

Sygn. akt: I C 1024/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 30 czerwca 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 czerwca 2017r

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), od dnia 1 stycznia 2013r wynosi:

- dla działki nr (...) (dawniej nr 175/2) – kwotę 38,40 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 204/5) – kwotę 126,72 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 205/5) – kwotę 65,28 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 261/8) – kwotę 96 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 262/8) – kwotę 48 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 277/5) – kwotę 1604,80 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 278/5) – kwotę 1676,20 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 279/5) – kwotę 1630,30 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 280/5) – kwotę 862,08 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 305) – kwotę 234, 24 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 306) – kwotę 647,04 zł.
- dla działki nr (...) (dawniej nr 307) – kwotę 882,30 zł.

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 517, 54 zł. (trzy tysiące pięćset siedemnaście złotych pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje ściągnięcie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 624 zł. (sześćset dwadzieścia cztery złote) tytułem opłat od pozwów, które nie zostały uiszczone.

Sygnatura akt: I C 1024/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w innej wysokości. W uzasadnieniu pozwu powódka zakwestionowała prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, będącego podstawą ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości oraz wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1024/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 960/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1026/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 957/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G., oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1034/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 956/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G., oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1036/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 955/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1044/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 954/13)

We wniosku z dnia 14 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1046/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 953/13)

We wniosku z dnia 14 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 32 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1056/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 951/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1062/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 958/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1064/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 961/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G., oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1066/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 962/13)

We wniosku z dnia 14 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego na KM 32 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1072/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 959/13)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G., oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1074/15.

(pozew w aktach administracyjnych SKO w G. o sygnaturze 963/13)

Sąd połączył sprawy o sygnaturach akt: I C 1026/15, I C 1034/15, I C 1036/15, I C 1044/15, I C 1046/15, I C 1056/15, I C 1062/15, I C 1064/15, I C 1066/15, I C 1072/15 i I C 1074/15 ze sprawą I C 1024/15 celem ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

(postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni k. 25, 35, 50, 65, 80, 95, 110, 124, 139, 154, 169)

W odpowiedzi na powyższe pozwy Gmina M. G. wniosła o odrzucenie pozwów niespełniających wymogów formalnych, ewentualnie o oddalenie powództwa. Zdaniem pozwanej powódka nie określiła jakiej wysokości ustalenia opłaty się domaga, co powoduje konieczność odrzucenia pozwu. Nadto, pozwana podniosła, że opłata została ustalona w wypowiedzeniu w prawidłowej wysokości, a operat szacunkowy sporządzony przez posiadającego odpowiednie uprawnienia rzeczoznawcę w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 218-221)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej następujące działki:

- (...) (poprzednio 162/5) o powierzchni 73 m²,
- (...) (poprzednio 175/2) o powierzchni 20 m²,
- (...) (poprzednio 204/5) o powierzchni 66 m²,
- (...) (poprzednio 205/5) o powierzchni 34 m²,
- (...) (poprzednio 261/8) o powierzchni 50 m²,
- 2240 (poprzednio 262/8) o powierzchni 25 m²,
- (...) (poprzednio 277/5) o powierzchni 944 m²,
- (...) (poprzednio 278/5) o powierzchni 986 m²,
- (...) (poprzednio 279/5) o powierzchni 959 m²,
- (...) (poprzednio 280/5) o powierzchni 449 m²,
- (...) (poprzednio 305) o powierzchni 122 m²,
- (...) (poprzednio 306) o powierzchni 337 m²,
- (...) (poprzednio 307) o powierzchni 460 m².

Użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G..

