalona na 5,73 zł/m<sup>2</sup> (przedział cen – C. = 3,93 zł, C. = 9,02 zł). Współczynnik korygujący (suma współczynników korygujących ze względu na różnicę cech) przyjęto na poziomie 0,997.

Według Opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Towarzystwie (...) w G. dotyczącej Operatu szacunkowego wartości rynkowej nieruchomości gruntowych do aktualizacji opłat rocznych z 20 kwietnia 2013r. autorstwa C. Z., operat ten nie może stanowić podstawy do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa w tym zakresie, mające istotny wpływ na oszacowaną wartość nieruchomości.

W piśmie z 13 stycznia 2015r. Ministerstwo Infrastruktury i (...) poinformowało powodów, że w związku ze złożoną skargą na czynności szacowania wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego C. Z., orzeczono o zastosowaniu wobec rzeczoznawcy kary dyscyplinarnej w postaci nagany.

Następnie pismem z 4 sierpnia 2015r. Ministerstwo Infrastruktury i (...) poinformowało powodów, że wznowiono z urzędu postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego C. Z., zakończone decyzją o zastosowaniu wobec rzeczoznawcy kary dyscyplinarnej w postaci nagany, a także, że o wynikach tego postępowania powodowie zostaną poinformowani.

Według operatu szacunkowego z 28 maja 2014r., przedłożonego przez powodów, wartość części działki o powierzchni 2.800 m<sup>2</sup> – zabudowa mieszkaniowa, wynosi 53.310 zł, wartość część działki o powierzchni 3.600 m<sup>2</sup> – zabudowa letniskowa, wynosi 50.620 zł natomiast wartość części działki o powierzchni 18.900 m<sup>2</sup> – teren rekreacyjny, wynosi 108.300 zł.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 71-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c., Sąd I instancji zauważył, że w pierwszej kolejności jego zadaniem było ustalenie, czy pozwany prawidłowo oszacował wartość nieruchomości, a w związku z tym, czy prawidłowo dokonał wypowiedzenia i ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w nowej, podwyższonej wysokości.

Sąd wskazał, że operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę ocenił wartość nieruchomości na potrzeby postępowania na zlecenie pozwanego na kwotę 459.700 zł. Operat szacunkowy wykonany przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w toku postępowania przed sądem, oszacował wartość nieruchomości na niższym poziomie - 253.970 zł i taką wartość należy przyjąć do określenia wysokości opłaty.

Sąd Rejonowy zważył, że biegły sporządzający opinię w niniejszej sprawie dokonał wyceny na podstawie wszystkich przewidzianych prawem wytycznych, a także w oparciu o dokumenty dotyczące nieruchomości, jej położenia, przeznaczenia, uzbrojenia oraz biorąc pod uwagę inne istotne czynniki mające wpływ na określenie wartości nieruchomości, co przedstawił w swojej opinii i kilkakrotnie wyjaśniał. Przedłożone przez powodów oferty sprzedaży nieruchomości, nie mogą stanowić jakiegokolwiek podstawy do dokonania wyceny nieruchomości, a tym samym do podważenia opinii biegłego, albowiem biegły w swojej pracy posiłkuje się dokumentami urzędowymi obrazującymi dokonane transakcje sprzedaży nieruchomości, a nie ofertami zamieszczonymi w mediach. Taki sposób postępowania wynika wprost z § 4 ust. 3 i 5 Rozporządzenia z 21 września 2004r.

