

Sygn. akt **IC 454/19**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 roku w Gdyni

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Stoczni (...) S.A. w G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że obciążająca powódkę Stocznię (...) S.A. z siedzibą w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego udziału w wysokości (...) w nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) wynosi:

- a) w roku 2018: 3.648,36 złotych (trzy tysiące sześćset czterdzieści osiem złotych trzydzieści sześć groszy),
- b) w roku 2019: 7.692,09 złotych (siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote dziewięć groszy),
- c) od roku 2020: 13.560,00 złotych (trzynaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych);

II. zasądza od powódki Stoczni (...) S.A. w G. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. kwotę 2.108,88 złotych (dwa tysiące sto osiem złotych osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powódki Stoczni (...) S.A. z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.509,21 złotych (jeden tysiąc pięćset dziewięć złotych dwadzieścia jeden groszy) tytułem kosztów sądowych - wynagrodzenia biegłego uiszczonego tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 530,27 złotych (pięćset trzydzieści złotych dwadzieścia siedem groszy) tytułem kosztów sądowych - wynagrodzenia biegłego uiszczonego tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt: **IC 454/19**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 25 maja 2021 roku –k. 248)

We wniosku z dnia 15 maja 2017 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka Stocznia (...) S.A. z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 27 kwietnia 2017 roku, a dotycząca wynoszącego (...) udziału w gruncie Skarbu Państwa, położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego jako działki nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości.

W uzasadnieniu wniosku powódka podniosła, iż operat szacunkowy, na podstawie którego została ustalona wartość rynkowa nieruchomości został wykonany w sposób nieprawidłowy.

(wniosek z dnia 15.05.2017r. stanowi ący pozew – k. 4-4v.)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Pozwany podniósł, że opłata roczna została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie pozwanego wycena nieruchomości została dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób rzetelny i prawidłowy.

(odpowied ź na pozew k. 20-22)

S ąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy Czechosłowackiej 3, oznaczonej jako działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Powódka Stocznia (...) S.A. z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości w udziale wynoszącym (...).

(okoliczno ści bezsporne)

Pismem z dnia 27 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 1.824,18 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 17.710,73 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od dnia 01 stycznia 2018 roku, przy czym w 2018 roku płatna miała być w kwocie 3.648,36 zł, w 2019 roku w kwocie 10.679,55 zł, zaś w 2020 roku w pełnej wysokości.

(okoliczno ść bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie z dnia 27.04.2017r. – k. 68 akt administracyjnych nr (...). (...).270.2012.LK/ (...))

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 15 maja 2017 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem z dnia 26 marca 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek. W dniu 12 kwietnia 2019 roku powódka Stocznia (...) S.A. w G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO, zaskarżając orzeczenie w całości i podtrzymując dotychczasowe stanowisko.

(okoliczno ści bezsporne ustalone w oparciu o: wniosek z dnia 15.05.2017r. stanowiący pozew – k. 4-4v., sprzeciw z dnia 12.04.2019r. – k. 10, orzeczenie SKO (...) – k. 42 akt administracyjnych)

Decyzją z dnia 5 kwietnia 2019 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w G. orzekł o dokonaniu wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi terenu działek nr (...). Decyzja ta została uchylona przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i znajduje się na etapie ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

(okoliczno ść bezsporna ustalona w oparciu o decyzję z dnia 05.04.2019r. w sprawie (...)513.163.2019.TW.3 – k. 140-141)

Na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej tj. na dzień 27 kwietnia 2017 roku wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 2.155.700 zł, a zatem udziału powódki – 452.000 zł

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. – k. 36-125 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 156-158, 180-182, 210-212)

Sąd zważył, co następuje:

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

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy w postaci m.in. wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, orzeczenia SKO, decyzji wydanej w postępowaniu w sprawie wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani też nie twierdziła, że treść przedmiotowych dokumentów jest niezgodna z prawdą, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp.

Ponadto, po uzupełnieniu za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów.

Biegły logicznie uzasadnił wnioski do jakich doszedł, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłego i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia i w konsekwencji obronił swoją opinię. Wskazana przez powódkę omyłka rachunkowa została skorygowana przez Sąd bez konieczności ponownego angażowania biegłego.

