

Sygn. akt II C 1038/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w Ł.

przeciwko Gminie Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1.ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), stanowiącego działki numer (...), w obrębie (...) dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 32.460 zł (trzydzieści dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych);

2.zasądza od Gminy Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w Ł. kwotę 8.350 zł (osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz Gminy Ł. kwotę 315,80 zł (trzysta piętnaście złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, uiszczonej w dniu 20 grudnia 2016 roku, zaksięgowanej pod pozycją 2411 161529;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od Gminy Ł. kwotę 659,30 zł (sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 1038/15

## UZASADNIENIE

W dniu 8 lipca 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 29 maja 2015 roku, wydanego w sprawie SKO. (...)(...) na skutek wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, że odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami (...)o powierzchni 0,5117 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będącej własnością Gminy Ł., jest nieuzasadniona. Wartość przedmiotu sporu została wskazana na kwotę 55.000 zł stanowiącą różnicę pomiędzy wysokością opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie 100.106,94 zł, a wysokością opłaty adekwatnej do obecnej wartości nieruchomości w kwocie 46.106 zł.

(sprzeciw k.5-9)

W pozwie - wniosku złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 9 marca 2015 roku, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła o dokonanie aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) od dnia 1 stycznia 2015 roku. Podniesiono, iż spadek cen na rynku nieruchomości uzasadnia dokonanie aktualizacji opłaty rocznej.

(pozew k.29-31)

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi jako właściwemu.

(postanowienie k.45)

W odpowiedzi na pozew, pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniesiono, iż aktualizacja wysokości opłaty rocznej może zostać dokonana z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Powód nie udowodnił, że zachodzą przesłanki uzasadniające obniżenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(odpowiedź na pozew k.76-77)

W piśmie z dnia 31 października 2016 roku powodowa spółka wniosła o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ulicy (...) ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 35.070 zł oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

(pismo pełnomocnika powódki k.124-125)

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2017 roku pełnomocnik powodowej spółki wniósł o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ulicy (...) ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 32.460 zł oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

(pismo pełnomocnika powódki k.146-146 v.)

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2017 roku pełnomocnik powodowej spółki popierał powództwo. W złożonym na rozprawie piśmie procesowym pełnomocnik powódki rozszerzył powództwo, w miejsce dotychczasowej wartości przedmiotu sporu wynoszącej 55.000 zł, wskazując wartość przedmiotu sporu w kwocie 67.647 zł. Wyjaśnił, iż powódka w sprzeciwie wskazała jako wartość przedmiotu sporu kwotę 55.000 zł jako stanowiącą różnicę pomiędzy wysokością opłaty dotychczas obowiązującej w kwocie 100.106,94 zł, a kwotą, która w ocenie powódki winna obowiązywać. Z uwagi na ustalenie przez biegłą wartości nieruchomości na kwotę 1.082.000 zł powództwo należało rozszerzyć.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa, także w zakresie rozszerzonym.

(stanowisko pełnomocnika powoda k.168 i k.174, nagranie 00:01:25 - 00:01:41, 01:16:51-01:17:26, pismo pełnomocnika powódki k.166-167, stanowisko pełnomocnika pozwanego k.168 i k.174, nagranie 00:01:41-00:04:08, 01:16:51-01:17:26)

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

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., w dzielnicy G., przy ulicy (...), w obrębie (...), oznaczonej, jako działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,5117 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

(okoliczności bezsporne, a także elektroniczny odpis księgi wieczystej k.10-11, k.39-43, uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowiący załączniki do opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości k.117)

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działek gruntu numer (...) usytuowana jest na południe od strefy centralnej Miasta Ł., w dzielnicy G. przy ul. (...). Odległość od ścisłej strefy centralnej miasta wynosi około 2 km. Nieruchomość zlokalizowana jest na terenach, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny przemysłowo - usługowe. Jest to zabudowa z połowy lat 60 - 70 tych XX wieku, która została częściowo poddana remontom przez obecnych właścicieli. Tereny wokół nieruchomości są zagospodarowane. Nieruchomość położona jest w drugiej linii zabudowy od strony ulicy (...) i w odległości około 200 m od ul. (...). Ekspozycja nieruchomości jest średnia. Nieruchomość ma nieregularny, kształt korzystny pod względem zabudowy. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem komercyjnym.

