

Sygn. akt: I C 85/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 grudnia 2021 r. w G.

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb (...), działka nr (...) (poprzednio o numerze 872/85), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - od dnia 1 stycznia 2013 r – wynosi kwotę 2 694 zł. (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote);
2. obciąża powoda kosztami procesu w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt **I C 85/19**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 13 grudnia 2021 roku – k. 290)

We wniosku z dnia 25 stycznia 2013 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód M. B. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 23 października 2012 roku dotycząca gruntu Skarbu Państwa, położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...) (aktualnie (...)), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku powód zakwestionował poprawność sporządzenia operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie pozwanego. Przede wszystkim podnosił, że obowiązujący aktualny plan zagospodarowania przestrzennego w praktyce uniemożliwia korzystanie przez użytkownika wieczystego z przedmiotowej nieruchomości.

(wniosek z dnia 25.01.2013r. stanowiący pozew – k. 3-5)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu, a także zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że opłata roczna została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. W ocenie pozwanego wycena nieruchomości została dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób rzetelny i prawidłowy.

(odpowiedź na pozew – k. 55-56)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy E. K. 3, oznaczonej jako działka nr (...) (poprzednio 872/85), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Decyzją z dnia 16 czerwca 1993 roku Wojewoda G. stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990 roku przez (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w G. prawa użytkowania wieczystego m.in. wyżej wskazanego gruntu Skarbu Państwa. Wskazano, że wykorzystanie gruntu powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta G., a okres użytkowania wieczystego ustala się na 99 lat.

W dacie wydania decyzji przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta G. uchwalonym uchwałą nr XXII/115/88 Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 4 lutego 1988 roku (Dz.U. Województwa G. z 1998r. Nr 13, poz. 91) w strefach planistycznych oznaczonych symbolami: E8 MW – Tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami. Zabudowa substandardowa i w złym stanie technicznym przeznaczona do likwidacji (60 budynków) oraz 020 KGt 2/2 – odcinek od węzła z O. T. (012- (...)) do skrzyżowania z ul. (...) ((...)- (...)). Trasa prowadzi przez T., stąd konieczność stosowania rozwiązań minimalizujących pas drogowy, nawet kosztem uzasadnionego zniżenia parametrów technicznych. Plan ten obowiązywał do 31 grudnia 2003 roku.

Powód M. B. od 2008 roku jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

(fakty bezsporne nadto częściowo potwierdzone: decyzją Wojewody dnia 16.06.1993r. – k. 112-114, informacją z dnia 22.06.2020r. – k. 181)

Pismem z dnia 23 października 2012 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1.089,39 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 2.694,00 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej – przy dotychczasowej 3-procentowej stawce – miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 roku, przy czym w 2013 roku płatna miała być w kwocie 2.178,78 zł, w 2014 roku w kwocie 2.436,39 zł, zaś w 2015 roku w pełnej wysokości.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: wypowiedzeniem z dnia 23.10.2012r. – k. 71-71v.)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 25 stycznia 2013 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: wnioskiem z dnia 25.01.2013r. – k. 3-5)

Orzeczeniem z dnia 20 października 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. orzekło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wyżej wskazanej nieruchomości obowiązuje w dotychczasowej wysokości.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: orzeczeniem SKO z dnia 20.10.2015r. w sprawie 1068/13)

Pismem z dnia 26 grudnia 2014 roku pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO, zaskarżając orzeczenie w całości, wnosząc o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Gdyni i orzeczenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: sprzeciwem z dnia 26.12.2014r. – k. 6-6v.)

Na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej tj. na dzień 23 października 2012 roku wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z uwzględnieniem

przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta G. na dzień 16 czerwca 1993 roku wynosiła 90.600 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu (...) – k. 166-185 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 211-213, 246-247)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, a także częściowo na podstawie oświadczeń stron i wynikających z tego bezspornych faktów.

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy, a także aktach administracyjnych SKO, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani też nie twierdziła, że treść przedmiotowych dokumentów jest niezgodna z prawdą, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji.

Ponadto za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej sądowej do spraw (...). W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłą została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłej i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, w opiniach uzupełniających biegła w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniosła się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia i w konsekwencji obroniła swoją opinię.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłej, albowiem udzieliła już wyczerpujących wyjaśnień na konsekwentnie podtrzymywane zarzuty powoda. W tej sytuacji zasięganie ponownej opinii jedynie niezasadnie wydłużyłoby postępowanie. Częściowo wniosek ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż do oceny Sądu należała wykładnia decyzji dotyczącej oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, a w niniejszym postępowaniu powód nie mógł skutecznie dochodzić – nawet przesłankowo – zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Z tej przyczyny za nieprzydatną w sprawie Sąd uznał opinię biegłego sądowego G. K., gdyż dokonał on ustalenia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Uprawnienie zasięgnięcia opinii nowego biegłego znajdowało umocowanie w art. 286 k.p.c.

Nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy był dowód z opinii biegłej A. S. wydanej w sprawie I ACa 923/15 Sądu Apelacyjnego w Gdańsku, gdyż nie została wydana dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co determinowało odmienną metodologię wyceny.

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 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1990). 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 rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. 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 albo na wniosek

użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, 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 89.800 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podnosił, iż wartość nieruchomości została zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 23 października 2012 roku było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

Ustalenia faktyczne w powyższym zakresie Sąd oparł na opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, która wskazała, że na dzień wypowiedzenia wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosiła 90.600 zł. Strona powodowa zgłosiła zarzuty do opinii, jednak w opiniach uzupełniających biegła w sposób rzeczowy i przekonujący odniosła się do wszystkich z nich, wskutek czego ostatecznie opinię należało uznać za kompletną i wiarygodną.