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 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1990). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosiła 2.815.249 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powódkę, która podnosiła, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 27 kwietnia 2017 roku było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

Ustalenia faktyczne w powyższym zakresie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, który wskazał, że na dzień 27 kwietnia 2017 roku wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła

2.226.800 zł z odpowiednią korektą do kwoty 2.155.700 zł. Strona powodowa zgłosiła szereg zarzutów do opinii biegłego, jednak w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do wszystkich zastrzeżeń, wskutek czego ostatecznie opinię należało uznać za kompletną i wiarygodną, a omyłka rachunkowa została skorygowana przez Sąd.

Pierwszy z zarzutów podniesionych przez powoda dotyczył nieujawnienia szczegółowych danych dotyczących nieruchomości porównawczych, pozwalających na zweryfikowanie, czy faktycznie stanowią one nieruchomości podobne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W opinii uzupełniającej biegły wskazał, że w opinii umieszczono informację o transakcjach działkami niezabudowanymi o przeznaczeniu planistycznym pod komunikację. Biegły nie dysponował wieloma transakcjami tego typu i dlatego wydłużył okres badania rynku do 36 miesięcy przed datą 24 kwietnia 2017 roku. Biegły wyjaśnił także, że wszystkie nieruchomości porównawcze położone są na terenie miasta G., są przedmiotem prawa własności, przeznaczone są pod drogi.

Nadto, w tabeli w opinii podstawowej biegły wskazał numery poszczególnych działek, obręb, w którym są położone, a także ich powierzchnię. Powyższe dane umożliwiają identyfikację działek na podstawie powszechnie dostępnego portalu G..

Zdaniem Sądu powyższe cechy pozwalają uznać przyjęte przez biegłego nieruchomości za podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA 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.).

Do wyceny przyjmuje się nieruchomości, które są najbardziej zbliżone do działki wycenianej pod względem cech istotnych, które były przedmiotem obrotu. Dobór nieruchomości porównawczych jest w znacznym stopniu zatem uzależniony od sytuacji na rynku. W przypadku braku transakcji, których przedmiotem były nieruchomości o określonych cechach i parametrach, należy przyjąć uwzględnić transakcje nieruchomości o najbardziej zbliżonych cechach, a różnice skorygować poprzez przyjęcie odpowiednich współczynników korygujących. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu biegły rzeczoznawca przyjął zbiór nieruchomości, spośród nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, który spełnia kryteria podobieństwa o jakich mowa w powołanych powyżej judykatach.

Wskazane przez biegłego dane są wystarczające do identyfikacji działek porównawczych. W rozpatrywanym przypadku – jak zauważył biegły – przedmiotowa nieruchomość składa się z wielu działek ewidencyjnych o powierzchniach jednostkowych o wiele mniejszych niż suma ich powierzchni. W obrocie działkami przeznaczonymi pod drogi zwykle nie sprzedaje się pojedynczych działek o tak dużej powierzchni. Z uwagi na powierzchnię biegły przyjął wagę cechy 15 % różnicującą powierzchnię nieruchomości wycenianej z nieruchomościami będącymi przedmiotem obrotu. Wagę tej cechy przyjęto w najniższej możliwej wysokości 0,056. Biegły przedstawił także przeznaczenie planistyczne transakcji działek przyjętych do porównania.

Powódka zarzuciła biegłemu, iż nie uwzględnił wpływu położenia nieruchomości w granicach (...) i związanych z tego ograniczeń. Odnosząc się do powyższego zarzutu biegły wskazał, że ograniczenia w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie portu morskiego sprowadzają się wyłącznie do możliwości wykonania prawa pierwokupu, o jakim mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich.

Powódka zarzuciła również biegłemu, że nie wyjaśnił, jaki wpływ na wycenę nieruchomości ma toczące się postępowanie administracyjne w przedmiocie wpisu spornej działki do rejestru nieruchomości potencjalnie historycznie zanieczyszczonych. Biegły szczerze przyznał, że nie zna transakcji gruntami wpisanymi do takiego rejestru i nie jest w stanie wskazać, czy wpis ma jakikolwiek wpływ na wartość prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod drogi.

