

**Sygn. akt: I C 467/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 czerwca 2019 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w G. (następcy prawnego (...) Sp. z o.o. w G.)**

**przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.**

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., obręb (...) Ś., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi:

- w 2017 r. 9050, 28 zł (dziewięć tysięcy pięćdziesiąt złotych i dwadzieścia osiem groszy)
- w 2018 r. 16750, 14 zł (szesnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych i czternaście groszy)
- od 2019 r. 24 450 zł (dwadzieścia cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych)

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1906 zł (tysiąc dziewięćset sześć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

III. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1295, 60 zł (tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych i sześćdziesiąt groszy z tytułu zwrotu wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa

Sygnatura akt: I C 467/18

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 31 października 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w G., przy ul. (...), obręb (...) oznaczonego jako działka nr (...) (poprzednio nr 119/8, KM 108, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...)) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż wypowiedzeniem z dnia 7 października 2016r. Prezydent Miasta G. wypowiedział jej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i przesłał ofertę nowej

wysokości opłaty rocznej płatną począwszy od roku 2017 w kwocie 29.637,87 zł. Jednocześnie, wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 987.637,87 zł. W ocenie powódki ustalenie nowej wartości działki nie znajduje uzasadnienia w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami ani w stanie faktycznym, albowiem charakter przedmiotowej nieruchomości nie uległ zmianie od chwili oddania jej w użytkowanie wieczyste, a zgodnie z treścią księgi wieczystej działka jest oznaczona jako tereny przemysłowe. Od chwili nabycia przez powódkę przedmiotowej działki, grunt nie zmienił swojego przeznaczenia. Zdaniem powódki podwyżka aż o 600 % jest zdecydowanie nadmierna, oderwana od realnych cen nieruchomości oraz nie jest skorelowana z faktycznym stanem przedmiotowego gruntu. Kwota ta zdecydowanie nie jest podyktowana warunkami rynkowymi. Jak wskazuje powódka od momentu nabycia przez nią przedmiotowej nieruchomości nie miały miejsca zdarzenia, które skutkowałyby aż tak znaczącym wzrostem wartości nieruchomości.

(pozew k. 4-6)

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa. W ocenie pozwanego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy, będący podstawą dokonania wypowiedzenia w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i zostały wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie współczynników korygujących. Rzeczoznawca precyzyjnie opisał przyjęte dla analizowanego rynku cechy wraz z ich oceną. Nadto, prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod zabudowę, do których zalicza się przedmiotowa nieruchomość, wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych w zależności od okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie wskazał wartość działki z uwzględnieniem odpowiednich korekt, co dało zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianej działki możliwą do uzyskania na rynku.

(odpowiedź na pozew k. 33-35)

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

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G., obręb (...) oznaczonego jako działka nr (...) (poprzednio nr 119/8, KM 108) o powierzchni 3.959 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanego nieruchomości. Poprzednim użytkownikiem wieczystym była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., która połączyła się z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. poprzez przeniesienie całego majątku (...) sp. z o.o. na spółkę przejmującą.

(okoliczności bezsporne w oparciu o odpis z KRS k. 44-46)

Pismem z dnia 7 października 2016r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział poprzednikowi prawnemu powoda (...) sp. z o.o. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 4.525,14 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 29.637,87 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2017r., przy czym w 2017r. płatna miała być w kwocie 9.050,28 zł, w 2018r. w kwocie 19.344,08 zł, zaś w 2019r. w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 7 października 2016r. k. 74 akt administracyjnych nr (...). (...).60.2016.LK)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 31 października 2016r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) sp. z o.o. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 4 kwietnia 2018r. Samorządowe

Kolegium Odwoławcze w G. orzekło, że obowiązuje dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. W dniu 25 kwietnia 2018r. (...) sp. z o.o. wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wniosek powoda z dnia 31 października 2016r. k. 4-6, orzeczenie z dnia 4 kwietnia 2018r. [w:] akta SKO, sprzeciw z dnia 25 kwietnia 2018r. k. 12-12v)

Pismem z dnia 4 marca 2019r. Prezydent Miasta G. zawiadomił powoda o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o dokonaniu wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi terenu m.in. działki nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o zawiadomienie z dnia 4 marca 2019r. k. 123)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 7 października 2016r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 815.000 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości J. K. k. 88-123 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 140)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości J. K..

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów, w tym m.in. orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 4 kwietnia 2018r. czy zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego, miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła w trybie przepisu art. 252 kpc przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz zgodności treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów.

