

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina  
Protokolant: st. sekr. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 listopada 2018 r. w G. sprawy z powództwa T. O., A. G., Z. K., J. K., J. G., E. P. (1), A. W., A. C., M. Ś., E. P. (2), B. G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej T. O. wynosi o roku 2016 : **732,08** zł (siedemset trzydzieści dwa złote osiem groszy);

II. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej A. C. wynosi o roku 2016 : **909,55** zł (dziewięćset dziewięć złotych pięćdziesiąt pięć groszy);

III. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej solidarnie Z. K. oraz J. K. wynosi o roku 2016 : **909,55** zł (dziewięćset dziewięć złotych pięćdziesiąt pięć groszy);

IV. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej M. Ś. wynosi o roku 2016 : **709,89** zł (siedemset dziewięć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy);

V. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej E. P. (1) wynosi o roku 2016 : **865,19** zł (osiemset sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćnaście groszy);

VI. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej J. G. wynosi o roku 2016 : **887,37** zł (osiemset osiemdziesiąt siedem złotych trzydzieści siedem groszy);

VII. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej E. P. (2) wynosi o roku 2016 : **1031,40** zł (jeden tysiąc trzydzieści jeden złotych czterdzieści groszy);

VIII. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej solidarnie B. G. i A. G. wynosi o roku 2016 : **843** zł ( osiemset czterdzieści trzy złote);

IX. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) we współdziale (...) w części obciążającej A. W. wynosi o roku 2016 : **931,74** zł (dziewięćset trzydzieści jeden złotych siedemdziesiąt cztery grosze);

X. ustala, iż pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. ponosi koszty procesu w 23 procentach, natomiast powodowie:

- T. O., J. G. E. P. (1), A. W., A. C., M. Ś., E. P. (2) - każdy z nich w 77 procentach,

- B. G. i A. G. solidarnie w 77 procentach;

- J. K. i Z. K. solidarnie w 77 procentach;

pozostawiając referendarzowi sądowemu szczegółowe rozliczenie kosztów;

Sygnatura akt: I C 722/17

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny:**

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 53 i 54 jako działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są właściciele lokali stanowiących odrębne nieruchomości (prawo współużytkowania wieczystego stanowi prawo związane z własnością tych lokali mieszkalnych), w tym m.in.:

- T. O. w udziale wynoszącym 33/1.000 części;

- A. C. w udziale wynoszącym 41/1.000 części;

- J. K. i Z. K. w udziale wynoszącym 41/1.000 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

- M. Ś. w udziale wynoszącym 32/1.000 części;

- E. P. (1) w udziale wynoszącym 39/1.000 części;

- J. G. w udziale wynoszącym 40/1.000 części;

- E. P. (2) w udziale wynoszącym 51/1.000 części;

- B. G. i A. G. w udziale wynoszącym 38/1.000 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

- A. W. w udziale wynoszącym 42/1.000 części.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi T. O. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 899,49 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 102,23 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 204,46 zł, w 2017r. w wysokości 551,98 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodce A. C. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.117,55 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w

wysokości 189,47 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 378,94 zł, w 2017r. w wysokości 748,25 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodom J. K. i Z. K. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.117,55 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 189,47 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 378,94 zł, w 2017r. w wysokości 748,25 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce M. Ś. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 872,23 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 99,14 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 198,28 zł, w 2017r. w wysokości 535,26 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce E. P. (1) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.063,03 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 120,82 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 241,64 zł, w 2017r. w wysokości 652,34 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce J. G. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.090,29 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 184,84 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 369,68 zł, w 2017r. w wysokości 729,99 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce E. P. (2) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.390,12 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 158 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 316 zł, w 2017r. w wysokości 853,06 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodom B. G. i A. G. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu

i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.035,78 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 175,60 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 351,20 zł, w 2017r. w wysokości 693,49 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Pismem z dnia 24 marca 2015r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce A. W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.144,81 zł (zamiast dotychczasowej opłaty w wysokości 158,75 zł). Zgodnie z treścią wypowiedzenia w 2016r. miała obowiązywać opłata w wysokości 317,50 zł, w 2017r. w wysokości 731,16 zł, zaś od 2018r. w pełnej wysokości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie z dnia 24 marca 2015r. [w:] akta postępowania administracyjnego)

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny z lokalami usługowymi.