(okoliczności bezsporne)

Pismami z dnia 7 grudnia 2012r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanych działek gruntu i zaproponował ustalenie - począwszy od dnia 1 stycznia 2013r. - nowej wysokości opłat rocznych w kwotach:

- 45 zł za działkę nr (...) (poprzednio 175/2),
- 166 zł za działkę nr (...) (poprzednio 204/5),
- 189 zł za działkę nr (...) (poprzednio 205/5),
- 126 zł za działkę nr (...) (poprzednio 261/8),
- 56 zł za działkę nr (...) (poprzednio 262/8),
- 2.289 zł za działkę nr (...) (poprzednio 277/5),
- 2.391 zł za działkę nr (...) (poprzednio 278/5),
- 2.035 zł za działkę nr (...) (poprzednio 279/5),
- 1.000 zł za działkę nr (...) (poprzednio 280/5),
- 272 zł za działkę nr (...) (poprzednio 305),

- 751 zł za działkę nr (...) (poprzednio 306),
- 1.157 zł za działkę nr (...) (poprzednio 307).

(okoliczności bezsporne)

Na dzień wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 grudnia 2012r. wartość rynkowa nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła łącznie 805.152 zł, przy czym wartość poszczególnych działek kształtowała się następująco:

- działka nr (...) (poprzednio 162/5) – 14.016 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 175/2) – 3.840 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 204/5) – 12.672 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 205/5) – 6.528 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 261/8) – 9.600 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 262/8) – 4.800 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 277/5) – 160.480 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 278/5) – 167.620 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 279/5) – 163.030 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 280/5) – 86.208 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 305) – 23.424 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 306) – 64.704 zł,
- działka nr (...) (poprzednio 307) – 88.230 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości E. C. k. 255-274)

We wniosku z dnia 10 stycznia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się także ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., oznaczonego na KM 31 obręb W. jako działka nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości. W dniu 7 sierpnia 2015r. Gmina M. G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1054/15. Zarządzeniem z dnia 23 września 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni zwrócił pozew z uwagi na nieuzupełnienie braków formalnych w terminie. W dniu 29 października 2015r. powódka wniosła zażalenie na wyżej wskazane zarządzenie. Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni odrzucił zażalenie z uwagi na nieuiszczenie opłaty sądowej od zażalenia w terminie. Przedmiotowe postanowienie uprawomocniło się w dniu 12 stycznia 2016r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pozew k. 6-7 akt Sądu Rejonowego o sygnaturze I C 1054/15, sprzeciw od orzeczenia SKO k. 3-3v tamże, zarządzenie z dnia 23 września 2015r. k. 12 tamże, zażalenie powódki k. 14-17 tamże, postanowienie z dnia 15 grudnia 2015r. k. 25 tamże, zarządzenie z dnia 25 stycznia 2016r. k. 28 tamże)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w szczególności akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości E. C..

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

Za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości E. C.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłą opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła obszernie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło prześledzić tok rozumowania biegłej i ocenić ostateczne wnioski pod kątem zgodności z zasadami logicznego rozumowania czy zasadami doświadczenia życiowego. Nie bez znaczenia był również fakt, iż przedmiotowa opinia została przygotowana przez osobę posiadającą bogate doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. Biegła bowiem pełniła również funkcję biegłego od kilku kadencji i wielokrotnie wykonywała podobne opinie dla potrzeb Sądu. Co również istotne, przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Podkreślić również należy, że żadna ze stron nie wniosła merytorycznych uwag do opinii. Sąd także nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wskazaną przez biegłą E. C. wartość gruntu objętego wypowiedzeniami wysokości opłat rocznych.

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, obowiązującego w chwili dokonywania wypowiedzenia, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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.

Jedyną kwestią sporną pomiędzy stronami w niniejszej sprawie była wartość rynkowa wyżej wymienionych działek gruntu. Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego P. C., zgodnie z którymi wartość rynkowa trzynastu działek gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) wynosiła łącznie 1.052.700 zł (612.900 zł + 439.800 zł). Oba operaty zostały jednak w całości zakwestionowane przez powodową (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w G., która podnosiła, iż wartość nieruchomości została przez rzeczoznawcę znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości 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 7 grudnia 2012r. były uzasadnione, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej – ustalenia jaka powinna być wysokość nowej opłaty rocznej.

