

**Sygn. akt: I C 419/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 października 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **K. G. (1) i K. G. (2)**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy M. G. a będącego we współużytkowaniu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. i osób fizycznych, położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na karcie mapy 70 obręb G. jako działka nr (...), obszaru 1924 m<sup>2</sup>, objętego księgą wieczystą nr (...) – dla przypadającego powodom udziału (...) wynosi od 1 stycznia 2014r. 525,64 zł (pięćset dwadzieścia pięć złotych 64/100);

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 841,20 zł (osiemset czterdzieści jeden złotych 20/100) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 992,36 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote 36/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 135,38 zł (sto trzydzieści pięć złotych 38/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygnatura akt: I C 419/16

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 10 lipca 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powodowie K. G. (1) i K. G. (2) domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 70 obręb G. jako działka nr (...) obszaru 1.924 m<sup>2</sup>, objętego księgą wieczystą nr (...) dla przypadającego powodom udziału w wysokości 242/10.000 jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że przedmiotowa działka jest za duża dla potrzeb istniejącego budynku i jego mieszkańców, nie spełnia wymogów ustawowych dla działki budowlanej i dzięki praktykom pozwanej nie udało się uporządkować tej sytuacji. Zdaniem powodów, próba zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stanowi idealną szansę do zakończenia tej sytuacji, nie można bowiem za błędy i niedopełnienia odpowiedzialnych za poprawne geodezyjne posadowienie budynku karać jego mieszkańców. Powodowie nie zgodzili się z wyceną rzeczoznawcy majątkowego dokonanej w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazując, że zastosowano wycenę rynkową, mającą zastosowanie do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. W ocenie powodów trudno za taki przedmiot uznać działkę zabudowaną i użytkowaną od 52 lat.

(pozew k. 6-10)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż przepis art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek aktualizacji opłat, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie. W przedmiotowym przypadku podstawą aktualizacji był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. C. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Zdaniem pozwanej dokonana wycena jest prawidłowa i rzetelna. Rzeczoznawca określił wartość przedmiotowej nieruchomości stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Określił rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, obszar miasta G., a okres badania 2010-2012. Do analitycznego ustalenia cech rynkowych nieruchomości i ich wag biegły posłużył się analizą własną preferencji kupujących i określił cechy mające wpływ na wartość nieruchomości i ich wagi, a następnie obliczył ich zakres kwotowy. Wycena została opracowana po dokonaniu starannej i wnikliwej analizy rynku lokalnego. Rzeczoznawca opracowując opinię uwzględnił stan wycenianej nieruchomości na dzień 26 września 2012r., jej położenie, otoczenie, wielkość, dostępność, przeznaczenie w studium oraz ceny w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym. Zdaniem pozwanej rzeczoznawca oparł operaty szacunkowe na prawidłowo wybranych nieruchomościach podobnych do nieruchomości szacowanej, właściwie wychwycił cechy różniące te nieruchomości i właściwie współczynnik korygujący. W ocenie pozwanej zachodziła podstawa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w związku ze zmianą wartości przedmiotowej nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 74-76)

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

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej na KM 70 obręb G. jako działka nr (...) obszaru 1.924 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) z siedzibą w G. oraz osoby fizyczne (właściciele lokali), w tym powodowie K. G. (1) i K. G. (2), którym przysługuje łącznie udział w wysokości 242/10.000.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 19 czerwca 2013r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 611,66 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 13,97 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2014r., przy czym w 2014r. płatna miała być w kwocie 27,94 zł, w 2015r. w kwocie 319,80 zł, zaś w 2016r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 19 czerwca 2013r. k. 11)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 19 czerwca 2013r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr (...) wynosi 2.172.100 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś. k. 137-179 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 254)

### **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 rzeczoznawcy majątkowego 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, 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 rzeczoznawcy majątkowego J. Ś. W ocenie Sądu 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 opinii uzupełniającej, w sposób rzetelny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną. Powodowie ostatecznie nie kwestionowali opinii biegłego.

W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw, by kwestionować wskazaną przez biegłego J. Ś. wartość rynkową spornej działki gruntu.