(okoliczność bezsporna)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 24 marca 2015r. wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła 2.218.436 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. U. k. 379-427 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 593-594 i 654)

### **Ocena dowodów:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w szczególności wypowiedzeń wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności dowodów z dokumentów w postaci wypowiedzeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, czy też akt postępowania administracyjnych toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w G.. Podkreślić bowiem należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd również nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności tych dokumentów, gdyż nie noszą one żadnych znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji.

Za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości A. U.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłą opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. W opinii zasadniczej biegła obszernie uzasadniła wnioski do jakich doszła, zaś w opiniach uzupełniających w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniosła się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną i obroniła swoją opinię, o czym szczegółowo mowa poniżej. Sąd miał także na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą bogate doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegła bowiem wielokrotnie wykonywała podobne opinie dla potrzeb Sądu. Opinia biegłej nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Co równie istotne, przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. 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 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 biegła zgodnie z powyższymi przepisami zastosowała 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). Nadto, biegła prawidłowo wybrała metodę korygowania ceny średniej, która 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. Biegła dysponowała dostateczną liczbą transakcji porównawczych (13), by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegła przeanalizowała transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględniła nieruchomości o przeznaczeniu na cele zabudowy usługowej i mieszkaniowej, podobnie jak wyceniana działka. Następnie, biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci lokalizacji i sąsiedztwa, funkcji, uzbrojenia i potencjału inwestycyjnego, oceniła wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustaliła zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegła wykonała charakterystykę nieruchomości wycenianej i określiła jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych i określiła wielkość współczynników korekcyjnych. Następnie biegła ustaliła wartość prawa własności jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości. Przedstawiony sposób wyceny jest prawidłowy w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych. W ocenie Sądu biegła sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochowała procedury określonej w przywołanych powyżej 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 zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wskazaną przez biegłą wartość gruntu objętego wypowiedzeniami wysokości opłaty rocznej z dnia 24 marca 2015r.

Z uwagi na fakt, iż opinia sporządzona przez biegłą A. U. jest zupełna, kompletna i stanowcza – na mocy art. 217 kpc – Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej. Zdaniem Sądu, już w poprzednich opiniach uzupełniających biegła odniosła się dostatecznie do zarzutów pozwanego Skarbu Państwa odnośnie oceny funkcji nieruchomości, a także wyjaśniła podstawy swojego stanowiska w tym względzie. W związku z powyższym Sąd uznał powyższą kwestię za dostatecznie wyjaśnioną i uznał za bezprzedmiotowe dalsze prowadzenie postępowania dowodowego w tym kierunku. Dodatkowo, uwzględnienie wniosku pozwanego doprowadziłoby do znacznej zwłoki w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy, a strony naraziło na zbędne koszty.

**Kwalifikacja prawna:**

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”, 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.