Zaznaczyć należy, iż wypowiedzenie opłat rocznych dokonane w dniu 7 grudnia 2012r. obejmowało wszystkie działki objęte księgą wieczystą nr (...). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2016r. w sprawie o sygnaturze IV CSK 201/15, Legalis nr 1460664, a także w orzeczeniach wcześniejszych zmiana opłaty rocznej może dotyczyć wyłącznie nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym, nie zaś w innych rozumieniach (zwłaszcza jako działki lub zbioru działek wyodrębnionych geodezyjnie). Bez wątpliwości ten został w niniejszym przypadku

spełniony. Jednakże, ostatecznie przedmiotem niniejszego postępowania była aktualizacja opłaty rocznej jedynie dwunastu spośród trzynastu działek objętych wskazaną powyżej księgą wieczystą w chwili złożenia wypowiedzenia. Strona powodowa co prawda skierowała do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) jest uzasadniona w niższej wysokości i wniosek ten został rozpoznany przez SKO, a następnie pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO, przenosząc w ten sposób spór na drogę postępowania sądowego, jednakże postępowanie prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gdyni pod sygnaturą akt I C 1054/15 zostało prawomocnie zakończone bez merytorycznego rozpoznania powództwa. Zważyć bowiem należy, że wobec nieuzupełnienia przez powoda braków formalnych, pozew został zwrócony. Strona powodowa wprawdzie złożyła zażalenie na zarządzenie przewodniczącego, lecz z uwagi na nieuiszczenie w terminie opłaty sądowej, zażalenie zostało prawomocnie odrzucone. Tym samym zakończona została procedura aktualizacyjna w przypadku działki nr (...), noszącej poprzednio nr 162/5.

Jeśli chodzi natomiast o pozostałe dwanaście działek, to jak wskazano powyżej, podstawą rozstrzygnięcia Sądu była opinia sporządzona przez biegłą sądową z zakresu szacowania nieruchomości E. C.. W opinii tej biegła wskazała, że wartość rynkowa spornych dwunastu działek ustalona dla celów aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wynosi łącznie 791.136 zł. Opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd także nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania podanej przez biegłą wartości spornej nieruchomości. Przede wszystkim Sąd miał na uwadze, że sporządzając przedmiotową opinię w postaci operatu szacunkowego biegła E. C. dochowała trybu określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu 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. Zważyć należy, iż 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. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z § 28 ust. 1 wyżej wskazanego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. 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. Podkreślić należy, że 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 E. C. 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. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Dla ustalenia wartości spornych dwunastu działek gruntu biegła prawidłowo zastosowała 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 w niniejszej sprawie dysponowała dostateczną liczbą transakcji porównawczych (ponad 70), by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Biegła badała lokalny rynek nieruchomości obejmujący (...) dzielnice: D., W. i C. w okresie od grudnia 2010r. do grudnia 2012r. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami analizowała transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględniła nieruchomości o podobnym przeznaczeniu co nieruchomości wyceniane tj. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym nabywane na uzupełnienie nieruchomości sąsiedniej. Analizując trendy cenowe

we wskazanym okresie biegła stwierdziła nieistotność statystyczną występowania trendu. Następnie, biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: położenia, powierzchni działki, kształtu i zagospodarowania działki, a także możliwości inwestycyjnych z uwagi na kształt, powierzchnię oraz dojazd, 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 z ceną maksymalną i minimalną oraz nieruchomości wycenianej i określiła jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych (kolumna szósta tabeli k. 15 opinii) i określiła wielkość współczynników korekcyjnych. Następnie biegła ustaliła wartość prawa własności uwzględniając średnią cenę transakcyjną z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumę współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości. Przedstawiony sposób wyceny jest prawidłowy w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych. Podkreślić należy, iż w myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zważyć należy, iż stawka opłaty rocznej w wysokości 1 % w niniejszej sprawie nie była przez strony kwestionowana. Stosownie zaś do § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W konsekwencji biegła zobowiązana była ustalić wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 7 grudnia 2012r. W ocenie Sądu biegła E. C. 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 skorygowała za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Przyjmując za prawidłową wartość poszczególnych działek wskazaną przez biegłą oraz uwzględniając stawkę opłaty rocznej (1 %) – na mocy przepisów art. 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 wartość poszczególnych działek w następujący sposób:

