

**Sygn. akt: I C 177/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Jank

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 1 lipca 2022 r. w G.

sprawy z **powództwa (...) 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 przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) począwszy od 1 stycznia 2021 r. wynosi 22.650 zł (dwadzieścia dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych),

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 985 zł (dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

## UZASADNIENIE

Powódka G. Fabryka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domaga się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu P. państwowej w G. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku zastępującego pozew powódka zakwestionowała przyjętą w operacie szacunkowym, stanowiącą podstawę aktualizacji opłaty rocznej, wartość nieruchomości oraz sposób wyceny, zarzucając w szczególności nieuwzględnienie przez rzeczoznawcę majątkowego wpływu obciążenia przedmiotowej nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na jej wartość. Nadto, powódka wniosła o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową poniesionych nakładów koniecznych polegających na przyłączeniach elektrycznych, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

(pozew, k. 3-5v)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa. Zdaniem pozwanego rzeczoznawca prawidłowo określił rynek nieruchomości gruntowych i dokonał prawidłowej wyceny wartości przedmiotowej działki. W zakresie dotyczącym zarzutu zaliczenia poniesionych nakładów pozwany podniósł, iż użytkownik nie wskazał i nie udowodnił poniesienia nakładów. Ponadto, wskazał, iż inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości, w tym budowa przyłączy, nie stanowią nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(odpowiedź na pozew, k. 18-20)

(...) stan faktyczny:

Pozwany Skarb P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 0,3502 ha, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 528 i 529, (...) W., objętej księgą wieczystą o numerze (...).

Powódka G. Fabryka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest aktualnym użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości.

(...) nr 528 powstała w wyniku wyodrębnienia i zmiany numeracji działki nr 70/2 (2015r.), która z kolei powstała w wyniku podziału działki nr 56/2 (2008r.), ta natomiast powstała z podziału działki nr 22/2 (2005r.), a ta z podziału działek nr 14/2 i 16/1 (1994r.).

(...) nr 529 powstała w wyniku wyodrębnienia i zmiany numeracji działki nr 69/2 (2015r.), która z kolei powstała w wyniku podziału działek nr 54/2 i 55/2 (2008r.), te natomiast powstały z podziału działki nr 22/2, a ta z podziału działek nr 14/2 i 16/1 (1994r.).

W decyzji z dnia 9 czerwca 1992 roku o oddaniu przedmiotowej działki w użytkowanie wieczyste wskazano, że wykorzystanie gruntu, w tym działek nr 14/2 i 16/1, powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego miasta G..

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 528 i 529 położone są w strefie planistycznej oznaczonej symbolem 03.PS (strefa produkcyjno-usługowo-składowa, funkcje wyłączone z zakresu funkcji dopuszczalnych w strefie: wyklucza się funkcje mieszkaniowe<sup>1</sup>). W 1992 roku przedmiotowe działki znajdowały się w strefie planistycznej oznaczonej symbolem (...) (rozwoj przestrzenny funkcji przemysłowo-składowej oraz baz powinien następować według zasady: koncentracja zakładów i urządzeń o zróźnicowanej uciążliwości w rejonie ul. (...)).

(fakty bezsporne ustalone w oparciu o: decyzję z dnia 9 czerwca 1992r., k. 40-46, wykaz zmian gruntowych, k. 47-50 i 63-66, pismo Architekta Miejskiego Miasta G. z dnia 3 listopada 2021r., k. 67)

Pismem z dnia 10 marca 2020 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu P., wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 21.981,69 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 26.374,26 zł. (...) aktualizacji wysokości opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość nieruchomości wynosi 879.142 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać począwszy od dnia 1 stycznia 2021 roku.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, k. 34 akt administracyjnych (...).BT. (...)-9/94/ (...))

Nie zgadzają się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 12 maja 2020 roku skierowanym do (...) Kolegium (...) w G. powódka domaga się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 16 lutego 2021 roku (...) Kolegium (...) w G. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Pismem z dnia 8 marca 2021 roku pozwany Skarb P. wniosł

sprzeciw od orzeczenia SKO, zaskarżając orzeczenie w całości i domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty byłą uzasadniona.

(dowód: pismo z dnia 12 maja 2020r., k. 3-5v, sprzeciw z dnia 8 marca 2021r., k. 6-6v., orzeczenie, k. 9-9v. akt administracyjnych o sygnaturze SKO Gd/2241/20)

Wartość ww. nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 0,3502 ha stanowicej działki nr 528 i 529 - ustalona jak dla gruntu niezabudowanego - według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 755.000 zł.