Zdaniem biegłego dokonanie wpisu do rejestru nieruchomości potencjalnie zanieczyszczonych jest jedynie czynnością administracyjną ze względu na wymogi ustawowe w zakresie ochrony środowiska i nie skutkuje żadnymi ograniczeniami z tego tytułu. Nie wpływa więc na wartość rynkową nieruchomości.

Bezsporne było pomiędzy stronami, iż postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o dokonaniu wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu w stosunku do dwóch działek objętych wypowiedzeniem, zostało wszczęte już po wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej.

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. 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 rzeczywiście zanieczyszczona (biegły z zakresu wyceny nieruchomości nie jest kompetentny do stwierdzenia tego faktu) i istniały z tego powodu jakiegokolwiek ograniczenia. Nie wykazano również, że postępowanie administracyjne w przedmiocie wpisu spornej nieruchomości do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi zostało zakończone (powódka złożyła do akt decyzję, która nie istnieje w sensie prawnym – została uchylona). Zwrócić należy uwagę, że w przypadku, gdy zanieczyszczenie zostanie formalnie stwierdzone, uwzględnienie tej okoliczności będzie możliwe przy następnej aktualizacji.

Ostatni z zarzutów powódki dotyczył braku wskazania podstaw określenia współczynnika korekcyjnego k na poziomie 0,90.

Biegły wskazał, że w procesie wyceny nie wprowadzono współczynnika eksperta, ponieważ rozpatrywany przypadek nie jest szczególny i uzasadniony, aby zastosować wspomniany współczynnik w najniższej możliwej wysokości, tj. 0,90.

Powódka złożyła kopie wyrwanych z kontekstu kart z opinii wydanych przez biegłego w innych sprawach, gdzie zastosował on współczynnik eksperta na poziomie 0,90 z tytułu położenia nieruchomości na terenie portu morskiego i brak możliwości zainwestowania budowlanego, a także 0,95 z uwagi na położenie nieruchomości na terenie portu morskiego i potencjalne zanieczyszczenie gleby.

Zważyć jednak należało, że powódka pominęła przeznaczenia gruntów objętych wyceną we wskazanych sprawach, gdzie zastosowano ów współczynnik. Przykładowo w sprawie o sygn. akt I C 665/2019 (k. 196-197) przedmiotem wyceny był grunt z przeznaczeniem na cele przemysłowe, z kolei w sprawie o sygn. akt I C 962/19 (k. 200-201) przedmiotem ustaleń biegłego była wycena gruntów pod basenem portowym, które pełnią rolę toru komunikacyjnego dla jednostek pływających na potrzeby przemysłu stoczniowego lub działalności portowej. W tym miejscu należało zauważyć, że opinia każdego biegłego sądowego w każdej sprawie wymaga indywidualnego podejścia. Poza tym biegły nie jest związany ustaleniami w innej sprawie, tym bardziej, gdyby z jakiegoś powodu okazało się, że były one błędne. W przeciwnym razie od biegłego należałoby oczekiwać powielania ewentualnego błędu. W tej sytuacji

powódka nie zauważała różnic pomiędzy nieruchomościami, które dotyczyły wyceny, co świadczy, że zarzut ten jest wyłącznie elementem przyjętej taktyki procesowej, skoro nieruchomości przeznaczone pod drogi, a przeznaczone na cele przemysłowe czy znajdujące się pod basenem portowym w ogóle nie można uznać za podobne. W tej sytuacji bowiem powódka upatrywała podobieństwa między nimi wyłącznie przy cesze położenia w granicach portu morskiego, pomijając pozostałe, o wiele istotniejsze w rozpatrywanym przypadku.

Kolejny zarzut dotyczył nieprzedstawienia stopni (gradacji) poszczególnych cech rynkowych. Biegły odniósł się do tego zarzutu, gdzie wskazał gradacje poszczególnych cech oraz wskazał wartość poszczególnych cech dla wycenianych działek.

Jedyny słuszny zarzut dotyczył wadliwego przyjęcia przez biegłego wartości cechy otoczenia „średnio korzystnej”. Sąd dokonał korekty obliczeń bez angażowania biegłego, co jedynie wydłużyłoby postępowanie. Zgodnie z wersją wyliczeń biegłego współczynnik cechy otoczenia wyniósł 0,239, przy czym niewątpliwie powinien wynieść 0,215.

