

Sygn. akt: I C 46/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 28 lipca 2016r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Y. K.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 lipca 2016r

sprawy z powództwa **K. J.**

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

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej poprzednio jako działki (...), aktualnie oznaczone numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - od dnia 1 stycznia 2012r - wynosi 54 591 zł. (pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych)
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4600 zł. (cztery tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnięcie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 52,03 zł. (pięćdziesiąt dwa złote trzy grosze) tytułem brakującej części kosztów opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Sygnatura akt: I C 46/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 5 stycznia 2012r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód K. J. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 17 jako działki nr (...) o powierzchni 6.455 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 355 m⁽²⁾, na KM 18 jako działki (...) o powierzchni 316 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1.462 m⁽²⁾ oraz nr (...) o powierzchni 27 m⁽²⁾ jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pismem z dnia 1 grudnia 2011r. Prezydent Miasta G. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynoszącej 13.062,61 zł i zaproponował ustalenie nowej opłaty na kwotę 74.114,52 zł. Zdaniem powoda wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej jest niesłuszne i nowa opłata jest zawyżona w stosunku do aktualnie obowiązujących cen nieruchomości. Powód zwrócił uwagę, że w operacie szacunkowym będącym podstawą aktualizacji opłaty, rzeczoznawca wskazał wartość działki nr (...) na kwotę 100.800 zł, podczas gdy w akcie notarialnym z dnia 4 czerwca 2009r. wartość ta przez pozwanego została określona na kwotę 59.640 zł. W ocenie powoda wykazanie przez rzeczoznawcę wzrostu wartości działki o prawie 50 % w ciągu dwóch lat, w których nastąpiło znaczne załamanie sytuacji gospodarczej i poważny kryzys na rynku nieruchomości jest nadużyciem. Powołując się na operat sporządzony przez innego rzeczoznawcę powód podniósł, iż obliczona przez pozwanego opłata jest zawyżona. Zdaniem powoda w operacie sporządzonym na zlecenie pozwanej błędnie określono sposób korzystania z nieruchomości (tereny handlowo – usługowe zamiast tereny przemysłowo – usługowe). Nadto, wskazał, że w monitorowanym czasie na

terenie G. nie zaistniała żadna porównywalna transakcja. W ocenie powoda, pozwany pominął fakt, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego połączenia z O. T. i dostęp do niej jest utrudniony. Nadto, powód zwrócił uwagę na zły stan techniczny ul. (...), w szczególności dziury w nawierzchni, brak krawężników i systemu odprowadzenia wody, co powoduje systematycznie zalewanie nieruchomości sąsiednich i utrudnia klientom dotarcie do zakładów położonych przy tej ulicy i znacznie obniża ich rentowność.

(pozew k. 4-6)

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości określonej w wypowiedzeniu tj. w kwocie 74.114,52 zł, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pozwany podniósł zarzut nieprawidłowego ustalenia wartości przedmiotu sporu, wskazując, że w pozwie powód nie sprecyzował w jakiej wysokości opłata roczna powinna zostać ustalona. Niezależnie od tego pozwany wskazał, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości i odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem pozwanego operat w sposób adekwatny określa wartość przedmiotowej nieruchomości, w szczególności cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i zostały wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących. Rzeczoznawca precyzyjnie opisał przyjęte dla analizowanego rynku cechy wraz z ich oceną, prawidłowo określił rynek dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Jak zauważył pozwany wartości nieruchomości przyjętych do porównań w zakresie przedmiotowych działek obejmowały kwoty od 220 zł/m² do 461,77 zł/m². Zdaniem pozwanego rzeczoznawca prawidłowo wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych w zależności do ich powierzchni i innych okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie obliczył wartość rynkową przedmiotowych działek z uwzględnieniem współczynników korygujących, co dało zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianych działek. Stąd też – w ocenie pozwanego – należy przyjąć, że rzeczoznawca sporządził operat w sposób rzetelny i prawidłowy.