W pierwszej kolejności powód zarzucał, że cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nie odnosi się do przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego aktualnego na dzień wydania decyzji, ale planu aktualnego na dzień aktualizacji. W tym rozumieniu zarzut opierał się na założeniu, że celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste było zatem w przeważającej części wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, natomiast obecnie przedmiotowa nieruchomość oznaczona została jako teren z przeznaczeniem pod zieleni urządzoną, gdzie wykluczona została zabudowa kubaturowa i dopuszczono jedynie użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne – obiekty małej architektury oraz urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji.

Dokonana przez powoda wykładnia jest oczywiście błędna, albowiem w takim przypadku każdorazowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowałaby zmianę celu przeznaczenia gruntu z pominięciem właściwego trybu przewidzianego ustawą o gospodarce nieruchomościami, pomijając już sytuację wygaśnięcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i brak uchwalenia nowego, do którego zresztą użytkownik wieczysty w odpowiedniej procedurze miał prawo zgłosić sprzeciw. Taka wykładnia nie zapewniałaby należytej ochrony przede wszystkim użytkownikom wieczystym, którzy z pominięciem trybu przewidzianego ustawą zobowiązani byłiby do ponoszenia opłaty np. w wyższej stawce procentowej.

Podniesiony zarzut nie znajduje uzasadnienia ani w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani też w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Po pierwsze zarzut co do zmiany celu użytkowania wieczystego nie mógł zostać rozpoznany w niniejszym postępowaniu, albowiem w istocie dotyczył zmiany stawki procentowej wyznaczającej poziom opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Strona powodowa bezskutecznie w prawomocnie zakończonym postępowaniu przed tutejszym Sądem o sygn. akt I C 187/18 domagała się ustalenia stawki procentowej na poziomie 1 % z obowiązującej 3 % na skutek zmiany sposobu przeznaczenia (strony nie były sporne co do tego faktu).

Wskazać należało, że zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 15 sierpnia 2019 roku: Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Zatem z przepisu tego wynika, iż przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem postępowanie wszczynane jest złożeniem przez użytkownika wieczystego do właściwego organu wniosku o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu (sygn. akt I ACa 1208/11): „Sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78-81 u.g.n. dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej – zarówno wartości nieruchomości,

jak i stawki procentowej, w razie niewyczerpania tego trybu występuje przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie żądania.” Pogląd taki został również wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego (sygn. akt IV CSK 326/07), który wskazał, iż „obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania.”

Bezspornym jest w okolicznościach niniejszej sprawy, iż użytkownik wieczysty – powód – bezskutecznie wypowiedział wysokości stawki procentowej z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu użytkowania wieczystego. Z tego powodu zarzut nie mógł zostać uwzględniony. Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób oczywisty nie zmienia automatycznie sposobu korzystania z nieruchomości. Korzystanie oznacza faktycznie podejmowane czynności, nie zaś hipotetyczne zamierzenia, których z konkretnych powodów nie udało się zrealizować.

Sąd uznał, że przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego jest kompletna, wiarygodna i została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. 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 (trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości).

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 2004 roku (ze zm.) 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, 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 stanowiących drogi, komunikację pieszą lub ścieżki rowerowe położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Biegła w sposób właściwy uzasadniła dobór nieruchomości porównawczych w kontekście ich przeznaczenia przez analogię do § 36 ust. 4 ww. Rozporządzenia,

gdzie za zasadne przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości przeważającej wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Biegła wyjaśniła, że aktualnie nieruchomość wykorzystywana jest jako trawnik oraz komunikację a zastosowana metoda jest jedyną uwzględniającą oba sposoby wykorzystania. Niezależnie od zapisów w ewidencji gruntów i budynków, gdzie wyceniana działka opisana jest jako droga, biegła wyjaśniła, że droga to nie tylko pas ruchu samochodowego, ale też drogi i ciągi pieszne. W tej sytuacji nieruchomości porównawcze to drogi w szerszym pojęciu, a stanowiące także komunikację pieszą lub ścieżki rowerowe położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Biegła dobrała więc nieruchomości porównawcze mając na uwadze cel oddania w użytkowanie wieczyste. Jako, że w dacie wydania decyzji przedmiotowy grunt nie został przeznaczony pod urządzenie terenów zielonych – jak obecnie. Poza tym przyjęcie przez biegłą dominującego celu oddania w użytkowanie wieczyste jako zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczałoby ustalenie wartości nieruchomości na znacznie wyższym poziomie, przy czym nie oznacza to, że zabudowa taka – pomimo ówczesnych założeń planistycznych – w ogóle była możliwa. Działka będąca przedmiotem procesu stanowi bowiem niewielką część terenu pierwotnie oddanego w użytkowanie wieczyste.

Następnie, biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, oceniła wielkość wpływu tych cech na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustaliła zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. 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. 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.

Sąd uznał, iż opłata roczna powinna być obliczona według stawki 3 %, gdyż powód nie wykazał, aby doszło do zmiany tej stawki lub aby wysokość tej stawki skutecznie zakwestionował. Mając na względzie wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia określoną przez biegłą na kwotę 90.600 zł, a także granice żądania (art. 321 k.p.c.) ustalił, iż winna ona wynosić 2.694,00 zł – ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2013 roku. Wartość ustalona przez biegłą w niniejszym postępowaniu była nieznacznie wyższa niż kwota wskazana w wypowiedzeniu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 wyżej powołanej ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku. Ustalona kwota, zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu, mieści się w granicy 3 % wartości prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, przypadającego powodowi.

Zważyć należało, że Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 roku według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014 r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biuletyn SN 2014 nr 2, (...) Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu - obok dyrektyw językowych - przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania

przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma - w związku z dokonaniem wypowiedzeniem - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda – jako przegrywającej spór w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu stosownie do dyspozycji art. 108 § k.p.c.