Sąd I instancji zwrócił uwagę na okoliczność, że powodowie przedłożyli prywatną opinię rzeczoznawcy z 2014r., która w ich ocenie stanowi właściwą wycenę nieruchomości, a w której rzeczoznawca zawarł takie same kryteria wyceny, jak biegły powołany przez sąd. Co istotne, biegły sądowy dokonywał analizy na podstawie szerszego zakresu porównawczego, a mimo to teren rekreacyjny został w obu operatach wyceniony na takim samym poziomie (k. 170 i k. 236). W obu operatach przyjęto także zbliżone cechy rynkowe (k. 230-231 i k. 162), te same podstawy formalno – prawne, jak również przyjęto teren dla zabudowy mieszkalnej i letniskowo-rekreacyjnej. Podobnie jak rzeczoznawca w operacie powodów, tak i biegły sądowy przyjęli te same parametry wyceny nieruchomości, w tym przyjęli teren pod linią elektroenergetyczną, jako teren rekreacyjny. Skoro zatem powodowie przedłożyli, jako dowód w sprawie, mający potwierdzać ich stanowisko, operat szacunkowy, który wskazuje na wartość rekreacyjnej części działki nr (...) o powierzchni 18.900 m<sup>2</sup> na sumę 108.300,00 zł, to niezasadnym jest kwestionowanie przez nich opinii biegłego sądowego, argumentując to zawyżoną wartością działki, jeśli tę samą część działki biegły sądowy wycenił na kwotę 107.990,00 zł (biegły sądowy dokonał więc oszacowania o 310 zł mniej niż rzeczoznawca w przedłożonym przez powodów operacie). Jeśli natomiast chodzi o teren budowy mieszkalno-letniskowej to biegły wycenił ją na kwotę 145.980 zł, podczas gdy w operacie przedłożonym przez powodów wartość tę określono na 103.930 zł. Sąd zauważył, że biegły sądowy wskazał na przedział cenowy zł/m<sup>2</sup> pomiędzy 16,25-34,90 zł/m<sup>2</sup> (k. 232), natomiast w operacie przedłożonym przez powodów przedział cenowy został określony na poziomie od 19,04 do 46,26 zł/m<sup>2</sup> (k. 164). Co ważne, biegły sądowy uśrednił cenę na 24,01 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w operacie przedłożonym przez powodów wskazano najniższą wartość 19,04 zł/m<sup>2</sup>, co – w ocenie Sądu – jest zabiegiem nieprawidłowym ze względu na § 4 ust. 3 i 4 rozporządzenia z 21 września 2004r. i w sposób nieuzasadniony zaniżałoby wartość nieruchomości. W obu operatach przyjęto bowiem metodykę wyceny – podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Stąd to biegły sądowy w sposób właściwy dokonał uśrednienia ceny. Nadto, gdyby przyjąć średnią z operatu szacunkowego przedłożonego przez powodów, otrzymalibyśmy kwotę 35,89 zł/m<sup>2</sup>, a zatem wartość nieruchomości według przyjętej średniej, byłaby znacznie wyższa aniżeli ustalona przez biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy podkreślił, że powodowie początkowo nie kwestionowali dokonanej wyceny terenu mieszkalnego, a jedynie rekreacyjnego (k. 348). Co do zasady więc, dalsze zarzuty w zakresie terenu mieszkalnego powinny zostać odrzucone, jako wniesione po terminie. Mimo to, biegły w sposób szczegółowy odniósł się do tych zarzutów, podtrzymując w całości swoją opinię (k. 378). Dodał przy tym, że nie ma znaczenia, że rzeczoznawca w operacie przedłożonym przez powodów podzielił ten teren na dwie działki. Biegły wyjaśnił, że nawet taki podział nie zmienia faktu, iż obie działki są średnie a oddzielna ich wycena prowadzi do takich samych wniosków, gdyż występują tam takie same parametry.

Uznając, że wartość nieruchomości przyjęta przez biegłego jest prawidłowa, a roczna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 2% wartości tej nieruchomości, Sąd I instancji uznał, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 5.079,40 zł (2% z 253.970 zł).

W związku z powyższym Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, położonej we wsi P., Gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) o powierzchni 25.300 m<sup>2</sup> jest uzasadniona do wysokości 5.079,40 zł, przy wartości nieruchomości 253.970 zł.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone, bowiem powodowie nie zgadzali się z podwyższeniem tej opłaty, wskazując, że winna ona pozostać na takim samym poziomie bądź mniejszym, przyjmując wartość przedmiotu zaskarżenia w sprzeciwie kwotę 5.597 zł.

Jednocześnie Sąd nie odnosił się w sposób szczegółowy do wadliwości operatu szacunkowego C. Z. oraz kwestii jego odpowiedzialności zawodowej, albowiem sam fakt, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego wskazał na niższą wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów spowodował, iż należało ustalić opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na niższym poziomie. Okoliczności dotyczące postępowania dyscyplinarnego prowadzonego wobec biegłego C. Z. stanowią natomiast dodatkowe potwierdzenie stanowiska powodów, że pozwany w sposób nieprawidłowy dokonał szacowania nieruchomości i ustalił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na niewłaściwym poziomie.

Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na zasadzie art. 100 k.p.c. Sąd miał na uwadze, że powodowie uzyskali obniżenie opłaty z kwoty 9.194 zł. do kwoty 5.079,40 zł, czyli prawie o połowę. Z tych względów sąd uznał, że strony powinny ponieść koszty postępowania po połowie. Nakazał więc pobrać od każdej ze stron na rzecz Skarbu Państwa, który tymczasowo koszty w sprawie poniósł, koszty wynagrodzenia biegłego, za sporządzone opinie w sprawie, które łącznie wyniosły 3.824,66 zł, zatem po połowie wyniosły dla każdej ze stron 1.912,33 zł (art. 113 ust. 1 u.k.s.c.). Wobec wyniku postępowania, Sąd uznał również iż zasadnym jest, aby koszty postępowania poniesione przez każdą ze stron zniosły się wzajemnie, albowiem stanowisko każdej ze stron zostało uwzględnione tylko w części, zbliżonej do 50% wygranej w sprawie.

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany, poprzez orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana w drodze wypowiedzenia z dnia 6 sierpnia 2013 roku była nieuzasadniona i nie doprowadziła do zmiany stosunku prawnego użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we wsi P., Gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 25.300 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), w zakresie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Skarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie:

- art. 321 k.p.c., poprzez orzeczenie ponad żądanie powodów, tj. ustalenie że wartość nieruchomości wynosi 253.970 zł i wysokość rocznej opłaty za użytkownikom wieczystym wynosi 5.079,40 zł, podczas gdy powodowie wyraźnie żądali ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana w drodze wypowiedzenia z dnia 6 sierpnia 2013 r. przez pozwanego powodom, była nieuzasadniona i nie doprowadziła do zmiany stosunku prawnego użytkowania wieczystego nieruchomości w zakresie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste;
- art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust 1 – 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię i zastosowanie normy prawnej w zakresie wynikającego z niej zakresu i przedmiotu kognicji sądu powszechnego w sprawie ze sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wyrażającą się w nieuzasadnionej rozszerzającej wykładni normy zawartej w art. 78 ust. 2 u.g.n., która odczytywana literalnie nie daje podstaw dla ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego sądowego specjalisty z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości Z. C., wyrażające się w podzieleniu sprzecznego z zasadami doświadczenia życiowego i logiki założenia przedmiotowej opinii, iż wartość nieruchomości wyraża się w średniej cenie, jaką można za nią uzyskać na rynku właściwym, podczas gdy skoro z opinii biegłego wynika,

że nieruchomości podobne są na tym rynku sprzedawane za ceny niższe niż ustalona średnia, to nie można przyjąć, że uzyskiwanie w incydentalnych przypadkach wyższych cen transakcyjnych przesądza o wyższej wartości nieruchomości;

- art. 100 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się we wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania pomiędzy stronami, podczas gdy pozwany przegrał co do kwoty 4.215,40 zł zaś powodowie jedynie co do kwoty 1.683,006 zł a więc kwoty niemal trzykrotnie mniejszej.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wskazać należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku, były prawidłowe. Sąd I instancji właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy, kierując się przy tym zasadami logicznego rozumowania. Dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego przez powodów żądania. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowiły w zasadniczej części jedynie gołosłowną polemikę z prawidłowymi ustaleniami i stanowiskiem Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy odmiennie ocenił jedynie kwestię kosztów procesu, którą zasadnie kwestionowali apelujący.

Zważyć należy, że powodowie oparli apelację na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie błędnej i niewszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co - ich zdaniem - miało doprowadzić do poczynienia przez Sąd Rejonowy mylnych ustaleń w zakresie wartości spornej nieruchomości, a co za tym idzie wysokości naliczanej na jej podstawie opłaty za użytkowanie wieczyste.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z treścią - wyrażającą obowiązującą w polskiej procedurze cywilnej zasadę swobodnej oceny dowodów - art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału - swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebraniem materiałem dowodowym. Jest to podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, nie publ.). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 roku, wydanym w sprawie II UKN 685/98 (OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Jednocześnie przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Dlatego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie



jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

Zdaniem Sądu II instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. To z kolei czyni zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. gołosłownym.