(odpowiedź na pozew k. 93-95)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej na KM nr 17 i 18 jako działki nr (...) (poprzednio oznaczone numerami (...)), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód K. J. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 1 grudnia 2011r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 74.114,52 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 13.062,61 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłat rocznych miała obowiązywać od roku 2012.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 1 grudnia 2011r. k. 111 akt postępowania administracyjnego)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 1 grudnia 2011r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr (...) (poprzednio oznaczone numerami (...)) wynosi 1.819.700 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 105-151 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 196-198 oraz ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 231)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w tym wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy dokumentom dołączonym do akt sprawy wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. W ocenie Sądu ostateczna opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, w konsekwencji stanowi ona w pełni przydatny środek dowodowy do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Co równie istotne, opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Przedstawiona opinia nie budzi również żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, a nadto biegły w opiniach uzupełniających pisemnej jak i ustnej, w sposób rzetelny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez strony. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw, by kwestionować wskazaną przez biegłego J. Ś. wartość rynkową spornych działek gruntu.

Na mocy art. 299 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wniosek powoda o przesłuchanie go w charakterze strony na okoliczność wartości sprzedaży sąsiedniej działki i rynkowej wartości spornej nieruchomości. Przede wszystkim należy wskazać, że dowód z przesłuchania strony ma charakter subsydiarny i dopuszczany jest wyłącznie w sytuacji gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Tymczasem w niniejszej sprawie za pomocą dowodu z opinii biegłego sądowego Sąd ustalił wartość rynkową przedmiotowej działki i okoliczność ta nie wymaga prowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Z kolei cena sprzedaży sąsiedniej działki nie stanowi okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W niniejszej sprawie powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za wskazane w pozwie działki nr (...) (poprzednio oznaczone numerami (...)), dokonana wypowiedzeniem złożonym w dniu 1 grudnia 2011r. jest uzasadniona w innej wysokości. Powództwo zostało zatem oparte na przepisach art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2015.1774 ze zm.) w myśl których 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. Natomiast 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. Sąd miał także na względzie treść przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, obowiązującego w chwili dokonywania wypowiedzenia, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, oraz art. 77 ust. 3 który stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowych działek nr (...) (poprzednio oznaczone numerami (...)). Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości w celu ustalenia wartości rynkowej

spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 1 grudnia 2011r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegły J. Ś. wskazał, że na dzień 1 grudnia 2011r. wartość rynkowa wyżej wskazanych działek wynosiła 1.819.700 zł. Strony zgłosiły liczne zarzuty do opinii biegłego. Pozwany Skarb Państwa podnosił, że w swojej opinii biegły przyjął do analizy 22 transakcje dokonane w latach 2010-2011 z terenu G., P., R. i tylko jedną z terenu G., jednak nie wskazał jakie kryteria stanowiły podstawę do przyjęcia do wyceny przedmiotowych nieruchomości. Zdaniem pozwanego opinia nie zawiera też informacji, które pozwoliłyby na stwierdzenie, że przyjęte do porównania nieruchomości posiadają cechy podobne do nieruchomości wycenianej względem położenia, sposobu korzystania, kształtu, stanu zagospodarowania, sąsiedztwa, dojazdu i innych właściwości. Jak podnosi pozwany w oparciu o przedstawioną przez biegłego opinię trudno przyjąć, że wskazane nieruchomości są podobne do wycenianej, gdyż położone są w znacznej odległości od niej i nie przedstawiono szczegółowego opisu charakterystycznych cech powodujących możliwość ich przyjęcia. W związku z powyższym – zdaniem pozwanego – nie można ustalić, czy uwzględnione przez biegłego nieruchomości są nieruchomościami podobnymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, w ocenie pozwanego, biegły nie wyjaśnił podstaw zastosowania metody korygowania ceny średniej, tym bardziej że istniała możliwość przyjęcia metody porównywania parami. Z kolei powód zarzucił biegłemu, iż wycenił działki jako osobne nieruchomości, a nie jako jedną nieruchomość, co spowodowało błędną wycenę całej nieruchomości. Zdaniem powoda, biegły nie dokonał analizy rynku nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjno – przemysłową, a analiza zawarta w opinii jest pobieżna i zupełnie nieadekwatna do przedmiotu wyceny (dotyczy m.in. nieruchomości lokalowych i domów mieszkalnych). W ocenie powoda w opinii biegły nie określił rynku lokalnego, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, nie sporządził opisu nieruchomości z ceną minimalną i maksymalną, co uniemożliwia sprawdzenie jak na tle tych skrajnych wartości kształtuje się wartość nieruchomości wycenianej. Powód zarzucił również biegłemu, że nie przyjął do wyceny transakcji z lat 2010-2011, których przedmiotem były nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę produkcyjno – przemysłową, co spowodowało zawyżenie wyceny. W ocenie powoda w operacie biegły popełnił kilka błędów obliczeniowych mających wpływ na ostateczny wynik wyceny, np. w tabeli oszacowania wartości dla działek (...) (k. 20 opinii) przy cesze „potencjał inwestycyjny” widnieje oznaczenie „średni”, podczas gdy przy opisie nieruchomości wskazano na „niewielkie możliwości rozwoju zabudowy i zainwestowania” (k. 7 opinii). Z kolei w wyżej wskazanej tabeli dla działek (...) wskazano na niski potencjał inwestycyjny, choć jak podkreśla powód z uwagi na powierzchnię tych działek jakakolwiek zabudowa trwała nie jest możliwa.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego biegły wyjaśnił, że fakt wykorzystania w procesie wyceny transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi położonymi poza G. wynikał z braku takich transakcji na rynku (...). Analiza tego rynku wykazała jedynie kilka transakcji działkami o bardzo małej powierzchni, lecz ze względu na podobną lokalizację biegły przyjął tylko jedną z nich. Na rozprawie biegły dodatkowo wskazał, że wybierając nieruchomości podobne przyjmował transakcje ze środka skali, odrzucając wartości skrajne. Biegły Ś. podkreślił, że przyjęte przez niego do porównania nieruchomości spełniają wymogi nieruchomości podobnej określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, albowiem wszystkie są położone na terenie aglomeracji trójmiejskiej i w jej najbliższych okolicach, wszystkie transakcje dotyczyły tego samego prawa tj. prawa własności, wszystkie nieruchomości porównawcze mają podobne przeznaczenie tj. pod zabudowę przemysłową i usługową, zaś inne cechy wpływające na wartość i jednocześnie różnicujące nieruchomości w stosunku do nieruchomości wycenianej zostały szczegółowo przedstawione wraz z wagami cech w opinii (k. 20-21 opinii). Jeśli natomiast chodzi o zarzut przyjęcia nieprawidłowej metody wyceny, to jak wyjaśnił biegły o wyborze metody decyduje rzeczoznawca, przy czym podejście porównawcze jest obligatoryjne z uwagi na przepis § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Uzasadniając wybór metody korygowania ceny średniej biegły wskazał, że przyjmując większą ilość transakcji trafniej można ocenić rynek i dokonać dokładniejszej wyceny. W swojej opinii biegły uwzględnił 22 transakcje niezabudowanymi nieruchomościami przemysłowymi, co jego zdaniem pozwoliło na określenie najbardziej prawdopodobnej wartości nieruchomości wycenianej. W dalszej kolejności – odpowiadając na zarzut powoda dotyczący braku analizy rynku niezabudowanych

