

Sygn. akt I C 464/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt  
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2020 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 10.216 metrów kwadratowych objętej księgą wieczystą KW (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

- a. w roku 2017: **23.353,78 złotych** (dwadzieścia trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt osiem groszy),
- b. w roku 2018: **50.258,17 złotych** (pięćdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt osiem złotych siedemnaście groszy),
- c. od roku 2019: **77.162,55 złotych** (siedemdziesiąt siedem tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt pięć groszy);

II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **6.900,00 złotych** (sześć tysięcy dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **1.085,56 złotych** (jeden tysiąc osiemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt: **I C 464/18**

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 31 października 2016 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. (obecnie przejęty przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.) domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w G., obręb (...) oznaczonego jako działki nr (...) (poprzednio nr 63/2, KM 109), 472 (poprzednio nr 85/2 KM 109), 428 (poprzednio nr 119/2, KM 109), 429 (poprzednio nr 112/2, KM 109), 430 (poprzednio nr 114/2, KM 109), 431 (poprzednio nr 109/2, KM 109), 432 (poprzednio nr 108/2, KM 109), 433 (poprzednio nr 115/2, KM 109) o łącznej powierzchni 10.216 m<sup>2</sup> dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż wypowiedzeniem z dnia 7 października 2016 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział mu dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i przesłał ofertę nowej wysokości opłaty rocznej płatną począwszy od roku 2017 w kwocie 77.162,55 zł. Jednocześnie, wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 2.572.085 zł. W ocenie powoda ustalenie nowej wartości działki nie znajduje uzasadnienia w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami ani w stanie faktycznym, albowiem charakter przedmiotowej nieruchomości nie uległ zmianie od chwili oddania jej w użytkowanie wieczyste, a zgodnie z treścią księgi wieczystej działka jest oznaczona jako tereny przemysłowe. Od chwili nabycia przez powódkę przedmiotowej działki, grunt nie zmienił swojego przeznaczenia. Zdaniem powódki podwyżka aż o 600 % jest zdecydowanie nadmierna, oderwana od realnych cen nieruchomości oraz nie jest skorelowana z faktycznym stanem przedmiotowego gruntu. Kwota ta zdecydowanie nie jest podyktowana warunkami rynkowymi. Jak wskazuje powód od momentu nabycia przez użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie miały miejsca zdarzenia, które skutkowałyby aż tak znaczącym wzrostem wartości nieruchomości.

(pozew – k. 4-6)

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa.

W ocenie pozwanego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy, będący podstawą dokonania wypowiedzenia w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości.

(odpowiedź na pozew – k. 34-35)

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G., obręb (...), oznaczonej działki nr (...) (poprzednio nr 63/2, KM 109), 472 (poprzednio nr 85/2 KM 109), 428 (poprzednio nr 119/2, KM 109), 429 (poprzednio nr 112/2, KM 109), 430 (poprzednio nr 114/2, KM 109), 431 (poprzednio nr 109/2, KM 109), 432 (poprzednio nr 108/2, KM 109), 433 (poprzednio nr 115/2, KM 109) o łącznej powierzchni 10.216 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości. Poprzednim użytkownikiem wieczystym była (...) sp. z o.o. z siedzibą w G., która połączyła się z (...) sp. z o.o. w G. poprzez przeniesienie całego majątku (...) sp. z o.o. na spółkę przejmującą.

(okoliczności bezsporne w oparciu o odpis z KRS – k. 24-26)

Pismem z dnia 7 października 2016 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział poprzednikowi prawnemu powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 11.676,89 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 77.162,55 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2017 roku, przy czym w 2017 roku płatna miała być w kwocie 23.353,78 zł, w 2018 roku w kwocie 50.258,17 zł, zaś w 2019 roku w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 07.10.2016r. – k. 90-90v. akt administracyjnych nr (...). (...).60.2016.LK)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 31 października 2016 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) sp. z o.o. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 4 kwietnia 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzekło, że obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego ww. nieruchomości. W dniu 25 kwietnia 2018 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wniosek powoda z dnia 31.10.2016r. – k. 4-6, orzeczenie z dnia 04.04.2018r. – k. 9-10 akt SKO, sprzeciw z dnia 25.04.2018r. – k. 10-10v.)

Pismem z dnia 4 marca 2019 roku zawiadomiono powoda o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o dokonaniu wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi terenu m.in. działek nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o zawiadomienie z dnia 04.03.2019r. – k. 145)

Dnia 4 kwietnia 2019 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w G. orzekł o dokonaniu wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi na terenie m.in. działek nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o decyzję z dnia 04.04.2019r. – k. 237)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 października 2016 roku wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 2.620.400 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. – k. 49-101, wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 158-159, 173-175, 197-219, 246-247)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów, w tym m.in. orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 4 kwietnia 2018 roku czy zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego, miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła w trybie przepisu art. 252 k.p.c. przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz zgodności treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych 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.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego J. Ś.. W ocenie Sądu opinia biegłego wraz z opiniami uzupełniającymi jest wiarygodna i stanowiła podstawę do ustalenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego. Opinia została sporządzona przez biegłego, z dużym doświadczeniem pracy w charakterze biegłego, posiadającego odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości.