Ponadto, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości J. K.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłą opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Nadto, na rozprawie biegła odniosła się w sposób rzeczowy i przekonujący do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną i tym samym obroniła swoją opinię. Po złożeniu stosownych wyjaśnień opinia biegłej nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wskazaną przez biegłą J. K. wartość gruntu objętego wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z dnia 7 października 2016r.

Z tego względu, na mocy art. 217 kpc, Sąd oddalił wniosek strony powodowej o ocenę prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego przez zawodowych rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak wskazuje się w orzecznictwie nie ma podstaw prawnych do zastosowania przepisu art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym

zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 lipca 2018r., I ACa 1409/17, L.). Jak wskazano powyżej, w ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał opinię biegłej po jej uzupełnieniu za kompletną i w pełni prawidłową. Strona powodowa nie zaferowała natomiast żadnych dowodów ani też nie przedstawiła żadnych twierdzeń, które czyniłyby wnioski przedstawione przez biegłą wątpliwymi. Tym samym uwzględnienie wniosku powoda, w sytuacji, gdy wszelkie sporne kwestie zostały dostatecznie wyjaśnione, spowodowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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 987.637,87 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podnosił, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek strony pozwanej dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenia dokonane przez pozwanego w 7 października 2016r. były uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

W przedłożonej opinii biegła sądowa J. K. wskazała, że na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 815.000 zł. Strona powodowa zakwestionowała opinię biegłej w całości. Zastrzeżenia powoda wzbudziło przypisanie lokalizacji nieruchomości wagi 15 %, podczas gdy działka znajduje się na terenie podlegającym ograniczeniom w zakresie obrotu. Jak bowiem wskazano, działka nr (...) znajduje się na terenie portu morskiego w G. i zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich podmiotowi zarządzającemu portem tj. Zarządowi (...) S.A. przysługuje prawo pierwokupu przy sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz w razie przeniesienia użytkowania wieczystego. Powódka zarzuciła także, że biegła przyjęła do porównania działkę o znacznie mniejszej powierzchni niż działka stanowiąca przedmiot wyceny, co może mieć wpływ na wartość wyceny. Wątpliwości powoda wzbudziła też kwestia wpływu możliwych zanieczyszczeń przemysłowych dawnej Stoczni (...) S.A. na wartość nieruchomości. Jak bowiem argumentowała strona powodowa Prezydent Miasta G. zamieścił przedmiotową działkę w wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń. Odnosząc się do kwestii zanieczyszczeń, biegła wskazała, że postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o dokonaniu wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu w stosunku do spornej działki nr (...), zostało wszczęte dopiero w dniu sporządzenia opinii. Zgodnie natomiast z powołanymi powyżej przepisami wartość nieruchomości w przypadku wypowiedzenia