(okoliczności bezsporne, także opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości k.90-118)

Nieruchomość nie posiada zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd odbywa się przez działkę (...) na której ustanowiono służebność. Działka (...) stanowi również drogę dojazdową utwardzoną kostką brukową, zapewniając dojazd do wycenianej nieruchomości oraz do działki (...). Ponadto przez działkę (...) biegnie infrastruktura do innych nieruchomości. Stanowi to niewielkie ograniczenie w zabudowie nieruchomości.

Teren działki przez którą odbywa się dojazd (...) jest w części od strony ul. (...) utwardzony trylinką betonową. Do asfaltu - ul. (...) drogi o charakterze publicznym odległość wynosi około 60 m, do (...) około 180 m. Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej czy drogi wewnętrznej podlegającej Zarządowi Dróg i (...). Działka gruntu posiada dostęp do zbiorczej infrastruktury technicznej. Na dzień wyceny brak jest możliwości podłączenia wody do nieruchomości (wodociąg w ul. (...) m od nieruchomości). Użytkownik wieczysty korzysta z przyłącza nieruchomości sąsiedniej. Nieruchomość ma możliwości podłączenia energii elektrycznej, kanalizacji, gazu, (media w drodze wewnętrznej).

Komunikacja miejska autobusowa i tramwajowa znajduje się w ulicy (...), około 180 m na zachód od nieruchomości oraz w ulicy (...) około 70 m na południe.

(okoliczności bezsporne, także opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości k.90-118)

Oplata roczna za użytkowanie wieczystej nieruchomości przy ulicy (...) do grudnia 2014 roku wynosiła 100.106,94 zł, przy stawce 3%.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 31 grudnia 2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wystąpiła do Prezydenta Miasta Ł. z wnioskiem o dokonanie aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2015 roku.

(dowód: wniosek k. 23)

Pismem z dnia 15 stycznia 2015 roku Prezydent Miasta Ł. wystąpił do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o przedłożenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości w terminie 14 dni od otrzymania pisma. Pismo doręczono powodowej spółce w dniu 23 stycznia 2015 roku.

(dowód: pismo k.26)

W piśmie złożonym dnia 29 stycznia 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. poinformowała Urząd Miasta Ł., że nie może złożyć operatu szacunkowego nieruchomości.

(dowód: pismo k.24-25)

Decyzją z dnia 19 lutego 2015 roku Prezydent Miasta Ł. odmówił użytkownikowi wieczystemu aktualizacji opłat rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) od dnia 1 stycznia 2015 roku z uwagi na brak złożenia przez użytkownika wieczystego operatu szacunkowego wskazującego aktualną nieruchomość. Odpis decyzji doręczono użytkownikowi wieczystemu w dniu 4 marca 2015 roku.

(dowód: decyzja k.44-44v., dowód doręczenia k.44a)

W dniu 9 marca 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła o stwierdzenie, że odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) jest nieuzasadniona.

(dowód: wniosek k.29-31)

Orzeczeniem z dnia 29 maja 2015 roku, wydanym w sprawie SKO. (...)(...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. dotyczący ustalenia, że dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,5117 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), będącej własnością Gminy Ł. jest nieuzasadniona. Odpis orzeczenia doręczono powodowi w dniu 29 czerwca 2015 roku.

(dowód: orzeczenie SKO k.14-16, protokół rozprawy k.17, dowód doręczenia k.13)

W dniu 8 lipca 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 29 maja 2015 roku, wydanego w sprawie SKO. (...)221.2015.

(dowód: sprzeciw k.5-9)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,5117 ha określona z uwzględnieniem stanu i poziomu cen na dzień 1 stycznia 2015 roku wynosi 1.082.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości z załącznikami k.90-118, pisemna uzupełniająca opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości z załącznikami k.137-140, ustna opinia uzupełniająca – protokół rozprawy z dnia 3 listopada 2017 roku k.170 - 173, nagranie 00:16:36-01:13:20)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci dokumentów i ich kserokopii w trybie art. 308 k.p.c. oraz opinii biegłej.

