

Sygn. akt: I C 549/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **M. A. – N.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy M. G., oznaczonego na karcie mapy 69, obręb G. jako działka nr (...) o powierzchni 1835 m², objętego księgą wieczystą (...), a będącego w użytkowaniu wieczystym M. A. – N. wynosi od dnia 1 stycznia 2014r. 23.738,67 zł (dwadzieścia trzy tysiące siedemset trzydzieści osiem złotych 67/100);

II. ustala, iż powód ponosi koszty procesu w 53 procentach, natomiast pozwana Gmina M. G. w 47 procentach, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.

Sygnatura akt: I C 549/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 2 grudnia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód M. A. - N. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 24 października 2013r. dotycząca gruntu Gminy M. G., położonego w G., obręb G., oznaczonego jako działka (...) o powierzchni 1835 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości.

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

(pozew 8-13, pismo procesowe k. 93)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i ustalenie wysokości opłaty rocznej w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 24 października 2013r. tj. 34.356,06 zł. Pozwany wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej nie została dokonana w sposób dowolny, lecz oparta na sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym, ustalającym aktualną wartość wycenianej

nieruchomości. Jak wskazała pozwana rzeczoznawca określił i wyjaśnił podstawowe czynniki, jakimi się kierował przy dokonaniu wyliczenia wysokości opłaty rocznej, wskazał, jakie czynniki mają wpływ na kształtowanie się stawek rynkowych. Nadto, cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane w operacie i wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie współczynników korygujących. Pozwana wskazała, że w oparciu o ww. operat szacunkowy wypowiedziała w sposób prawidłowy dotychczasową stawkę opłaty rocznej, uznając, że operat nie zawierał braków formalnych.

(odpowiedź na pozew k. 29-29v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. oznaczonego na KM 69, obręb G., jako działka nr (...) o powierzchni 1835 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód M. A. - N. jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 24 października 2013r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodowi M. A. - N. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 11.802,72 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 34.536,72 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2014r., przy czym w 2014r. płatna miała być w kwocie 23.605,44 zł, w 2015r. w kwocie 29.071,08 zł, zaś w 2016r. w pełnej wysokości. Wypowiedzenie zostało powodowi doręczone w dniu 4 listopada 2013r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 24 października 2013r. k. 17 akt administracyjnych wraz z zpo k. 18 tamże)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 2 grudnia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G., powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona albo uzasadniona w niższej wysokości. Orzeczeniem z dnia 1 grudnia 2015r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. ustaliło, nową opłatę roczną w wysokości 27.629,38 zł obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powoda z dnia 2 grudnia 2013r. k. 13-18 akt SKO, orzeczenie z dnia 1 grudnia 2015r. k. 41-42 tamże)

Na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 24 października 2013r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 791.289 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. k. 109-132 wraz z opinią uzupełniającą k. 158-160, 184, 249-250)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całego zebranego materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości A. B. i 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 w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów, w tym m.in. orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 1 grudnia 2015r. ma charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła w trybie przepisów art. 252 kpc przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz zgodności treści

powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrywał się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej wymienionych powyżej 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. W ramach swobodnej oceny dowodów Sąd doszedł do przekonania, że przedstawione dokumenty odzwierciedlają rzeczywistą treść oświadczenia woli złożonego przez pozwanego w dniu 24 października 2013r., a także faktyczny przebieg postępowania administracyjnego związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie Sąd dopuścił dowód z dwóch opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, jednak ostatecznie za wiarygodny dowód na okoliczność wartości rynkowej spornej nieruchomości w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej Sąd uznał opinię przedstawioną przez biegłą A. B.. W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłą została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, w opiniach uzupełniających biegła w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniosła się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Natomiast, ostatecznie Sąd odmówił waloru wiarygodności opinii przedstawionej przez biegłego J. Ś.. Podkreślić bowiem należy, iż opinia biegłego spotkała się z zarzutami ze strony obu stron. Strona pozwana kwestionowała dobór nieruchomości porównawczych (przyjęcie nieruchomości z ceną transakcyjną 91,52 zł/m², pominięcie nieruchomości uwzględnionych w operacie będącym podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej), zaś strona powodowa kwestionowała sposób wyceny (nie wiadomo czy biegły dokonał aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny i w jaki sposób tego dokonał, nie przedstawiono skali ocen), a jak również wybór nieruchomości porównawczych (7 transakcji dotyczy działek o powierzchni znacznie (ponad dwukrotnie) mniejszej lub większej niż nieruchomość wyceniana, pomimo wyróżnienia cechy „wielkość działki”). W ocenie Sądu w opiniach uzupełniających biegły J. Ś. nie odniósł się do zarzutów stron w sposób umożliwiający weryfikację opinii pod kątem zachowania wymogów określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wyjaśnienia biegłego zawarte w opinii pisemnej, jak też ustnej mają charakter bardzo ogólnikowy. Przede wszystkim biegły nie wyjaśnił w sposób przekonujący, podstaw przyjęcia w procesie wyceny działek tak bardzo różniących się pod względem powierzchni od działki wycenianej, ograniczając się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że definicja zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie wprowadza ograniczeń w powierzchniach wykorzystanych transakcji. Biegły w ogóle nie odniósł się do zarzutu powoda dotyczącego skali ocen poszczególnych cech. W ocenie Sądu, wobec nie wyjaśnienia przez biegłego wszystkich wątpliwości co do sposobu wyceny oraz podstaw wyboru nieruchomości porównawczych, nie można przedstawionej opinii uznać za wiarygodny i w pełni miarodajny dowód na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