wysokości opłaty rocznej określa się według stanu nieruchomości na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jak wskazuje się w doktrynie decyzja o wpisie do rejestru powoduje formalne potwierdzenie stanu historycznego zanieczyszczenia i ma charakter czysto informacyjny, a nie konstytutywny (por. M. Górski, M. Pchałek, W. Radecki, Prawo ochrony środowiska. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2019), niemniej strona powodowa nie wykazała, że w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej działka była zanieczyszczona, ani też że postępowanie administracyjne w przedmiocie wpisu spornej nieruchomości do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi zostało zakończone i działka została wpisana do rejestru. Nadto, jak wyjaśniła biegła, w przypadku, gdy zanieczyszczenie zostanie formalnie stwierdzone, uwzględnienie tej okoliczności będzie możliwe przy następnej aktualizacji. Bezasadny okazał się również zarzut dotyczący oceny wagi lokalizacji nieruchomości. Biegła wyjaśniła, że cecha „lokalizacja ogólna” sprowadza się jedynie do zróżnicowania cen działek w zależności od położenia nieruchomości w danej lokalizacji. Przy ocenie wagi tej cechy uwzględnia się jedynie czy działka jest położona w atrakcyjnej części miasta bądź przy głównych ciągach komunikacyjnych. Natomiast, ograniczenia nie mają znaczenia dla oceny tej wagi. Biegła wskazała, że przy wycenie przedmiotowej nieruchomości w osobnej cesze uwzględniła ograniczenia związane z korzystaniem tej działki. Przedmiotowej cesze biegła przypisała stosunkowo najwyższą wadę (30 %). Jak wskazała biegła ograniczenia wynikały z położenia nieruchomości na terenie portu morskiego. Z opisu cechy zawartego w opinii (k. 107) wynika, że wpływ na wagę tej cechy mają zarówno ograniczenia natury faktycznej jak i prawnej (jak np. prawo pierwokupu). Ograniczenia zostały uwzględnione przy ustaleniu wartości współczynnika korygującego. Z uwagi na ograniczenia wartość tego współczynnika wynosiła 0,34 (przedział 0,17 – 0,51). Bez wątplenia zatem sygnalizowana przez powoda kwestia ograniczeń w obrocie przedmiotową działką została przez biegłą uwzględniona. W świetle wyjaśnień biegłej na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut dotyczący uwzględnienia w procesie wyceny działek o znacznie mniejszej powierzchni. Zważyć należy, iż przedmiotowa działka ma powierzchnię 3.959 m<sup>2</sup>, natomiast z opinii wynika, że w zbiorze nieruchomości porównawczych biegła uwzględniła 14 nieruchomości o większej powierzchni, a także 15 nieruchomości o powierzchni mniejszej (z czego 6 nieruchomości i tak ma powierzchnię ponad 2.000 m<sup>2</sup>), przy czym wszystkie działki mają powierzchnię przekraczającą 1.000 m<sup>2</sup>. Zauważyć przy tym należy, iż wielkość działki była jedną z cech rynkowych uwzględnionych przy wycenie i z tego względu biegła także zastosowała współczynnik korygujący. W myśl art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA (N) z dnia 28 maja 2013r., I OSK (...), L.). Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.). W ocenie Sądu przyjęty przez biegłą zbiór nieruchomości porównawczych spełnia kryteria o jakich mowa w przywołanych orzeczeniach, mimo że niektóre z nieruchomości przyjętych do porównania mają powierzchnię mniejszą niż działka wyceniana.

W ocenie Sądu, 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. Stosownie do ust. 2 w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

W niniejszej sprawie biegła zgodnie z powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Nadto, biegła prawidłowo wybrała metodę korygowania ceny średniej, która – jak wskazuje § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – 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. W przedmiotowym przypadku biegła dysponowała dostateczną liczbą transakcji porównawczych (29), 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 przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno – usługową, usługową, bazy i składy. Następnie, biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa (otoczenia), dostępu do nieruchomości (rodzaj dróg dojazdowych i możliwości parkowania), wielkości działki, dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu), możliwości wykorzystania (ograniczenia, inne uwarunkowania), 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, a także określiła wielkość współczynników korekcyjnych. W dalszej kolejności biegła ustaliła wartość prawa własności jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej z przyjętej próbki nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości i sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości i współczynnika k. 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 skorygowała za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłą J. K. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 815.000 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Zatem, wysokość opłaty przy zastosowaniu ww. stawki wynosiła 24.450 zł. Zważywszy, że wysokość tak ustalonej opłaty przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotności dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Stąd też, na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, za rok 2017 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 9.050,28 zł (2 x 4.525,14 zł). Za rok 2018 Sąd ustalił opłatę w wysokości 16.750,14 zł jako stanowiącą sumę połowy nadwyżki z uprzedniego roku tj. kwoty 7.699,86 zł ( $24.450 \text{ zł} - 9.050,28 \text{ zł} = 15.399,72 \text{ zł} / 2$ ) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 9.050,28 zł, zaś za rok 2020r. w pełnej wysokości 24.450 zł. W związku z powyższym, na podstawie przepisów art. 77, 78, 79 i 80 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 kpc, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym. W pozostałym zakresie, na mocy powyższych przepisów stosowanych a contrario Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r. i rozliczył je stosunkowo, uznając że powód wygrał niniejszy spór w 20 %, a pozwany w 80 %. Na koszty poniesione przez powoda składa się opłata sądowa od pozwu (1.256 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) – łącznie kwota 4.873 zł, z czego od pozwanego należy mu się zwrot kwoty 974,60 zł. Natomiast, pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, z czego może domagać się od powoda zwrotu kwoty 2.880 zł. Po stosunkowym rozliczeniu od powoda należało zasądzić na rzecz pozwanego kwotę 1.906 zł.

Ponadto, na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 5 pkt. 3, art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od powoda w stosunku w jakim przegrał niniejszy spór (80 %) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni koszty tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w kwocie 1.295,60 zł, stanowiące koszt opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Łączny koszt opinii wyniósł 1.619,50 zł.