Wywodom Sądu I instancji nie można zarzucić dowolności, ani przekroczenia granic logicznego rozumowania. Sąd odniósł się do podniesionych przez stronę w toku sprawy zarzutów. Wskazał fakty, które uznał za udowodnione i na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Odniósł się do całego zaproponowanego przez stronę materiału dowodowego, wyjaśniając motywy, którymi się kierował. Przy rozstrzygnięciu posiłkował się sporządzoną na potrzeby niniejszego procesu opinią biegłego sądowego, którą zasadnie uznał za jasną, rzeczową, logiczną i popartą wysoko kwalifikowaną wiedzą sporządzającego ją specjalisty. Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podzielił zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia stanowisko Sądu Rejonowego. Nie znalazł przy tym podstaw do jego zakwestionowania w oparciu zarzuty, na których oparli apelację skarżący. Podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy, opierając się na doświadczeniu życiowym i logice, w sposób całościowy i pozbawiony jakiegokolwiek dowolności – prawidłowo - zinterpretował zaproponowany przez strony materiał dowodowy.

W realiach rozpoznawanej sprawy kwestią sporną pozostawała wartość opisanej wyżej nieruchomości, a co za tym idzie wysokość naliczanej na jej podstawie procentowo opłaty za użytkowanie wieczyste. Strona powodowa kwestionowała w tym zakresie wycenę dokonaną w toku postępowania administracyjnego i powoływała się na operat szacunkowy sporządzony w 2007 roku na potrzeby postępowania upadłościowego. Sąd I instancji pochylając się nad rzeczoną zagadnieniem zlecił biegłemu sądowemu z zakresu szacowania nieruchomości sporządzenie stosownej opinii.

W tym miejscu należy zauważyć, że pisemna opinia złożona do akt innej sprawy nie ma charakteru dowodu z opinii biegłego, gdyż sąd nie wydał uprzednio postanowienia w przedmiocie dopuszczenia tego dowodu, nie wyznaczył biegłego i nie określił mu przedmiotu i granic, w jakich ma się on wypowiedzieć (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 1998 r., I CKN 922/97 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

Wartość opinii biegłego posiada wyłącznie opinia sporządzona na zlecenie sądu przez osobę przez niego wyznaczoną, bowiem to postanowienie o przeprowadzeniu dowodu wydane stosownie do art. 236 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. nadaje opinii wskazanemu w nim ekspertowi w danej dziedzinie charakter dowodu z opinii biegłego. Opinia wydana w innej sprawie ma charakter prywatnej ekspertyzy. Tego rodzaju dokument należy do dowodów, które na zasadach ogólnych podlegają ocenie według reguł przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c., tj. w oparciu o całokształt ujawnionych okoliczności w sprawie, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego (uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 czerwca 2014 r., I ACa 169/14 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

W świetle art. 278 i następnego k.p.c. opinia sporządzona w innej sprawie nie ma charakteru dowodu z opinii biegłego, gdyż wartość tego rodzaju dowodu posiada wyłącznie opinia sporządzona na zlecenie sądu przez osobę przez niego wyznaczoną, bowiem to postanowienie o przeprowadzeniu dowodu wydane stosownie do art. 236 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. nadaje opinii wskazanemu w nim rzeczoznawcy charakter dowodu z opinii biegłego (uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 czerwca 2014 r., I ACa 496/13 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

Przenosząc powyższe na realia rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, iż ani operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania administracyjnego (zresztą zdyskredytowany przez Komisję Arbitrażową przy (...) Towarzystwie (...) w G.), ani operat opracowany w 2007 roku w toku postępowania upadłościowego, nie mogły stanowić wiarygodnej podstawy dla ustalenia kluczowych z punktu widzenia żądania powodów okoliczności. Dokumenty te mogły dowodzić jedynie tego, że osoby na nich podpisane złożyły oświadczenia zawarte w ich treści. W żaden sposób nie korzystały natomiast z domniemania prawdziwości, rzetelności czy zgodności z wskazaniami wiedzy

specjalistycznej dziedzinie wyceny nieruchomości. Sąd Rejonowy widząc potrzebę uzyskania wiedzy specjalistycznej, słusznie zlecił więc biegłemu sądowemu opracowanie stosownej opinii na potrzeby wyłącznie niniejszego procesu. W tym miejscu podkreślić należy, że powołany biegły, ustosunkował się w sposób jednoznaczny do wszelkich uwag i zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Żadna ze stron zaś nie przedstawiła dowodów, które podważyłyby wnioski zawarte w ww. opinii, czy metodologię przyjętą przez biegłego. Stąd też Sąd I instancji zasadnie odwołał się do niej ustalając wartość opisaną w pozwie nieruchomości.