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2017 roku pełnomocnik pozwanego wniosła o wyłączenie biegłej E. W.. Uzasadniając wniosek wskazała, iż biegła w 2006 roku wykonywała na rzecz pozwanego na podstawie umowy zlecenia wyceny nieruchomości, zaś informacje o tym fakcie pełnomocnik pozwanego powzięła dzień przed rozprawą.

Z wyjaśnień biegłej E. W. złożonych na rozprawie w dniu 3 listopada 2017 roku wynika, iż w 2006 roku biegła jednorazowo przystąpiła do przetargu ogłoszonego przez Urząd Miasta Ł., który dotyczył aktualizacji wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste oraz określenia wartości nieruchomości lokalowych dla potrzeb ich sprzedaży najemcom. E. W. nie była w tym okresie biegłą sądową. Była to jednorazowa współpraca z Urzędem Miasta Ł., która została zakończona. Od tamtej pory biegła nie współpracuje i nie podejmowała

prób żadnej współpracy z Urzędem Miasta Ł.. Urząd Miasta Ł. rozliczyła się z biegłą za sporządzone wyceny i nie istnieje żaden spór dotyczący wynagrodzenia za wykonane czynności.

Zgodnie z art.281 k.p.c. stronie przysługuje uprawnienie do zgłoszenia żądania o wyłączenie biegłego z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego (odesłanie do przepisu art.49 k.p.c.). Wniosek ten może zostać złożony w terminie prekluzyjnym od chwili powzięcia przez stronę wiadomości co do osoby wyznaczonej na biegłego, do czasu ukończenia przez biegłego czynności (utożsamianego z chwilą złożenia przez niego opinii pisemnej lub żądanego ewentualnie przez sąd ustnego wyjaśnienia opinii zgodnie z art.286 k.p.c.). Jednakże, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku dopiero po rozpoczęciu przez biegłego czynności, na stronie spoczywa także obowiązek uprawdopodobnienia przesłanek z art. 281 zdanie drugie k.p.c. Strona zgłaszająca wniosek obowiązana jest uprawdopodobnić, że przyczyna wyłączenia powstała później lub że przedtem nie była jej znana. W świetle ugruntowanego orzecznictwa, skutkiem niezachowania właściwego terminu do złożenia takiego wniosku albo braku uprawdopodobnienia okoliczności wskazanych w art. 281 zdanie drugie k.p.c. jest negatywne postanowienie sądu w przedmiocie wyłączenia biegłego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 25 marca 1975 roku, II CR 55/75, OSNC 1976 rok, nr 5, poz. 110, z glosą A. Skąpskiego, PiP 1977 nr 2, s. 171).