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.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, kto winien w niniejszej sprawie występować po stronie powodowej. Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204) od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Podkreślić należy, iż do akt niniejszej sprawy dołączono jedynie sprzeciw wniesiony przez M. A. – N. (vide: sprzeciw k. 3-6). Co prawda w uzasadnieniu tego sprzeciwu wskazano działki nr (...) (a więc działek znajdujących się w użytkowaniu wieczystym B. N.), niemniej pomyłka ta została sprostowana w toku niniejszego postępowania. W piśmie z dnia 25 stycznia 2017r. pełnomocnik powoda wskazał, że sprzeciw dotyczy działki nr (...), a więc działki oddanej w użytkowanie wieczyste M. A. – N.. Brak sprzeciwu wniesionego przez B. N., co stanowi przesłankę konieczną do przeniesienia sporu na drogę sądową, uniemożliwia uznanie, że powództwo wytoczyła także B. N.. Takiego sprzeciwu nie ma również w aktach administracyjnych oraz aktach SKO. W toku niniejszego postępowania strona powodowa argumentowała, że M. i B. N. pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, zaś do nabycia prawa użytkowania wieczystego doszło w trakcie trwania związku małżeńskiego, a zatem nabycie nastąpiło do majątku wspólnego. Z powyższego pełnomocnik strony powodowej wywodził, że stroną niniejszego postępowania jest każde z małżonków. W ocenie Sądu nie wykazano jednak w żaden sposób, że nabycie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło w trakcie trwania związku małżeńskiego, albowiem nie przedstawiono na tę okoliczność żadnych dowodów. Natomiast w księdze wieczystej nr (...) jako użytkownik wieczysty ujawniony jest wyłącznie M. A. – N., zaś w księdze wieczystej nr (...) wyłącznie B. N.. Zważywszy, iż wpis prawa użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny, przy braku wykazania, że w dacie nabycia tego prawa ww. osoby pozostawały w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój wspólności ustawowej, brak było podstaw do stwierdzenia, że nabycie nastąpiło do majątku wspólnego. Podkreślić również należy, iż kwestia składu strony powodowej została podniesiona dopiero w trakcie postępowania, już po dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Od początku niniejszego postępowania jako strona powodowa występował wyłącznie M. A. – N.. W piśmie z dnia 25 stycznia 2015r. podkreślił to również fachowy pełnomocnik powoda, wskazując, że pozostałe działki będące w użytkowaniu wieczystym osoby trzeciej są przedmiotem innego postępowania. Co istotne, to właśnie M. A. – N. został wskazany w sprzeciwie jako powód (należy założyć, że gdyby faktycznie sprzeciw złożyła również B. N. – to podobnie jak w pismach wnoszonych w toku postępowania przed SKO – zostałaby wymieniona wprost w sprzeciwie jako powódka), wniósł opłatę sądową od pozwu etc. W korespondencji stron jako powód również wskazywany był M. A. – N.. Zdaniem Sądu w tych okolicznościach należało przyjąć, że późniejsze zarzuty co do składu strony powodowej stanowią jedynie próbę naprawy pomyłki pełnomocnika na etapie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO.

Kolejną 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 1.151.224 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podnosił, 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 pozwaną Skarb Państwa w 24 października 2013r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości. Jak wskazano powyżej spośród dwóch przedstawionych opinii, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej A. B., która oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej – na kwotę 791.289 zł. Strona pozwana wniosła zarzuty do tej opinii, które dotyczyły uwzględnienia zbyt małej ilości transakcji (brak rozszerzenia analizy o nieruchomości z gmin sąsiednich), uwzględnienia transakcji z ceną jednostkową w wysokości 91 zł/m², która odbiega od pozostałych transakcji i powinna zostać pominięta, a także wskazania transakcji, opisanej jako ul. (...) i położona w Ś., a faktycznie położonej się poza tą dzielnicą. Wreszcie, pozwany zarzucał całkowite