Przedmiotowa nieruchomość jako całość ma kształt do regularnego wieloboku, a teren nieruchomości jest stosunkowo płaski, w części zabudowany budynkiem niemieszkalnym, w części ogrodzony i zagospodarowany. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dojazd odbywa się drogami wewnętrznymi, wydzielonymi na terenie dawnego P., utwardzonymi w części asfaltobetonem, w części płytami drogowymi, są one jako takie i w słabym stanie techniczno użytkowym (m.in. z licznymi dziurami). Przedmiotowe drogi wewnętrzne zlokalizowane są na działkach stanowiących m.in. własność Skarbu P. i znajdujących się w użytkowaniu wieczystym różnych podmiotów. Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się przez teren działki sąsiedniej nr 527, nie stanowi drogi, bez formalnie ustanowionych urządzeń gruntowych przejazdu i przechodu. W sąsiedztwie działki zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i telekomunikacyjna, jednak istniejące sieci są przestarzałe, nie spełniają obecnych wymogów, występują problemy z przyłączeniem do sieci.

(dowód: pisemna opinia (...) sądowniej rzeczoznawcy majątkowego J. K., k. 72-103 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 133-142)

(...)czyli, co następuje:

Podany stan faktyczny (...) na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii (...) sądowniej z zakresu wyceny nieruchomości.

W ocenie (...) brak było jakichkolwiek podstaw do podważania wiarygodności i mocy dowodowej powyższych wyżej dokumentów. W toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie zostały oświadczeń w nich zawartych. (...) także nie doszukała się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w szczególności zmian przerobienia, podrobienia, bądź innej ingerencji. Z tego względu, w ramach swobodnej oceny dowodów, (...), że przedłożone do akt niniejszej sprawy dokumenty przedstawiały rzeczywisty przebieg postępowania związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu, a także wskazują faktyczny cel oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak również obrazują przebieg procesu wyodrębnienia obu spornych działek ewidencyjnych.

Za wiarygodny i w pełni przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód (...) również opinię biegłej sądowniej do spraw wyceny nieruchomości J. G. K. (...) na uwadze, że opinia (...) przygotowana przez osobę posiadającą wiedzę fachową z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz duże doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. (...) bowiem wielokrotnie występowała w charakterze biegłego w podobnych sprawach. W