W przedmiotowej sprawie, pełnomocnik pozwanego zgłosiła wniosek o wyłączenie biegłej dopiero na rozprawie w dniu 3 listopada 2017 roku, po sporządzeniu przez biegłą opinii pisemnej i pisemnej uzupełniającej. Jak wynika z uzasadnienia wniosku, podstawa zgłaszanego wniosku o wyłączenie biegłej nie powstała po wydaniu przez biegłą opinii pisemnych, lecz w 2006 roku. Pełnomocnik pozwanego nie uprawdopodobniła, aby przyczyna dla której zgłoszono żądanie wyłączenia biegłej nie była uprzednio stronie znana. Jakkolwiek, wymagane na gruncie przepisów regulujących wyłączenie biegłego uprawdopodobnienie stanowi wyjątek od formalnego przeprowadzenia dowodu, nie oznacza to jednak, że może ono opierać się jedynie na twierdzeniach strony (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniach z: 5 maja 2009 roku, I UO 3/08, LEX 509056; z 19 maja 2006 roku, III CZ 28/06, L.). Samo tylko twierdzenie podmiotu wnioskującego o wyłączenie biegłego o braku wcześniejszej wiedzy o przyczynach żądania wyłączenie biegłego nie stanowi ich uprawdopodobnienia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2008 roku, III SK 28/07, niepubl.). Wręcz przeciwnie pełnomocnik pozwanego wskazała, że biegłą współpracowała z Gminą Ł. w 2006 roku, a zatem strona pozwana miała wiedzę o tej okoliczności już w chwili doręczenia odpisu pozwu i mogła podnieść wskazaną okoliczność, gdy powzięła informację o wyznaczeniu osoby biegłego – praktyce po uzyskaniu zawiadomienia o oględzinach nieruchomości. Zaś, podnoszenie wskazanej okoliczności dopiero na tym etapie postępowania, stanowiące w istocie próbę zwalczania niekorzystnej dla strony pozwanej opinii biegłej, stanowi naruszenie przewidzianego w art.3 k.p.c. obowiązku postępowania strony zgodnie z dobrymi obyczajami. Ponadto, jak wynika z wyjaśnień biegłej obecnie nie zachodzi żadna okoliczność, która mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności biegłej w niniejszej sprawie. W szczególności, podstawy do wyłączenia biegłej nie stanowi fakt jednorazowej współpracy przez biegłą z Gminą (...) lat temu, w okresie gdy nie pełniła jeszcze funkcji biegłego, skoro strony rozliczyły się za wyceny dokonane przez biegłą E. W. i nie istnieje między nimi spór co do należnego jej za sporządzone wyceny wynagrodzenia.

Z tych względów wniosek o wyłączenie biegłej podlegał oddaleniu.

Ustalenie wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2015 roku Sąd dokonał na podstawie opinii biegłej z zakresu szacunku nieruchomości E. W.. Pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 8 listopada 2016 roku (pismo k.130-131) kwestionował opinię biegłej, co do wyboru nieruchomości podlegających porównywaniu argumentując, iż wybrane przez biegłą nieruchomości odbiegają pod względem lokalizacji, przeznaczenia, kształtu od nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wskazał, iż dokonana przez biegłą wycena jest w rażąco zaniżona i nie oddaje unikalnego charakteru ulicy (...), jej lokalizacji i przeznaczenia. Pełnomocnik podniósł ponadto, iż biegłą wadliwie przyjęła do porównania dla transakcji przy ulicy (...) kwotę 1.439,941 zł, która jest kwotą brutto.

Podkreślenia wymaga, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, konieczne jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości (art. 77 ust. 1 w związku z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. 2010 roku, Nr 102, poz. 651). Zaś, stosownie do przepisu art.152 ust.

1 ustawy, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 2 i 3 ustawy). W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości, w szczególności kryteriami wskazanymi w art.154 ustawy.

W pisemnej opinii uzupełniającej biegła skorygowała wartość szacowanej nieruchomości spowodowaną omyłkowym przyjęciem we wcześniejszej opinii kwoty brutto. Wyjaśniła, iż dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych nie obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość wyceniania, choć posiada adres przy ulicy (...), znajduje się w dalszej odległości od ścisłego centrum miasta, z dala od pierwszej linii zabudowy tej ulicy. Usytuowana jest w głębi kompleksu przemysłowo – usługowego na terenach pofabrycznych, gdzie część budynków podlega remontom, a część nadaje się do kapitalnego remontu lub rozbiórki. Wyjaśniła, że ceny pomiędzy 800-1200 zł/m<sup>2</sup> osiągają głównie nieruchomości, na których istnieją zamierzenia inwestycyjne związane z budową supermarketów, narożne lub dobrą ekspozycją i dojazdem. Natomiast, ceny około 500 zł/m<sup>2</sup> osiągają nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną położone w zacisznych miejscach w centrum lub na jego obrzeżach w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a nie przemysłowo – usługowej. Biegła podkreśliła, iż nieruchomość wyceniana zlokalizowana jest w głębi kompleksu, jej część stanowi drogę umożliwiającą przejazd do innych obiektów na terenie kompleksu, nie posiada własnego przyłącza wody, przez działkę (...) biegnie infrastruktura do innych nieruchomości. Znajduje się z dala od strefy „o”, na pograniczu z dzielnicą G.. Wszystkie te czynniki wpływają na jej wartość.