Biegły poprawnie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. Przy ocenie złożonej opinii Sąd miał również na uwadze, iż operat został wykonany przez biegłego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109), które określają szczegółowo sposób wykonania wyceny nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 152 ust. 2 ww. ustawy wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przy czym zgodnie z § 28 ust. 4 wyżej powołanego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy określające sposób wyceny nieruchomości niezabudowanych. Zatem określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W tym stanie rzeczy biegły zgodnie w powyższych przepisami zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, przy uwzględnieniu cen kupna sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, na obszarze administracyjnym miasta G., w cenach z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

W pierwotnej opinii biegłego sądowego z dnia 09 lutego 2019 roku jako wartość prawa własności nieruchomości przyjęto wartość 2.335.600,00 zł. W opinii wskazano, że nieruchomość zlokalizowana jest na terenach przemysłowych na terenie przyległym do Morskiego (...). Przedmiotowa nieruchomość w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej wykorzystywana była jako niezabudowane tereny przemysłowe na cele parkingu, urządzeń elektroenergetycznych i budynków o charakterze przemysłowo-administracyjnym.

W opinii wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość leży w terenie wyposażonym w magistralne sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjną, ciepłowniczą oraz kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej.

W planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość ujęta jest jako tereny urządzeń portu morskiego, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej.

Zaletą lokalizacji jest pełne uzbrojenie terenu w media, dogodna sieć komunikacyjna, niewielka odległość od centrum.

Do wyceny biegły przyjął 15 nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe z lat 2014-2017, przy czym wskazał, iż nie znaleziono podobnych transakcji prawem własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych leżących na terenie portów morskich.

Średnia cena transakcyjna uzyskana to kwota 220,84 złotych za metr kwadratowy. Wartość współczynnika korygującego przyjęta przez biegłego to 1,04 (vide: opinia k. 49-101).

W piśmie z dnia 5 marca 2019 roku pełnomocnik pozwanej zakwestionował sporządzoną przez biegłego opinię w zakresie przyjęcia do ustalenia średniej ceny transakcyjnej nieruchomości – działek o numerach (...) z uwagi na to, iż dwie pierwsze działki zostały sprzedane wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości bezpośrednio do nich przyległych w trybie przetargu ograniczonego, zaś działka o numerze (...) nie posiadała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i nie mogła stanowić samodzielnej działki budowlanej (vide: pismo k. 119-120).

Z kolei powód w piśmie z dnia 14 marca 2019 roku zarzucił biegłemu to, iż działki objęte wypowiedzeniem nie powinny być wyceniane łącznie skoro stanowią odrębne nieruchomości o odmiennych cechach, przyjął do wyceny działki o znacznie mniejszej powierzchni w stosunku do działki wycenianej, nie uwzględnił w opinii, iż działki znajdują się na terenie portu morskiego, w związku z czym podmiotowi zarządzającemu portem przysługuje prawo pierwokupu przy sprzedaży nieruchomości gruntowych, a ponadto biegły nie uwzględnił wpływu zanieczyszczeń przemysłowych dawnej Stoczni S.A. na wartość nieruchomości.

Biegły miał nie uwzględnić czynników takich jak linie energetyczne czy zabudowanie działki nr (...). (vide: pismo – k. 130-132). Nadto pismem z dnia 21 marca 2019 roku powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłej sądowej J.

K. wydanej w sprawie o sygn. akt I C 467/18, ponieważ wartość jednego metra kwadratowego nieruchomości została w tej sprawie ustalona na 205,86 zł (vide: pismo – k. 152-153).

W pisemnej uzupełniającej opinii z dnia 26 kwietnia 2019 roku biegły odpowiadając na pytania strony powodowej uzasadnił przyjęcie wagi cechy położenia nieruchomości na 21 % ze względu na fakt, że nieruchomości będące przedmiotem obrotu, których transakcje wykorzystano w procesie wyceny oddalone były od siebie lokalizacyjnie i znajdowały się w różnych atrakcyjnie dzielnicach G..

Na przedmiotowym obszarze nie ma ograniczeń w zakresie obrotu, a jedynie prawo pierwokupu po cenie ustalonej w ewentualnej umowie przedwstępnej. Dodatkowo przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze objętym kontrolą dostępu.

Biegły zwrócił również uwagę na definicję nieruchomości, uzasadniając tym łączną wycenę wycenianej nieruchomości. Biegły podał również, że wszystkie nieruchomości podobne położone były na terenie miasta G., dotyczyły tego samego prawa własności, miały to samo przeznaczenie, a cechy różnicujące zostały przedstawione w opinii. Biegły miał dowolność w ich przyjęciu. (vide: opinia uzupełniająca k. 158-159).