ocenie (...)żona opinia w formie operatu szacunkowego jest jasna, logiczna, kompletna i wewnêtrznie niesprzeczna, a tak¿e zosta³a sporz¹dzona zgodnie z obowi¹zuj¹cymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami oraz rozporz¹dzenia Rady Ministrów z dnia 21 wrze#nia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomo#ci i sporz¹dzania operatu szacunkowego, które zawieraj¹ szczegó³owe uregulowania dotycz¹ce sposobu wyceny nieruchomo#ci dla celów aktualizacji op³aty rocznej z tytu³u u¿ytkowania wieczystego. Z.ýæ nale¿y, i¿ zgodnie z § 28 powo³anego rozporz¹dzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomo#ci gruntowej niezabudowanej oddawanej w u¿ytkowanie wieczyste oraz aktualizacji op³at z tego tytu³u okre#la siê jej warto#æ jako przedmiotu prawa w³asno#ci, stosuj¹c podej#cie porównawcze (ust. 1). Przy okre#laniu warto#ci, o której mowa w ust. 1, stosuje siê, z zastrze¿eniem § 27, ceny transakcyjne sprzeda¿y nieruchomo#ci niezabudowanych jako przedmiotu prawa w³asno#ci (ust. 2). Warto#ci nieruchomo#ci, o których mowa w ust. 1-4, okre#la siê wed³ug stanu nieruchomo#ci i cen na dzieñ oddania nieruchomo#ci w u¿ytkowanie wieczyste albo wed³ug stanu nieruchomo#ci i cen na dzieñ aktualizacji op³at z tytu³u u¿ytkowania wieczystego, z uwzglêdnieniem celu, na jaki nieruchomo#æ zosta³a oddana w u¿ytkowanie wieczyste, z zastrze¿eniem art. 73 ust. 2 ustawy (ust. 5). W niniejszej sprawie bieg³a zgodnie z przytoczonymi powy¿ej przepisami zastosowa³a podej#cie porównawcze, które polega na okre#leniu warto#ci nieruchomo#ci przy za³o¿eniu, ¿e warto#æ ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomo#ci podobne, które by³y przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje siê ze wzglêdu na cechy różni¹ce nieruchomo#ci podobne od nieruchomo#ci wycenianej oraz uwzglêdnia siê zmiany poziomu cen wskutek up³ywu czasu. P.#cie porównawcze stosuje siê, je¿eli s¹ znane ceny i cechy nieruchomo#ci podobnych do nieruchomo#ci wycenianej (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami). (...) tak¿e prawid³owo wybra³a metodê korygowania ceny #redniej, która polega na tym, ¿e do porównañ przyjmuje siê co najmniej kilkana#cie nieruchomo#ci podobnych, które by³y przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane s¹ ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomo#ci. Warto#æ nieruchomo#ci bêd¹cej przedmiotem wyceny okre#la siê w drodze korekty #redniej ceny nieruchomo#ci podobnych wspó³czynnikami koryguj¹cymi, uwzglêdniaj¹cymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomo#ci. W niniejszym przypadku bieg³a dysponowa³a zbiorem 20 nieruchomo#ci podobnych. Do porównania bieg³a przyję³a nieruchomo#ci gruntowe niezabudowane, stanowi¹ce przedmiot prawa w³asno#ci, zlokalizowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w strefie produkcyjno # us³ugowej i przeznaczone pod zabudowê produkcyjno # us³ugow¹, bazy, sk³ady itp., co # wobec przeznaczenia przedmiotowej nieruchomo#ci w planie miejscowym i celu oddania jej w u¿ytkowanie wieczyste # równie¿ nale¿a³o uznaæ za zabieg prawid³owy. Ze wzglêdu na specyfikê procedury wyceny, zastosowane podej#cie porównawcze oraz ilo#æ transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzysta³a dane transakcyjne z okresu od marca 2018r. do 10 marca 2020r. nie tylko z obszaru miasta G., ale tak¿e G. (tereny wzd³u¿ O. T.). Jak bowiem wskaza³a bieg³a w obrêbie granic administracyjnych G. znalaz³a zbyt ma³¹ próbê nieruchomo#ci o zbli¿onej powierzchni i o podobnym przeznaczeniu do nieruchomo#ci wycenianej. Stosownie do § 28 ust. 5 ww. rozporz¹dzenia bieg³a prawid³owo ustali³a warto#æ nieruchomo#ci na dzieñ wypowiedzenia, czyli aktualizacji op³aty, a tak¿e dokona³a prawid³owego doboru nieruchomo#ci podobnych, precyzyjnie opisa³a cechy nieruchomo#ci i dokona³a prawid³owej ich oceny, okre#li³a wagê poszczególnych cech, a nadto różnice wystêpuj¹ce pomiêdzy wycenian¹ nieruchomo#ci¹ a nieruchomo#ciami podobnymi skorygowa³a za pomoc¹ w³a#ciwych wspó³czynników koryguj¹cych. Jak wynika z tre#ci opinii (...) uwzglêdni³a nastêpuj¹ce cechy: (1.) lokalizacja ogólna, s¹siedztwo i otoczenie; (2.) dostêp do nieruchomo#ci, dojazd, rodzaj dróg dojazdowych, mo¿liwo#ci parkowania; (3.) wielko#æ powierzchni dzia³ki; (4.) dostêp do urz¹dzeń infrastruktury technicznej, uzbrojenie terenu; (5.) mo¿liwo#æ wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania. Ostatecznie ustalona warto#æ nieruchomo#ci stanowi iloczyn powierzchni nieruchomo#ci,

#redniej ceny jednostkowej w próbce reprezentatywnej, sumy współczynników korygujących, a także współczynnika korygującego #k#. P.łszy sposób wyceny nieruchomości nie budzi żadnych wątpliwości (...) w świetle obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