Po zapoznaniu się z opinią uzupełniającą strona pozwana ponownie kwestionowała opinie biegłej podtrzymując zarzuty podniesione w piśmie z dnia 8 listopada 2016 roku (pismo k.155-156), a na wypadek nie wyjaśnienia przez biegłą zastrzeżeń do opinii wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Biegła ustosunkowała się do powyższych zastrzeżeń w opinii ustnej złożonej na rozprawie w dniu 3 listopada 2017 roku. Biegła wyjaśniła, iż w ramach podejścia porównawczego możliwe są dwie metody wyceny: metoda porównywania parami i metoda korygowania ceny średniej. Metoda korygowania ceny średniej polega na porównywaniu nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, ale aby mogła mieć zastosowanie musi być do porównania co najmniej kilkanaście transakcji nieruchomości podobnych. Przy metodzie porównywania parami potrzebnych jest od 5 do 10 nieruchomości. Zdarzają się też wypadki, że metoda porównywania parami jest stosowana przy trzech nieruchomościach. W wypadku wycenianej nieruchomości nie można było zastosować metody korygowania ceny średniej, ponieważ brak było dostatecznej ilości transakcji do porównania. W przypadku przedmiotowej nieruchomości nie wchodziło w grę podejście dochodowe przy wycenie nieruchomości, które dotyczy tylko nieruchomości, które generują albo mogą generować dochód. Metoda porównania parami polega na tym, że przyjmuje się do porównania z nieruchomością wycenianą wybrane nieruchomości i koryguje się ich ceny transakcyjne z tytułu występujących różnic. W tej metodzie porównuje się nieruchomość wycenianą po kolei z każdą z nieruchomości przyjętych do porównania. Nieruchomość wyceniana jest położona na terenach przemysłowo-usługowych. Do porównania należało poszukiwać nieruchomości, które mogły być przeznaczone pod taką zabudowę. Biegła podkreśliła, że dla potrzeb wyceny nie znalazła żadnych transakcji gruntu niezabudowanego w obszarze ul. (...). Do wyceny posłużyły nieruchomości dalej położone, ale jak najbliższe w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość wyceniana jest położona w odległości 1,8 km od rogu skrzyżowania ul. (...). Dla przyjętej do porównania nieruchomości przy ul. (...) do tego samego narożnika odległość wynosi 2 km. Odległość nieruchomości przy ul. (...) w linii prostej do Placu (...) wynosi 3 km. Odległość nieruchomości przy ul. (...) od strefy centralnej wynosi obecnie 4 km. (...) przyjęte do porównania są także podobne pod względem powierzchni do nieruchomości wycenianej. Biegła wyjaśniła, że nie badała umowy o oddanie wycenianego gruntu w użytkowanie wieczyste, gdyż żadna ze stron nie stawiała się na oględziny i nie udostępniła biegłej umowy. Podkreśliła, że dla wyceny nieruchomości na potrzeby

użytkowania wieczystego analizuje się transakcje dotycząc gruntów niezabudowanych, nie wycenia w ogóle budynku na nieruchomości, dla której ma być ustalona opłata za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z przepisem art. 286 k.p.c. Sąd może żądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też w razie potrzeby żądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Powołany przepis nie precyzuje jak należy rozumieć pojęcie „w razie potrzeby”. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się jednak, iż chodzi tu o takie sytuacje, gdy opinia złożona przez biegłego jest niejasna lub niezupełna, wewnętrznie sprzeczna, albo gdy opinia pisemna jest rozbieżna z opinią ustną biegłego. W rozpoznawanej sprawie, po złożeniu przez biegłą z zakresu szacunku nieruchomości pisemnej opinii uzupełniającej i wyjaśnieniu wątpliwości w opinii ustnej złożonej na rozprawie w dniu 3 listopada 2017 roku żadna z wymienionych sytuacji nie miała miejsca. Treść podstawowej opinii pisemnej biegłej oraz pisemnej opinii uzupełniającej, w świetle uzupełniającej opinii ustnej złożonej na rozprawie, nie wykazuje sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, które uzasadniałyby konieczność zasięgnięcia opinii innego biegłego, a właśnie pod tymi względami należy oceniać opinie biegłych. Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie, który Sąd w niniejszej sprawie podziela (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 roku, II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Skuteczna polemika z ustaleniami biegłego nie może zatem polegać na podważaniu wniosków wynikających z wiedzy merytorycznej biegłego, dopóki nie zostanie wykazane, że wnioski te sprzeczne są z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i powszechnie znanych faktów.