Według biegłego cena za metr kwadratowy nieruchomości wycenianej obliczona winna zostać jako iloczyn ceny średniej, sumy wartości współczynników korygujących oraz współczynnika korygującego, a więc $163,14 \text{ zł/m}^2 \times 0, (\dots) = 123,02 \text{ zł/m}^2$. Po dokonaniu korekty suma współczynników korygujących winna wynosić 0,7300, co prowadziłoby do ustalenia ceny zgodnie z działaniem: $163,14 \text{ zł/m}^2 \times 0,7300 \times 1 = 119,00 \text{ zł/m}^2$. Jeżeli tak, to wartość nieruchomości wycenianej nie wynosiła 2.226.800 zł ($123 \text{ zł/m}^2 \times 18.101 \text{ m}^2$), a 2.155.700 zł ($119,09 \text{ zł/m}^2 \times 18.101 \text{ m}^2$). Zatem i wartość udziału powódki wynosiła w zaokrągleniu 467.000 zł ($2.226.800 \text{ zł} \times (\dots)$), a 452.000 zł ($2.155.700 \text{ zł} \times (\dots)$).

Pozostałe zarzuty powódki zostały w sposób przekonujący i wystarczający wyjaśnione i omówione przez biegłego. Kolejne chronologicznie zarzuty powódki, składane zresztą w każdej analogicznej sprawie, stanowią redakcyjnie zmienione powtórzenie wcześniejszych i – jako czysta polemika – nie wymagają kolejnego uzupełniania opinii lub dopuszczania dowodu z uzupełniającej opinii lub opinii innego biegłego. Podstawę rozstrzygnięcia w kwestii dowodu był art. 2352 § 1 pkt 2 i 5 k.p.c.

Mając na względzie wyjaśnienia biegłego Sąd uznał, że przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego jest kompletna, wiarygodna i została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego 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. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

W niniejszej sprawie biegły zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Nadto, biegły prawidłowo wybrał metodę korygowania ceny średniej, która – jak wskazuje § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – polega na tym, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. W przedmiotowym przypadku biegły dysponował dostateczną liczbą transakcji porównawczych, by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegły przeanalizował transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględnił nieruchomości przeznaczonych na cele komunikacji. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: potencjału inwestycyjnego, położenia, wielkości działki, kształtu działki, hipsometrii, dojazdu, uzbrojenia, ocenił wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustalił zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegły wykonał charakterystykę nieruchomości wycenianej i określił jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, a także określił wielkość współczynników korekcyjnych. W dalszej kolejności biegły ustalił wartość prawa własności jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości i współczynnika k. Przedstawiony sposób wyceny jest prawidłowy w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi skorygował za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego Ś. **(z wprowadzoną korektą na omyłkę rachunkową)** za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkową udziału wynoszącego (...) w przedmiotowej nieruchomości wynosi 452.000 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Zatem, wysokość opłaty przy zastosowaniu ww. stawki wynosiła 13.560 zł. Zważywszy, że wysokość tak ustalonej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Stąd też, na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, za rok 2018 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 3.648,36 zł (2 x 1.824,18 zł). Za rok 2019 Sąd ustalił opłatę w wysokości sumy nadwyżki z uprzedniego roku oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej [7.692,09 zł = 1.824,18 zł + (13.560,00 zł – 1.824,18 zł)/2], zaś za rok 2020r. w pełnej wysokości 13.560 zł. W związku z powyższym, na podstawie przepisów art. 77, 78, 79 i 80 ww. ustawy o

gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c., Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).

Powódka wygrała proces w 26 %, pozwany – w 74 %. Koszty poniesione przez powódkę to opłata sądowa od pozwu (795,00 zł), opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600,00 zł) oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17,00 zł). Wynik sumy tych kosztów (4.412,00 zł) w stosunku do proporcji, w jakiej wygrała powódka to 1.147,12 zł. Koszty poniesione przez pozwanego to opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika oraz wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (800,00 zł). Wynik sumy tych kosztów (4.400,00 zł) w stosunku do proporcji, w jakiej wygrał pozwany to 3.256,00 zł. Różnica na korzyść pozwanej, została zasądzona w punkcie III. wyroku.

W punktach III. i IV. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.039,48 zł) – nakazując ściąganie tych kosztów od stron w proporcji, w jakiej przegrały proces.