

**Sygn. akt: I C 665/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2020 r. w G.

sprawy z powództwa **Stoczni (...) S.A. 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 objętej księgą wieczystą (...) wynosi:

- a. w roku 2018: 549,92 zł (pięćset czterdzieści dziewięć złotych 92/100);
- b. w roku 2019: 1.582,96 zł (tysiąc pięćset osiemdziesiąt dwa złote 96/100);
- c. od roku 2020: 2.616 zł (dwa tysiące sześćset szesnaście złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. ustala, że koszty procesu powódka Stoczni (...) S.A. w G. ponosi w 81%, zaś pozwany Skarb Państwa – Prezydenta Miasta G. w 19%, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt: I C 665/19

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 8 marca 2017r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka Stoczni (...) S.A. z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 10 lutego 2017r. dotycząca gruntu Skarbu Państwa, położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...) (poprzednio 18/4), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości.

W uzasadnieniu wniosku powód podniósł, iż operat szacunkowy, na podstawie którego została ustalona wartość rynkowa nieruchomości został wykonany w sposób nieprawidłowy, a także zakwestionował umocowanie osoby podpisującej sprzeciw od orzeczenia SKO do reprezentowania pozwanego Skarbu Państwa.

(pozew 17-17v)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. 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. 39-41, 59-62)

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

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy Czechosłowackiej 3, obręb (...), jako działka nr (...) (poprzednio 18/4, KM 113) o powierzchni 440 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka Stocznia (...) S.A. z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 10 lutego 2017r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 274,96 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 3.211,56 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2018r., przy czym w 2018r. płatna miała być w kwocie 549,92 zł, w 2019r. w kwocie 1.880,74 zł, zaś w 2020r. w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie z dnia 10 lutego 2017r. k. 52 akt administracyjnych nr (...). (...).270.2012.LK/ (...))

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 8 marca 2017r. (wniesionym w dniu 10 marca 2017r.) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem z dnia 26 marca 2019r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. uwzględniło wniosek i pozostawiło opłatę w dotychczasowej wysokości. W dniu 11 kwietnia 2019r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO. Sprzeciw podpisał M. B., który na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 27 listopada 2015r. był umocowany do reprezentowania Skarbu Państwa, w tym do jednoosobowego składania oświadczeń przy wszelkich czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących m.in. ustalania i wypowiadania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych, składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy, które okażą się konieczne przy dokonywaniu powyższych czynności, a także w celu wykonywania przez pełnomocnika ww. czynności – także udzielono mu pełnomocnictwa do występowania i składania oświadczeń przed organami administracji publicznej, sądami we wszystkich sprawach objętych pełnomocnictwem.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wniosek powoda z dnia 8 marca 2017r. k. 6, orzeczenie z dnia 26 marca 2019r. k. 22-24 akt SKO, sprzeciw pozwanego z dnia 11 kwietnia 2019r. k. 6-6v, pełnomocnictwo notarialne z dnia 27 listopada 2015r. k. 42-43)

Decyzją z dnia 4 kwietnia 2019r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w G. orzekł o dokonaniu wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi terenu m.in. działki nr (...). Decyzją z dnia 21 czerwca 2019r. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska w całości uchylił ww. decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o decyzję z dnia 4 kwietnia 2019r. k. 56-57, decyzję z dnia 21 czerwca 2019r. k. 102-107)

Na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 10 lutego 2017r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 87.200 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 70-129 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 151-159, 191-192 oraz ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 212)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy w postaci m.in. wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, orzeczenia SKO, pełnomocnictwa notarialnego udzielonego pracownikowi Urzędu Miasta G., decyzji wydanych w postępowaniu w sprawie wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi, 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 itp.

Ponadto, po uzupełnieniu za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś.. W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegły logicznie uzasadnił wnioski do jakich doszedł, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłego i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia i w konsekwencji obronił swoją opinię.