Opinie biegłej E. W. są przekonujące i dostatecznie wyjaśniają zagadnienia stanowiące przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie. W rezultacie, dopuszczanie dowodu z opinii innego biegłego było zbędne. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 listopada 1974 roku (II C CR 638/74, opubl. OSPiKA 1975 rok, numer 5, poz. 108), w którym wypowiedział się, iż nie jest uzasadniony wniosek strony o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeżeli w przekonaniu sądu opinia wyznaczonego biegłego jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienie wymagające wiadomości specjalnych. W związku z tym, w przedmiotowej sprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego do opinii biegłej za niezasadne i wynikające z niezadowolienia pozwanego z wniosków końcowych owej opinii. W konsekwencji, Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacunku nieruchomości, gdyż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, iż nie ma uzasadnienia wniosek o powołanie kolejnego biegłego jedynie w sytuacji, gdy już złożona opinia jest niekorzystna dla strony (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2009 roku, I UK 102/09, LEX nr 537027 oraz w wyroku z dnia 6 maja 2009 roku, II CSK 642/08, LEX nr 511998, Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 15 lutego 1974, II CR 817/73, nie publikowane oraz z dnia 18 lutego 1974, II CR 5/74, Biuletyn Sądu Najwyższego 1974, numer 4, poz.64). Stanowisko wyrażone w orzecznictwie znajduje poparcie również w doktrynie prawniczej. T. E., J. G. oraz M. J. w „Komentarzu do Kodeksu Postępowania Cywilnego Część Pierwsza, Postępowanie Rozpoznawcze”, Tom I (Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1997, tezy 7,8 strony 438-439) jednoznacznie stwierdzają, iż stanowisko odmienne od wyrażonego w powołanych wyżej orzeczeniach oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, aby się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby tego zdania, jak strona.

Stosownie do przepisu art. 230 k.p.c., Sąd uznał za okoliczności niesporne, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej do grudnia 2014 roku oraz cechy nieruchomości takie jak jej położenie, czy sposób zagospodarowania. Cechy nieruchomości zostały opisane w opinii biegłej. Strona pozwana nie zgłosiła żadnych uwag i zarzutów, ani co do prawidłowości obliczenia wartości przedmiotu sporu, ani do opinii biegłej w części opisującej nieruchomość. Sąd uznał, zatem, że są to okoliczności pomiędzy stronami niesporne.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity znajdujący zastosowanie w niniejszej sprawie z dnia 2 kwietnia 2014 roku, Dz.U. z 2014 roku, poz. 518),

za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne.

Stosownie do przepisu art. 81 ust. 1 cytowanej ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 ustawy stosuje się odpowiednio. W świetle art. 81 ust.2 powołanej ustawy, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Jak wynika z art. 81 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nowa wysokość stawki procentowej opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust.1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Natomiast, zgodnie z art. 81 ust.1 omawianej ustawy przepisy art. 81 ust. 3 i 4 ustawy stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Stosownie do art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, a orzeczenie kolegium traci moc. Wniosek użytkownika wieczystego, o ustalenie, że odmowa aktualizacji wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona, zastępuje pozew.

W niniejszej sprawie strona powodowa zachowała wskazany miesięczny termin do złożenia odwołania oraz 14 dniowy termin do wniesienia sprzeciwu.