Na (...) co do poprawności sporządzonego operatu szacunkowego nie miały wpływu zarzuty zgłoszone przez stronę pozwaną. Zależy należy, iż pozwany Skarb P. zakwestionował przede wszystkim wnioski biegłej odnośnie wpływu braku ustanowienia służebności gruntowych na wartość nieruchomości (obniżenie wartości). W ocenie pozwanego, skoro dojazd do spornego gruntu odbywa się m.in. przez drogi wewnętrzne położone na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu P., to nie ma potrzeby i prawnej możliwości regulowania takiego dojazdu poprzez ustanowienie służebności drogowych. (...) pozwanego wzbudziła również ocena dostępu do kluczowych sieci infrastruktury technicznej. Zdaniem pozwanego biegła nie wskazała na jakim materiale różnym oparła swoje wnioski w tym zakresie. W konsekwencji, pozwany zgłosił zastrzeżenia co do wpływu ww. niedogodności na wartość poszczególnych współczynników korygujących, w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (nieuzasadnione zaniżenie do poziomu #średni#), możliwości wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania (bez wskazania jakie ograniczenia w stosunku do nieruchomości spowodowały przyjęcie cechy na poziomie #średnim#). Kolejne wątpliwości pozwanego wzbudziło zastosowanie współczynnika korygującego #k# na poziomie 0,95 z uwagi na brak formalnie ustanowionego dostępu do drogi publicznej. Wedle pozwanego wobec niezasadności ustanawiania służebności drogowych, współczynnik ten powinien zostać określony na poziomie 1. Nadto, pozwany zarzucił nieuzasadnione pominięcie w procesie wyceny aktualizacji cen transakcyjnych. W świetle wyjaśnień biegłej zawartych w opinii (...) powyższe zarzuty należało uznać za bezzasadne. (...) do wykadni systemowej należy wskazać, że na gruncie prawa administracyjnego wskazuje się, że dostęp do drogi publicznej należy rozumieć jako dostęp prawny i dostęp faktyczny (por. wyrok Wojewódzkiego (...) Administracyjnego w K. z dnia 4 lutego 2013 r., (...) SA/Kr (...), L.), przy czym dostęp nieruchomości do drogi publicznej nie można utożsamiać z dostępem faktycznym. D. ten ma być prawnie zagwarantowany. Zagwarantowanie prawne dostępu do drogi publicznej oznacza, że musi on być legalny. Znaczy to, że prawo do korzystania z niego musi wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia sądowego czy też administracyjnego (por. wyrok Naczelnego (...) Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 r., II OSK (...), L.). Podobnie ustawodawca rozumie dostęp do drogi publicznej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami, o czym może świadczyć choćby przywołany przez biegłą w opinii (...) przepis art. 93 ust. 3 tejże ustawy dotyczący podziału nieruchomości, jak również art. 99 powołanej ustawy stanowiący, że jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedać wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedać udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Jak wskazuje się w orzecznictwie ratio legis przewidzianych w art. 93 i 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozwiłań jest uniemożliwienie zbywanie działek gruntu bez dostępu do drogi publicznej (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 22 czerwca 2021r., (...) SA/R. 671/21, L.). (...)ższe na względzie argumentację strony pozwanej odnośnie dostępu wycenianej nieruchomości do drogi publicznej należało uznać za chybioną. Zależy należy, iż sporna nieruchomość nie graniczy z działką, na której zlokalizowana jest droga wewnętrzna, lecz dojazd do drogi wewnętrznej odbywa się poprzez działkę sąsiednią oznaczoną nr 527, która nie jest działką drogową. Pozwany zdaje się pomijać fakt, że nieruchomość wyceniana i nieruchomości sąsiednie, mimo że mają tego samego właściciela, to stanowią odrębne nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. W tym stanie rzeczy, mogą stanowić odrębny przedmiot obrotu, a w takiej sytuacji niewątpliwie brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej takiej nieruchomości wpływa na możliwość do uzyskania cen. Z. należy uwagę, że w przypadku sprzedawcy czy innego rozporządzenia