nieruchomości przemysłowych na terenie G. – biegły wskazał, że w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornych działek na obszarze G. transakcji dotyczących działek o małej powierzchni prawie w ogóle nie było i biegły przyjął tylko jedną z nich ze względu na podobną lokalizację. Co do zarzutu dokonania błędnej analizy rynku, biegły przyznał, że w opinii popełnił błąd pisarski (wspominając o nieruchomościach lokalowych), jednak pozostaje on bez wpływu na proces wyceny, gdyż do wyceny przyjęto wyłącznie transakcje niezabudowanymi nieruchomościami o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym, co zresztą szczegółowo w opinii opisano. Zdaniem biegłego bezzasadny jest również zarzut dotyczący braku opisu nieruchomości z ceną maksymalną i minimalną, albowiem obowiązujące aktualnie standardy zawodowe z 2010r. nie stawiają rzeczoznawcom takiego wymogu. Z kolei odnosząc się do zarzutu nieuwzględnienia wymienionych przez powoda transakcji J. Ś. wskazał, że żaden przepis nie obliuguje rzeczoznawcy do wykorzystania wszystkich transakcji, jakie miały miejsce na rynku. Do zastosowania metody korygowania ceny średniej natomiast wystarcza przyjęcie kilkunastu transakcji. Biegły w opinii uwzględnił natomiast aż 22 transakcje, co jest liczbą wystarczającą dla właściwego określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Nadto, biegły zauważył, że transakcje podane przez powoda – za wyjątkiem jednej – mieszczą się w przedziale od 126,02 zł/m² do 328,35 zł/m² i nie wpływają znacząco na zmianę ceny średniej określonej w opinii. Biegły zaprzeczył, aby w opinii popełnił błędy obliczeniowe, w szczególności prawidłowo została przyjęta wartość cechy „potencjał inwestycyjny”. Jak wskazał biegły opis tej cechy zawarty w pkt 6.8 dotyczy stanu z dnia wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, podczas gdy w procesie wyceny należy wycenić ją tak, jakby nie była zabudowana. W związku z tym żądanie zastosowania współczynnika poniżej minimalnego jest – zdaniem biegłego – bezpodstawne. Ustosunkowując się natomiast do zarzutu odrębnej wyceny każdej z działek to biegły wyjaśnił, że taki sposób wyceny był uzasadniony tym, że każda z działek może być oddzielnie przedmiotem obrotu. Nadto, wbrew sugestiom powoda, zastosowany przez biegłego sposób wyceny obniżył ostatecznie wartość nieruchomości jako całości ze względu na niższy potencjał inwestycyjny poszczególnych działek w stosunku do potencjału całej nieruchomości. Nadto, za takim sposobem wyceny przemawiał fakt, że w procesie wyceny zastosowano transakcje dotyczące nieruchomości o powierzchni znacznie mniejszej niż cała nieruchomość, a na rynku występowała bardzo mała liczba transakcji nieruchomościami przemysłowymi o dużych powierzchniach.

W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłego zawarte w opiniach uzupełniających są logiczne, spójne oraz przekonujące i rozwiewają wszelkie wątpliwości co do wartości rynkowej spornej działki. Nadto, wobec wyjaśnień złożonych na rozprawie strony nie formułowały już dalszych zarzutów co do opinii biegłego. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że opinia sporządzona przez biegłego J. Ś. jest przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim należało mieć na uwadze, że biegły sporządził operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera szczegółowe uregulowania w jaki sposób wycena nieruchomości ma nastąpić. Zgodnie z art. 152 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy wycena 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 ust. 1 i 4 wyżej wskazanego rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Co więcej stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. W niniejszej sprawie biegły J. Ś. zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które 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 (art. 153 ust. 1). Do porównania biegły przyjął nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę przemysłową i usługową z terenu T. i

najbliższej okolicy z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi z terenu miasta G.. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystał dane transakcyjne z okresu od lutego 2010r. do listopada 2011r. Dokonując analizy rynku biegły ustalił, iż wpływ na cenę zbywanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych miały takie cechy jak: potencjał inwestycyjny, położenie, wielkość działki, kształt działki, hipsometria, dojazd i uzbrojenie. Wskazać również należy, iż w myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zważyć należy, iż stawka opłaty rocznej w niniejszej sprawie nie była przez strony kwestionowana. Stosownie zaś do § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia wartość nieruchomości 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. W konsekwencji biegły zobowiązany był ustalić wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 1 grudnia 2011r. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści pisemnej opinii uzupełniającej jak i wyjaśnień złożonych na rozprawie należy stwierdzić, że biegły dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego J. Ś. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa działek nr (...) (poprzednio oznaczone numerami (...)) wynosi 1.819.700 zł. Jak wskazano powyżej opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną należało ustalić na kwotę 54.591 zł. Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012r. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biul. SN 2014 nr 2, www.sn.pl, Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu - obok dyrektyw językowych - przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma - w związku z dokonaniem wypowiedzeniem - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”.

Zważywszy, że powód przegrał niniejszą sprawę w przeważającym zakresie (89 %) – na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 6 i § 2 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów

nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805) Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanego zwrot pełnych kosztów procesu, które stanowi opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej w wysokości 3.600 zł oraz zaliczka na poczet opinii biegłego sądowego w kwocie 1.000 zł.

Nadto, art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2010.90.594 ze zm.) Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 52,03 zł tytułem brakującej części kosztów opinii biegłego, które zostały w całości wypłacone ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.