Sąd Okręgowy za bezzasadne uznał także zrzuty apelacji, dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji art. 321 k.p.c. i art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 – 3 u.g.n., poprzez ustalenie w treści skarżonego wyroku, wartości nieruchomości i wysokości rocznej opłaty za użytkownictwo wieczyste, w sytuacji, gdy powodowie wyraźnie żądali jedynie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkownictwo wieczyste dokonana przez pozwanego była nieuzasadniona.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lutego 2013 r. (sygn. IV CSK 430/12 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex), powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Sąd w orzeczeniu kształtującym obowiązek dłużnika z tytułu opłat rocznych za użytkownictwo wieczyste gruntu, ma obowiązek określenia wysokości jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem treści art. 77 ust. 2a u.g.n.

Zgodnie z art. 80 u.g.n. wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a wniosek złożony na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Regulacja ta wskazuje, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Po wniesieniu sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc bez względu na treść zawartych w sprzeciwie argumentów merytorycznych. W postępowaniu sądowym wszczętym w wyniku sprzeciwu użytkownika wieczystego od orzeczenia SKO sąd może również ustalić wyższe opłaty roczne, niż ustalono w orzeczeniu kolegium, od którego został wniesiony sprzeciw. Spór sądowy może bowiem skończyć się ustaleniem, że opłaty powinny być wnoszone w innej wysokości – zarówno w mniejszej, jak i w większej, niż ustaliło to kolegium lub proponował właściwy organ. Jednakże oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (por. art. 321 § 1 k.p.c.), zaś wysokość opłaty wynikająca z orzeczenia kolegium nie ma w tym przypadku znaczenia. (Komentarz do art. 78 i 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami. E. Bończak-Kucharczyk - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Z przedstawionych wyżej rozważań prawnych w sposób nie budzący wątpliwości wynika fakt, że rozpoznając powództwo oparte na treści art. 80 u.g.n., sąd powszechny nie ogranicza się – jak tego chcieli apelujący – do stwierdzenia zasadności lub bezzasadności dokonanej przez organ administracji aktualizacji opłaty za użytkownictwo wieczyste, ale wręcz ma obowiązek określenia wysokości spornego świadczenia w poszczególnych okresach poddanych jego ocenie. Zasadnie zatem Sąd Rejonowy wypowiedział się w tej mierze w sentencji skarżonego wyroku.

Sąd II instancji za zasadny uznał zarzut błędnego rozliczenia przez Sąd Rejonowy kosztów sądowych.

W niniejszej sprawie wartość przedmiotu sporu wynosiła 5.597 zł (9.194 zł, tj. zaktualizowana przez organ administracji opłata za użytkownictwo wieczyste – 3.597,66 zł, tj. dotychczasowa opłata za użytkownictwo wieczyste). Żądanie powodów zostało uwzględnione w zakresie kwoty 4.114,60 zł (9.194 zł, tj. zaktualizowana przez organ administracji opłata za użytkownictwo wieczyste – 5.079,40 zł, tj. opłata ustalona zaskarżonym wyrokiem). Oznacza to, że powodowie wygrali sprawę w 74 % i przegrali w 26 %. Pozwany zaś wygrał w 26 % i przegrał w 74 %. Stosownie to podanych wartości, strony winny więc partycypować w kosztach sporządzenia opinii biegłego (3.824,66 zł). Powodowie winni więc na ten cel wyłożyć kwotę 994,41 zł (3.824,66 zł x 26 %), zaś pozwany kwotę 2.830,24 zł (3.824,66 zł x 74 %).

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

Sąd II instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w kwestii wzajemnego zniesienia między stronami kosztów procesu związanych z ich udziałem w sprawie. Miał przy tym na uwadze charakter sprawy, zasady współzycia społecznego oraz fakt, iż powodowie w odróżnieniu od pozwanego nie korzystali z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. W tej sytuacji rozliczenie kosztów wedle art. 100 k.p.c., byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości, gdyż powodowie mimo, że wygrali proces w zdecydowanie wyższym stopniu niż pozwany i do tego znacznie niższym nakładem środków, zmuszeni byłiby zwrócić temu ostatniemu znaczną część kosztów jego reprezentacji procesowej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono apelację w pozostałym zakresie (punkt 2 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (punkt 3 sentencji). Sąd miał tu na uwadze fakt, iż pod względem merytorycznym powodowie przegrali postępowanie apelacyjne. Ich apelacja została bowiem uwzględniona jedynie co do rozliczenia kosztów sądowych.