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 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.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do kwestii formalnej. Otóż, strona powodowa zarzuciła pozwanemu nieskuteczne wniesienie sprzeciwu od orzeczenia SKO, wskazując, że pismo to podpisała osoba nieumocowana do reprezentowania Skarbu Państwa. Powyższy zarzut jednak nie zasługiwał na uwzględnienie. Pozwany bowiem przedłożył odpis notarialnego pełnomocnictwa udzielonego M. B., z którego jednoznacznie wynika umocowanie do jednoosobowego reprezentowania Skarbu Państwa przed organami administracji publicznej w sprawach dotyczących m.in. ustalania i wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

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 107.052 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 10 lutego 2017r. były uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

Ustalenia faktyczne w powyższym zakresie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, który wskazał, że na dzień 10 lutego 2017r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 87.200 zł. Strona powodowa zgłosiła szereg zarzutów do opinii biegłego, jednak w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do wszystkich zastrzeżeń, wskutek czego ostatecznie opinię należało uznać za kompletną i wiarygodną. Pierwszy z zarzutów podniesionych przez powoda dotyczył nieujawnienia szczegółowych danych dotyczących nieruchomości porównawczych, pozwalających na zweryfikowanie, czy faktycznie stanowią one nieruchomości podobne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że wszystkie nieruchomości porównawcze położone są na terenie miasta G., są przedmiotem prawa własności, przeznaczone są pod zabudowę przemysłową i przemysłowo - usługową. Nadto, w tabeli w opinii podstawowej biegły wskazał numery poszczególnych działek, obręb, w którym są położone, a także ich powierzchnię. Powyższe dane umożliwiają identyfikację działek na podstawie powszechnie dostępnego portalu G.. Zdaniem Sądu powyższe cechy pozwalają uznać przyjęte przez biegłego nieruchomości za podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie 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.). Wskazane przez biegłego dane są wystarczające do identyfikacji działek porównawczych. W rozpatrywanym przypadku, jak wskazał biegły Ś., nie ma możliwości przyjęcia do porównania nieruchomości niezabudowanych leżących na terenie portu morskiego o identycznym przeznaczeniu planistycznym i tej samej powierzchni, co działka powoda, albowiem na rynku nie odnotowano w ogóle transakcji tego typu nieruchomościami. Wedle wyjaśnień biegłego teren przemysłowy (...) jest całkowicie zainwestowany. Podkreślić należy, iż w procesie wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie chodzi o odnalezienie nieruchomości identycznych co nieruchomości będąca przedmiotem wyceny. Wynika to również z przytoczonego powyżej orzecznictwa. Do wyceny przyjmuje się nieruchomości, które są najbardziej zbliżone do działki wycenianej pod względem cech istotnych, które były przedmiotem obrotu. Dobór nieruchomości porównawczych jest w znacznym stopniu zatem uzależniony od sytuacji na rynku. W przypadku braku transakcji, których przedmiotem były nieruchomości o określonych cechach i parametrach, należy przyjąć uwzględnić transakcje nieruchomościami o najbardziej zbliżonych cechach, a różnice skorygować poprzez przyjęcie odpowiednich współczynników korygujących. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu biegły rzeczoznawca przyjął zbiór nieruchomości, spośród nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, który spełnia kryteria podobieństwa o jakich mowa w powołanych powyżej judykatach. Drugi zarzut dotyczył nieprzedstawienia stopni (gradacji) poszczególnych cech rynkowych. Biegły odniósł się do tego zarzutu w pierwszej opinii uzupełniającej, gdzie wskazał gradacje poszczególnych cech. Natomiast wartość poszczególnych cech dla wycenianej działki zawarty jest w opinii podstawowej. Kolejny zarzut dotyczył nie uwzględnienia przez biegłego wpływu położenia nieruchomości w granicach (...) i związanych z tego ograniczeń. Zdaniem powoda biegły nie wyjaśnił, jaki wpływ ma sąsiedztwo nieruchomości z rozległymi terenami kanału portowego. Odnosząc się do powyższego zarzutu biegły wskazał, że ograniczenia w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie portu morskiego sprowadzają się wyłącznie do