- działka nr (...) (poprzednio 175/2) – $3.840 \text{ zł} \times 1 \% = 38,40 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 204/5) – $12.672 \text{ zł} \times 1 \% = 126,72 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 205/5) – $6.528 \text{ zł} \times 1 \% = 65,28 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 261/8) – $9.600 \text{ zł} \times 1 \% = 96 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 262/8) – $4.800 \text{ zł} \times 1 \% = 48 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 277/5) – $160.480 \text{ zł} \times 1 \% = 1.604,80 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 278/5) – $167.620 \text{ zł} \times 1 \% = 1.676,20 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 279/5) – $163.030 \text{ zł} \times 1 \% = 1.630,30 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 280/5) – $86.208 \text{ zł} \times 1 \% = 862,08 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 305) – $23.424 \text{ zł} \times 1 \% = 234,24 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 306) – $64.704 \text{ zł} \times 1 \% = 647,04 \text{ zł}$,
- działka nr (...) (poprzednio 307) – $88.230 \text{ zł} \times 1 \% = 882,30 \text{ zł}$.

Zważyć należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013r. 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, Biuletyn SN 2014 nr 2, www.sn.pl, Biuletyn SN - IC 2014

nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21 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 wypowiedzenia - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i uznając, że pozwana Gmina M. G. wygrała niniejsze postępowanie w przeważającym zakresie, zasądził na jej rzecz od powódki kwotę 3.517,54 zł, na co składa się wykorzystana część zaliczki wpłaconej przez pozwaną na poczet opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości (2.317,59 zł) oraz opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – radcy prawnego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej (2 x 600 zł). Określając wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd miał na względzie pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 października 2015r., III CZP 58/15, L., iż współuczestnikom formalnym (art. 72 § 1 pkt 2 KPC), reprezentowanym przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym, należy się zwrot kosztów procesu obejmujących jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika. Sąd powinien jednak obniżyć to wynagrodzenie, jeżeli przemawia za tym nakład pracy pełnomocnika, podjęte przez niego czynności oraz charakter sprawy (art. 109 § 2 KPC). W ocenie Sądu charakter roszczeń powoda (roszczenia jednego rodzaju), złożoność sprawy, a także nakład pracy pełnomocników pozwanego (złożenie odpowiedzi na pozew, udział w rozprawie) uzasadnia przyznanie wynagrodzenia w wysokości dwukrotności jednej stawki minimalnej. Wyjaśnić należy, iż Sąd nie uwzględnił poniesionych przez pozwanego kosztów postępowania zażaleniowego, albowiem postępowanie przed Sądem Okręgowym wygrała strona powodowa. Sąd nie zasądził też przedmiotowych kosztów na rzecz powoda, albowiem rozliczając koszty uwzględnił globalny wynik sprawy.

Ponadto, na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1, art. 8 ust.1 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U.2014.1025) Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 624 zł tytułem opłat od pozwów, które nie zostały uiszczone: I C 1024/15 – 30 zł (wps 116 zł); I C 1026/15 – 30 zł (wartość przedmiotu sporu 248 zł), I C 1034/15 – 46 zł (wps 911 zł), I C 1036/15 – 93 zł (wps 1.844 zł), I C 1044/15 – 30 zł (wps 41 zł), I C 1046/15 – 30 zł (wps 51 zł), I C 1056/15 – 30 zł (wps 70 zł), I C 1062/15 – 35 zł (wps 684 zł), I C 1064/15 – 54 zł (wps 1.065 zł), I C 1066/15 – 106 zł (wps 2.101 zł), I C 1072/15 – 30 zł (wps 153 zł) i I C 1074/15 – 110 zł (wps 2.194 zł).