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.2016.2147 ze zm.). 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”, wnioski 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.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z oświadczeniem powoda K. G. (1) złożonym na rozprawie w dniu 5 października 2017r. celem złożenia przez powodów wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, a następnie sprzeciwu od orzeczenia SKO było wymuszenie bądź na spółdzielni bądź też na pozwanej Gminie M. G. prawidłowego wydzielenia działki geodezyjnej, na której znajduje się budynek, w którym zamieszkują powodowie. K. G. (1) domagał się dokonania podziału geodezyjnego działki w taki sposób, aby działka spełniała wymogi ustawowe dotyczące działki budowlanej, a umożliwiające funkcjonowanie i użytkowanie budynku oraz znajdujących się w nim lokali mieszkalnych, stanowiących własność mieszkańców. Wyjaśnić jednak należy, iż zadośćuczynienie żądaniu powoda dotyczącemu podziału działki nie było możliwe w niniejszym postępowaniu. Podkreślić bowiem należy, iż zgodnie ze stanowiskiem judykatury w postępowaniu aktualizacyjnym badaniu podlega jedynie przesłanka zmiany wartości nieruchomości i w razie ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia kolegium lub sąd mają obowiązek ustalenia wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2016r., III CSK 430/15 L.). Tryb przewidziany w przepisach art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997

r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) jest jedyną przewidzianą przez prawo drogą zakwestionowania tak skuteczności, jak i zasadności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, niezależnie od tego, czy chodzi o merytoryczną zasadność podwyższenia opłaty, czy też o prawidłowość formalną dokonania wypowiedzenia. W tym też trybie podlega badaniu prawidłowość doręczenia wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 stycznia 2015r., I ACa 1450/14, L.). Jak wynika z przytoczonych orzeczeń w postępowaniu dotyczącym aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sąd bada jedynie kwestie dotyczące skuteczności i zasadności wypowiedzenia opłaty rocznej, natomiast w trybie tym nie można domagać się nakazania dokonania podziału geodezyjnego działki. Nadto, należy wskazać, że przy ustalaniu czy zaszła zmiana wartości nieruchomości Sąd uwzględnia stan prawny działki jaki istnieje w chwili wypowiedzenia opłaty rocznej. Nie można zatem brać pod uwagę stanu przyszłego czy stanu zamierzonego, planowanego przez stronę. Zwrócić przy tym należy uwagę, że podziały działek, zgodnie z żądaniem powoda, wpłynęłyby zapewne na wysokość udziałów przysługujących każdemu z właścicieli lokali będących zarazem współużytkownikami wieczystymi gruntu. Z powyższych względów Sąd nie mógł uwzględnić zarzutów strony powodowej.