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulują tryb postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zakreślając jednocześnie zakres kognicji sądu powszechnego. Należy przy tym zaznaczyć, iż tryb postępowania administracyjnego jest konieczny, warunkuje dopuszczalność drogi sądowej, ale jednocześnie wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego niweluje wyniki tego postępowania, czasowo powracając do stanu na dzień wniosku o ustalenie, że odmowa aktualizacji wysokości opłaty jest nieuzasadniona. To ten wniosek, a nie sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, choć faktycznie środkiem wszczynającym postępowanie jest sprzeciw (jego wniesienie powoduje przekazanie sprawy do sądu powszechnego, a jednocześnie utratę mocy przez postępowanie administracyjne). Te ogólne zagadnienia warto podkreślić, ponieważ decydują one o zakresie postępowania przed sądem powszechnym.

W orzecznictwie od dawna utrwalony jest pogląd, że tego rodzaju powództwo jest powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny powoda w wystąpieniu z takim powództwem wynika wprost z ustawy. Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 18 września 2003 roku, wydanym w sprawie I CK 66/02, opublikowanym w OSNC 2004/11/177).

Wysokość opłaty rocznej, zgodnie z art. art. 72 ust. 1 w związku z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się według stawki procentowej od ceny, tj. wartości, nieruchomości gruntowej. Stawki te określone zostały w ust.3 art. 72 wskazanej ustawy i wynoszą odpowiednio 0,3 % ceny za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebani w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych, a także za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową (pkt 1-3), 1% ceny



za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne i mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową (pkt 4), 2% ceny za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną (pkt 4 a), natomiast za pozostałe nieruchomości gruntowe stawka wynosi 3% ceny (pkt 5).

W świetle przepisu art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jest zatem funkcją dwóch czynników: wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 owej ustawy i stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 tejże ustawy. Oba te czynniki są zmienne. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i następane ustawy).

Poza sporem stron pozostaje fakt, iż roczna opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,5117 ha, powinna być ustalona przy zastosowaniu stawki 3%, wskazanej w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spór stron koncentrował się na ustaleniu wartości nieruchomości, aktualnej na dzień 1 stycznia 2015 roku.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 ustawy 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.

Aktualizacja opłaty rocznej i samo wszczęcie postępowania w tej sprawie mogą zostać dokonane zarówno z urzędu - przez samego właściciela, jak i na wniosek użytkownika wieczystego (art. 77 ust. 3 ustawy). Wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej podstawę ustalania wysokości opłaty, określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca, a nie którakolwiek ze stron użytkowania wieczystego. Wybór ten nie może być dowolny, lecz racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej ustawy (tak również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 marca 2004 roku, VI ACA 667/03, opubl. Wokanda 2005 rok, Nr 5, s. 40 oraz w wyroku z dnia 4 sierpnia 2006 roku, I ACa 126/05, niepubl.).

Jak wynika z opinii biegłej z zakresu szacunku nieruchomości wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,5117 ha określona z uwzględnieniem stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień 1 stycznia 2015 roku wynosi 1.082.000 zł. W oparciu o tak ustaloną wartość nieruchomości wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 32.460 zł (3% x 1.082.000 zł). Poprzednia wysokość opłaty rocznej wynosiła 100.106,94 zł. W konsekwencji, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2015 roku na kwotę 32.460 zł.

Powódka wygrała proces w całości, gdyż Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste uwzględniając w pełni jej żądanie obniżenia opłaty, zaś pozwany go przegrał. A zatem, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu pozwany zobowiązany był do zwrotu na rzecz powódki poniesionych przez nią kosztów procesu w łącznej kwocie 8.350 zł, na które złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 2.750 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 490) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 2.000 zł.

Na podstawie art. 84 ust. 2 w związku z art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. za 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.), Sąd nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa na rzecz Gminy Ł. kwotę 315,80 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego (500 zł – 184,20 zł).

Skarb Państwa wyłożył w niniejszej sprawie kwotę 659,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na które złożyły się: brakująca zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 26,30 zł oraz opłata od rozszerzonego

powództwa w wysokości 633 zł. Z uwagi na wynik postępowania Sąd, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594) w związku z art. 98 k.p.c. nakazał z tego tytułu pobrać od Gminy Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 659,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.