W opinii z dnia 16 sierpnia 2019 roku biegły dokonał wyliczenia wartości nieruchomości na 2.620.400 złotych przy pominięciu przy wycenie działek (...). W zakresie dotyczącym zanieczyszczeń biegły stwierdził, iż nie wprowadził żadnego czynnika korygującego z tego tytułu, a jednocześnie wskazał, że dokonywał wyceny nieruchomości według stanu na dzień wypowiedzenia (vide: opinia uzupełniająca – k. 197-219).

W piśmie z dnia 19 września 2019 roku powód wniósł o powołanie nowego biegłego oraz dopuszczenie dowodu z dokumentu w sprawie decyzji o wpisie do rejestru nieruchomości o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni, a także zadał biegłemu szereg pytań (vide: pismo – k. 231-234).

W uzupełniającej opinii biegłego z dnia 5 grudnia 2019 roku biegły odpowiedział, że na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych na obszarze G. brak było transakcji nieruchomościami o powierzchniach zbliżonych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. W związku z tym przyjęto nieruchomości mniejszej niż nieruchomość wyceniana i wprowadzono poprawkę z tytułu powierzchni działek. Nie wprowadzono poprawki ze względu na położenie nieruchomości w granicach portu morskiego. Biegły powtórzył okoliczności związane z prawem pierwokupu.

Średnia z próbki transakcji jest średnią arytmetyczną ze wszystkich transakcji ujawnionych w tabeli na karcie nr 16 opinii uzupełniającej. Dopiero ta cena średnia jest korygowana.

Biegły wyjaśnił, że działka o numerze (...) została usunięta z próbki transakcji, ponieważ nie spełniała definicji nieruchomości podobnej (vide: pisemna opinii uzupełniająca – k. 246-247).

W piśmie z dnia 10 lutego 2020 roku powód zarzucił, że biegły nie odpowiedział na wszystkie pytania. Należało zauważyć, że biegły nie był zobowiązany do udzielenia odpowiedzi na okoliczności, które zostały już wyjaśnione.

Uznając wyjaśnienia biegłego za wystarczające, a także mając na uwadze, że ustalenie 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.).

Jeżeli mowa o hipotetycznych zanieczyszczeniach – jak wskazuje się w doktrynie decyzja o wpisie do rejestru powoduje formalne potwierdzenie stanu historycznego zanieczyszczenia i ma charakter czysto informacyjny, a

nie konstytutywny (por. M. Górski, M. Pchalek, W. Radecki, Prawo ochrony środowiska. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2019), niemniej strona powodowa nie wykazała, że w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej działka była zanieczyszczona. Zgodnie natomiast z powołanymi powyżej przepisami wartość nieruchomości w przypadku wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej określa się według stanu nieruchomości na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał opinię biegłego po jej uzupełnieniu za kompletną i w pełni prawidłową. Strona powodowa nie zaferowała natomiast żadnych dowodów ani też nie przedstawiła żadnych twierdzeń, które czyniłyby wnioski przedstawione przez biegłego wątpliwymi.

Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym i na tej podstawie ustalił, że wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła łącznie 2.620.400 zł.

Z tego powodu Sąd na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 k.p.c. pominął wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej wydanej w sprawie o sygn. akt I C 467/18, uzupełniającej opinii oraz opinii innego biegłego. Uwzględnienie wniosków powoda, w sytuacji, gdy wszelkie sporne kwestie zostały dostatecznie wyjaśnione, spowodowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

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 2018 r. poz. 2204). 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.

Reasumując, opłata roczna (finalna) biorąc pod uwagę wyniki postępowania dowodowego winna wynosić 78.612,00 zł (jako iloczyn stawki 3% oraz wartości wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego J. Ś.) – art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd związany był wypowiedzeniem, w którym pozwany proponował opłatę w maksymalnej wysokości – 77.162,55 zł. Ponieważ wzrost względem dotychczasowej opłaty przekracza jej dwukrotność, zastosowanie miał algorytm stopniowego dochodzenia do pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty, przewidziany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami („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.). Z tego wynika, że w pierwszym roku (2019) po aktualizacji opłata roczna wynosi dwukrotność dotychczasowej (2x11.676,89 zł), w roku 2020 – 50.528,17 zł = [23.353,78 zł+ (77.162,55 zł-23.353,78 zł)/2)].

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. wyroku na mocy art. 72 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **Koszty procesu:**

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. (zasada odpowiedzialności za wynik procesu) w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) i zasądził od przegrywającego proces powoda całość poniesionych przez pozwanego kosztów procesu, na co składały się: opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (5.400 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (1.500 zł).

***Koszty sądowe:***

Ponadto w punkcie III. wyroku na mocy art. 98 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 (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.085,56 zł) – nakazując ściąganie tych kosztów od powoda jako przegrywającego proces w całość.