Abstrahując od powyższych oczekiwań strony powodowej wskazać należy, iż kwestią sporną pomiędzy stronami była także wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. C., zgodnie z którym wartość rynkowa nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powodów wynosi 2.527.500 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powodów, którzy podnosili, iż rzeczoznawca zastosował wycenę rynkową, mającą zastosowanie do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, natomiast – zdaniem powodów – trudno za taki przedmiot uznać działkę zabudowaną i użytkowaną od 52 lat. Stąd, w ocenie powodów, wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego pismem z dnia 19 czerwca 2013r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegły J. Ś. wskazał, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wynosi 2.172.100 zł. Strony zakwestionowały jednak wskazaną przez biegłego wartość gruntu. Strona pozwana zarzuciła biegłemu, że wycena biegłego nie obejmuje wnikliwej analizy rynku lokalnego. Biegły opracowując opinię dla potrzeb wyceny określił rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, obszar miasto G. (O., D., O., M., P., Ś. z (...), W., G., C., W.) oraz okres 2011-2014. Natomiast do analitycznego ustalenia cech rynkowych nieruchomości i ich wag biegły posłużył się analizą własną rynku i określił cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości i ich wagi jak: potencjał inwestycyjny (24 %), położenie, wielkość działki (12 %), kształt działki (12 %), hipsometria (12 %), dojazd (10 %), uzbrojenie (9 %). Zdaniem pozwanej wycena została dokonana w wyniku niewłaściwej analizy rynku lokalnego oraz niewłaściwej analizy badanej nieruchomości. Przede wszystkim, w ocenie pozwanej, biegły dokonał niewłaściwego podejścia oraz techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając operaty szacunkowe na nieprawidłowo wybranych nieruchomościach do nieruchomości szacowanej, niewłaściwie wychwycił cechy różniące te nieruchomości oraz niewłaściwie ustalił współczynnik korygujący. Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej, biegły J. Ś. wyjaśnił, że zastosował sposób wyceny wskazany w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w § 28 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Natomiast co do zarzutu niewłaściwego doboru nieruchomości podobnych to biegły wskazał, że poszukiwał na rynku transakcji z prawem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużych powierzchniach. Z tego względu, że na terenie Ś. takich transakcji jest bardzo mało biegły poszerzył obszar badania o dzielnice strefy pośredniej miasta. Bezzasadny okazał się także zarzut niewłaściwego określenia współczynnika korekcyjnego. Biegły ustalił jego wysokość zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia. W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłego są logiczne, spójne oraz przekonujące i rozwiewają wszelkie wątpliwości co do wartości rynkowej spornej działki. Nadto, Sąd miał 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 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 ust. 1 i 2 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 nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, 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). Biegły prawidłowo wybrał metodę korygowania ceny średniej, polegającą na przyjęciu do co najmniej kilkunastu 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 (§ 4 ust. 4 ww. rozporządzenia). Do porównania biegły przyjął 19 nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. W tym miejscu wyjaśnić należy, iż nieuzasadnione są twierdzenia powoda, że zastosowanie takiego sposobu wyceny dla przedmiotowej działki zabudowanej od kilkadziesiąt lat budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym jest nieprawidłowe. Jak bowiem już wskazano powyżej przy wycenie nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustawodawca przyjął fikcję, iż wyceniana nieruchomość jest niezabudowana (mimo, że w większości przypadków jest ona zabudowana). Dalej należy wskazać, że względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystał dane transakcyjne z okresu od lipca 2011r. do lutego 2014r. 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. Biegły prawidłowo ustalił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 19 czerwca 2013r. Zdaniem Sądu, biegły dokonał także prawidłowego doboru nieruchomości podobnych. Jak bowiem wskazuje się w judykaturze porównywalność w rozumieniu tego przepisu 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 (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.). W ocenie Sądu przyjęte przez biegłego nieruchomości są najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych w analizowanym okresie, przy uwzględnieniu istotnych cech, wymienionych w opinii. W ocenie Sądu biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści

opinii pisemnej jak i uzupełniającej 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. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 24 czerwca 2016r., I ACa 309/16, L., biegły dysponuje wiedzą fachową, a jego konkluzje mogą być weryfikowane poprzez odwołanie się do elementów stanowiących podstawę wniosku bądź wykazanie, że konkluzje biegłego nie wynikają w sposób logiczny z części opisowej opinii. Tym samym, jeżeli dana konkluzja jest elementem wiedzy fachowej, a z treści opinii nie wynika w sposób jasny nieadekwatność formułowanego wniosku, to podważenie tej konkluzji wymaga przedstawienia przeciwnej argumentacji bądź takich okoliczności, które czynią wnioski opinii wątpliwymi. Zdaniem Sądu w toku niniejszego postępowania żadna ze stron takiej argumentacji nie przedstawiła.

Wobec uznania opinii biegłego za prawidłową, przyjęć należało, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 19 czerwca 2013r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr (...) wynosi 2.172.100 zł. W związku z tym opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 1 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną należną od wszystkich współużytkowników wieczystych należało ustalić na kwotę 21.721 zł. Biorąc pod uwagę, że powodom przysługuje udział w wysokości 242/10.000 to przypadająca na nich część opłaty rocznej stanowi kwotę 525,64 zł.

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014r. według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biul. SN 2014 nr 2, (...) 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 wypowiedzenia - 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.”

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 5 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) i ustalił, że powodowie wygrali niniejszą sprawę w 12 %, zaś pozwany w 88 % i w takim stosunku stronom należy się zwrot kosztów od przeciwnika. Strona powodowa poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu (30 zł), z czego należy jej się zwrot kwoty 3,60 zł. Z kolei pozwany poniósł koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 360 zł oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego (600

zł), przy czym należy im się od powoda kwota 844,80 zł. Po skompensowaniu należności należało zasądzić od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 841,20 zł.

Nadto, art. 100 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 stron w stosunku w jakim przegrały niniejszą sprawę nieuiszczone koszty opinii biegłego sądowego. Stąd od powodów Sąd nakazał ściągnąć solidarnie kwotę 992,36 zł, zaś od pozwanego 135,38 zł.