możliwości wykonania prawa pierwokupu, o jakim mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich. Natomiast co do możliwości wystąpienia immisji, to zdaniem biegłego, generowany hałas jest typowy dla nieruchomości przemysłowych. Powód zarzucił również biegłemu, że nie wyjaśnił, jaki wpływ na wycenę nieruchomości ma toczące się postępowanie administracyjne w przedmiocie wpisu spornej działki do rejestru nieruchomości potencjalnie historycznie zanieczyszczonych. Biegły szczerze przyznał, że nie zna transakcji gruntami wpisanymi do takiego rejestru i nie jest w stanie wskazać, czy wpis ma jakikolwiek wpływ na wartość prawa własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych na cele przemysłowe. Bezsporne było pomiędzy stronami, iż 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 już po wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej. 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 rzeczywiście zanieczyszczona (biegły z zakresu wyceny nieruchomości nie jest kompetentny do stwierdzenia tego faktu) i istniały z tego powodu jakiegokolwiek ograniczenia. Nie wykazano również, że postępowanie administracyjne w przedmiocie wpisu spornej nieruchomości do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi zostało zakończone. Zwrócić należy uwagę, że w przypadku, gdy zanieczyszczenie zostanie formalnie stwierdzone, uwzględnienie tej okoliczności będzie możliwe przy następnej aktualizacji. Ostatni z zarzutów powoda natomiast dotyczył braku wskazania podstaw określenia współczynnika korekcyjnego  $k$  na poziomie 0,95. W ocenie powoda położenie nieruchomości, a także liczne ograniczenia uzasadniają zastosowanie współczynnika na poziomie 0,9. W świetle jednak wyjaśnień biegłego Sąd uznał, że nie ma podstaw do kwestionowania opinii w zakresie przyjętego współczynnika. Biegły wyjaśnił, że przyjęta wartość dodatkowego współczynnika wynika uwzględnia położenie nieruchomości na terenie chronionym, a także potencjalne zanieczyszczenie gleby. Jednocześnie, brak podstaw do przyjęcia maksymalnego poziomu współczynnika eksperckiego, gdyż nie wiadomo, czy zanieczyszczenie gleby faktycznie występuje (postępowanie administracyjne nie zakończone, brak innych dowodów) i nie wiadomo, jak ewentualne występowanie tego zanieczyszczenia wpływa na wartość prawa własności. Biegły wskazał, że w procesie wyceny uwzględnił wszelkie specyficzne cechy spornej nieruchomości, jak kształt działki (przyjmując z tego powodu minimalny współczynnik korygujący maksymalnie obniżający wartość). Nadto, biegły wyjaśnił, że przedmiotowa działka nie mogła być przedmiotem samodzielnego obrotu, gdyż ma zbyt małą powierzchnię i nieregularny kształt, stąd mogłaby zostać sprzedana łącznie z działkami sąsiednimi. Mając na względzie wyjaśnienia biegłego 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 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, 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 biegły zgodnie z powyższymi przepisami zastosował 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, biegły prawidłowo wybrał 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 biegły dysponował dostateczną liczbą transakcji porównawczych (13), by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegły przeanalizował transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględnił nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe i przemysłowo - usługowe. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: potencjału inwestycyjnego, położenia, wielkości działki, kształtu działki, hipsometrii, dojazdu, uzbrojenia, ocenił wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustalił zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegły wykonał charakterystykę nieruchomości wycenianej i określił jej oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, a także określił wielkość współczynników korekcyjnych. W dalszej kolejności biegły ustalił 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 biegły sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi skorygował za pomocą właściwych współczynników korygujących.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego Ś. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wynosi 87.200 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Zatem, wysokość opłaty przy zastosowaniu ww. stawki wynosiła 2616 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. Pozostała kwota ponad dwukrotność 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 2018 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 549,92 zł (2 x 274,96 zł). Za rok 2019 Sąd ustalił opłatę w wysokości 1.582,96 zł jako stanowiącą sumę nadwyżki z uprzedniego roku tj. kwoty 516,52 zł (2.616 zł – 1.582,96 zł = 1.033,04 zł) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj.

kwoty 549,92 zł, zaś za rok 2020r. w pełnej wysokości 2.616 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 Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i ustalił, że powódka przegrała niniejszy spór w 81 %, zaś pozwany w 19 % i w takim stosunku każda ze stron winna ponieść koszty niniejszego procesu. Na mocy art. 108 kpc szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił Referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.