pominięcie nieruchomości uwzględnionych w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę K. G., a będącym podstawą aktualizacji opłaty rocznej. Odnosząc się do zarzutów pozwanej biegła A. B. wskazała, że zgodnie z obowiązującymi przepisami określiła dla potrzeb wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny, a także dostępność danych. Z badanego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i usługową, biegła wybrała 7 transakcji, co stanowi wystarczającą liczbę nieruchomości podobnych do wykonania wyceny metodą porównawczą. Biegła wskazała także, że przy rozszerzeniu rynku o inne miejscowości konieczne było uwzględnienie dodatkowych cech. W ocenie Sądu – wbrew zarzutom strony pozwanej – przyjęta przez biegłą ilość transakcji była wystarczająca do wykonania miarodajnej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z treścią 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. Zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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. Podejście porównawcze, 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. Metoda porównywania parami – jak wskazuje § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – polega na tym, że porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Jak wynika z przytoczonych powyżej przepisów przy przyjętej metodzie wyceny nie jest niezbędne przyjmowanie większej liczby transakcji, jak np. przy metodzie korygowania ceny średniej, gdzie wprost wskazano, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych. Jak wskazuje się w orzecznictwie przy wycenie metodą porównywania parami wystarczy dysponowanie mniejszą ilością transakcji. Wybór metody wyceny należy oczywiście do rzeczoznawcy i nie można rzeczoznawcy metody tej narzucić, ale wybór metody nie powinien budzić wątpliwości, czy była możliwość zastosowania metody bardziej adekwatnej (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 1 marca 2013r., (...) SA/Kr 67/13, L.). W przedmiotowym przypadku bez wątplenia nie było podstaw do zastosowania metody korygowania ceny średniej z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi. Jednocześnie, trudno biegłej zarzucić, że przyjęła do porównania tylko 7 nieruchomości. Biegły Ś. przyjął co prawda 14 transakcji, lecz 7 z nich znacznie różni się od nieruchomości wycenianej pod względem powierzchni, co rodzi uzasadnione wątpliwości co do tego, czy stanowią one nieruchomości podobne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei, rzeczoznawca K. G. w operacie szacunkowym, będącym podstawą aktualizacji opłaty przez pozwanego, uwzględniła 11 transakcji, lecz część z nich także nie spełnia kryteriów podobieństwa. Biegła A. B. zwróciła bowiem uwagę, że części transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę majątkowego K. G. stanowią grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinna), bądź w ogóle nie wskazano ich przeznaczenia. Tymczasem wyceniana nieruchomość leży na terenie przemysłowo – usługowym, co wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu użytkowania. Bez wątplenia zatem należy przyznać rację biegłej B., że nieruchomości te nie spełniają kryteriów podobieństwa o jakich mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) te bowiem dotyczą zupełnie innego segmentu rynku i mają odmienne

możliwości inwestycyjne, co bez wątplenia wpływa na możliwą do uzyskania cenę. Biegła B. wskazała, że przeznaczenie terenu jest czynnikiem determinującym przyjęcie nieruchomości do zbioru nieruchomości porównawczych. W ocenie Sądu za bezzasadny należało również uznać zarzut strony pozwanej dotyczący podobieństwa uwzględnionych w opinii nieruchomości porównawczych. W myśl art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury 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 (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 przyjęty przez biegłą zbiór nieruchomości porównawczych spełnia kryteria o jakich mowa w przywołanych orzeczeniach. Jak wynika zarówno z treści opinii, jak też wyjaśnień biegłej nieruchomości z ceną transakcyjną 91 zł/m² ma podobną lokalizację, przeznaczenie i stan prawny, co nieruchomości wyceniana, zaś niska cena wynika z niekorzystnych ocen cech rynkowych. W świetle wyjaśnień biegłej żadnego znaczenia nie ma także położenie tej nieruchomości. A. B. bowiem wskazała, że kwestionowana nieruchomość leży co prawda częściowo (dwie działki) na terenie Ś., zaś częściowo (jedna działka) na terenie P., jednak okoliczność ta nie obniża jej przydatności w procesie wyceny, gdyż poszczególne działki i cała nieruchomość leżą w granicach miasta pod adresem ul. (...) i mają taką samą niekorzystną lokalizację w stosunku do nieruchomości porównawczych, co przełożyło się na niską cenę transakcyjną całej nieruchomości. Natomiast sama powierzchnia nieruchomości – zdaniem biegłej – nie generuje w sposób istotny wartości nieruchomości. Nadto, wielkość terenu została dodatkowo uwzględniona jako czynnik wpływający na możliwości inwestycyjne przy cesze „parametry fizyczne”. W ocenie Sądu biegła sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochowała procedury określonej w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisała cechy nieruchomości i dokonała prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi skorygowała za pomocą właściwych współczynników korygujących. Stąd, uzyskana przez biegłą wartość stanowi miarodajną podstawę do ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W związku z powyższym, zgodnie z treścią opinii biegłej, Sąd ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości – na dzień wypowiedzenia – wynosi 791.289 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Przyjmując za powyższą wartość nieruchomości oraz uwzględniając stawkę opłaty rocznej – na mocy przepisów art. 189 kpc i 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 – Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014r. na kwotę 23.738,67 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, Biuletyn 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 sierpnia 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.”.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i ustalił, że strony ponoszą koszty procesu w stosunku w jakim przegrały niniejszą sprawę tj. powód w 53 %, a pozwany w 47 %. Jednocześnie, na mocy art. 108 § 1 kpc szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi po uprawomocnieniu się wyroku.