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 2.725.727 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powodów, którzy podnosili, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony powodowej 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 wypowiedzenia dokonane przez pozwanego w 24 marca 2015r. były uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii biegła A. U. wskazała, że na dzień złożenia przez pozwaną oświadczeń o wypowiedzeniu dotychczas obowiązujących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 24 marca 2015r. wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 2.218.436 zł. Strona pozwana zakwestionowała opinię biegłej, podnosząc, iż wątpliwości budzi ustalenie kryteriów oceny cechy rynkowej „lokalizacja”, w tym uznanie, że okolicznością istotną dla oceny tej cechy jest hałas komunikacyjny i bliskość terenów zielonych, w sytuacji, w której przedmiotowa nieruchomość jest położona w ścisłym centrum miasta. Ponadto, wątpliwości pozwanego wzbudziła prawidłowość ustalenia przeznaczenia nieruchomości z pominięciem obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym nie uwzględnienie, że na przedmiotowej nieruchomości dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. W ocenie pozwanego powyższe uchybienia doprowadziły do przyznania obu cechom oceny „dobrej” zamiast „bardzo dobrej”, a w konsekwencji do zastosowania mniej korzystnego współczynnika korygującego. Odnosząc się do pierwszego z zarzutów biegła A. U. wyjaśniła, iż przeprowadzone przez nią analizy wykazały, że wyższe ceny na rynku uzyskują działki położone w strefie centralnej miasta w otoczeniu zabudowy usługowej (urzędy administracji, biurowce, pasaży i centra handlowe) i mieszkaniowej wielorodzinnej, a więc położone na terenach najbardziej zurbanizowanych. Natomiast niższe ceny na rynku uzyskuje się za nieruchomości położone w otoczeniu przeważającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i jednorodzinnej, a także w otoczeniu zabudowy przemysłowo – usługowej. Jak wskazała biegła położenie przedmiotowej nieruchomości jest gorsze niż nieruchomości o ocenie najwyższej, która była położona w centrum G., w kwartale ul. (...) IV, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Wyceniana nieruchomość położona jest w kwartale śródmieścia G. ograniczonym ulicami (...) z K., 3 M. i Wójta R., w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zespołu hal targowych, zabudowy usługowej, sądu rejonowego, dworca kolejowego i autobusowego i terenów komunikacyjnych. Biegła zauważyła, że od strony ulicy (...) z K. występuje zabudowa przemysłowo – usługowa oraz granica terytorialna portu, co oznacza, że nieruchomość ta leży na skraju strefy centralnej miasta oraz przy granicy terenów przemysłowo - usługowych. W zbiorze nieruchomości porównawczych występowały natomiast nieruchomości o korzystniejszej lokalizacji i sąsiedztwie niż nieruchomość szacowana. Z tego względu przedmiotowa nieruchomość nie mogła otrzymać oceny maksymalnej tj. bardzo dobrej. Ustosunkowując się natomiast do drugiego z podniesionych zarzutów, biegła zwróciła uwagę, że zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady

Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) 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. Ustalony w decyzji administracyjnej w przedmiocie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste cel zakładał wykorzystanie gruntu zgodne z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta G.. Z ustaleń biegłej wynika natomiast, że w dacie wydania decyzji nieruchomość znajdowała się w strefie planistycznej oznaczonej symbolami F5, (...), MW (teren o funkcjach usługowo – mieszkaniowych objęty strefą A ochrony konserwatorskiej wymagający uporządkowania przestrzennego, modernizacji i przebudowy fragmentu układu ulic). Natomiast, według aktualnie obowiązującego planu miejscowego przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zabudowę usługową U, a jako funkcję adaptacyjną traktuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Biegła wskazała, że aktualnie obowiązujący plan wyklucza na tym terenie lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. W ocenie Sądu ustalenia biegłej są prawidłowe. Zważyż bowiem należy, iż zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> na planie oznacza się symbolem UC. W związku z powyższym należało uznać, że biegła prawidłowo przyjęła, że na przedmiotowym gruncie niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, a w konsekwencji prawidłowo oceniła wagę cechy „funkcja”.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 2.218.436 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wynosić powinna 1 % wartości gruntu, co było niekwestionowane przez strony. W konsekwencji opłatę roczną należało ustalić na kwotę 22.184,36 zł. Stosownie do wielkości posiadanych udziałów – wysokość opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego przypadająca na poszczególnych współużytkowników wieczystych kształtuje się w sposób następujący:

- T. O. 732,08 zł;
- A. C. 909,55 zł;
- J. K. i Z. K. 909,55 zł;
- M. Ś. 709,89 zł;
- E. P. (1) 865,19 zł;
- J. G. 887,37 zł;
- E. P. (2) 1031,40 zł;
- B. G. i A. G. 843 zł;
- A. W. 931,74 zł.

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2016r. według jednej stawki. 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, (...) 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 dokonany 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 podstawie art. 100 kpc ustalając, że pozwany wygrał niniejszą sprawę w 23 %, zaś powodowie w 77 %. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania, na mocy art. 108 § 1 kpc.