prawem własności działki nr 527 wyceniana nieruchomości nie będzie miała nawet pośredniego dostępu do drogi wewnętrznej. Dla potencjalnego nabywcy wycenianej nieruchomości będzie istniała niepewność, co do tego, czy właściciel działki sędziej umożliwi połączenie komunikacyjne z drogą publiczną. Wobec nieuregulowania prawnego dostępu do drogi publicznej kolejne trudności mogą się pojawiać w przypadku zamiaru przeprowadzenia inwestycji na działce, gdzie przed właściwym organem należy wylegitymować się posiadaniem dostępu do drogi publicznej w sensie prawnym. W tych okolicznościach stwierdzenie biegłej, że brak uregulowanego prawnie dojazdu do drogi publicznej stanowi cechę wpływającą na obniżenie jej wartości, jest wnioskiem logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego. Podobnie, w świetle wyjaśnień biegłej zawartych w opinii (...), należało uznać, że prawidłowo oceniła ona dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej jako średni. Z treści dołączonych do opinii (...) dokumentów jednoznacznie wynika, że w przypadku działek nr 528 i 529 występują liczne problemy z przyłączeniem ich do sieci przez przedsiębiorstwa przesyłowe, a infrastruktura przesyłowa znajdująca się na siednich nieruchomościach jest przestarzała (np. brak odpowiedniego ciążenia w sieci, niespełnienie wymogów przeciwpożarowych, etc.). W związku z tym, nie sposób uznać, aby sporna nieruchomości miała pełne uzbrojenie, z dostępem do przystosowanych do obsługi terenu sieci. Jeżeli natomiast chodzi o cechę możliwości wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania, to biegła wyjaśnia, że cecha ta obejmuje potencjał inwestycyjny nieruchomości, ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i cech fizycznych nieruchomości, jak: kształt działki, ukształtowanie terenu, występowanie stupów i linii energetycznych oraz innych sieci uzbrojenia, niekorzystnie zlokalizowanych na nieruchomości, przydatność budowlana gruntu, możliwość podziału działek, wymagania i ograniczenia wynikające z wpisu do rejestru czy ewidencji zabytków, ograniczenia archeologiczne, czy też związane z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych. Jak wskazała biegła, z analizy rynku wynika, że wyższe ceny osiągnęły nieruchomości z dobrymi możliwościami inwestycyjnymi, bez żadnych ograniczeń. W przypadku nieruchomości wycenianej na ocenę cechy możliwości wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania wpływają takie okoliczności jak: różny kształt obu działek, różna powierzchnia działek, przebieg sieci infrastruktury technicznej ograniczających możliwości inwestycyjne (konieczność przełożenia części urządzeń w przypadku zabudowy), położenie w otoczeniu o zróżnicowanej zabudowie, ze skomplikowanym i nieuregulowanym systemem dróg dojazdowych, etc. W porównaniu do nieruchomości przyjętych jako podobne, przedmiotowa nieruchomości jawi się jako przeciętna. Ze względu na powyższe ograniczenia, w szczególności brak dostępu do drogi publicznej, należało uznać, że biegła prawidłowo określiła współczynnik korekcyjny na poziomie 0,95. Nadto, w świetle wyjaśnień biegłej należało uznać za pozabawione podstaw zarzuty pozwanego Skarbu P. co do pominięcia przez biegłą aktualizacji cen transakcyjnych. Jak bowiem wskazała biegła analiza wyodrębnionego przez nią segmentu rynku nie wykazała wyraźnego trendu zmiany cen nieruchomości w czasie, a zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w podejściu porównawczym uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu o ile takie zaistniały. (...)wnia, że różnice cen nieruchomości podobnych wynikały jedynie z różnych cech nieruchomości i zdolności negocjacyjnych stron, a zatem należało przyjąć, że poziom cen w uwzględnionym okresie nie uległ zmianom. Z uwagi na brak trendu nie było potrzeby korekty cen transakcyjnych. Nadto, należało mieć na względzie, że biegła prawidłowo nie uwzględniła przy wycenie ograniczeń ujawnionych w dziale III. księgi wieczystej, albowiem wpisane tam służebności gruntowe nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości, a zostały przeniesione do księgi wieczystej wskutek wielokrotnych podziałów działek ewidencyjnych.

(...), iż opinia przedstawiona przez biegłą jest kompletna, jasna i dostatecznie wyjaśnia wszelkie wątpliwości odnośnie sposobu wyceny, na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 kpc (...) dowód z kolejnej opinii (...). Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie jeżeli opinia (...) jest tak kategoryczna i tak przekonująca, że sąd określi okoliczności uznaje

za wyjątkiem, to nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii (...) (por. wyrok S<sup>1</sup>du N.ższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, LEX).

P. prawny 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 2021 r. poz. 1899). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Wedle art. 80 ust. 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem, natomiast w myśl ust. 2 wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. (...) 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. Stosownie do treści art. 72 ust. 3 pkt 5 powołanej ustawy wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w niniejszym przypadku wynosi 3 % ceny.

Zależy należy, iż ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek aktualizacji opłaty, również w postępowaniu sądowym, spoczywa na właściwym organie - art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. postanowienie (...) Apelacyjnego w P. z dnia 23 lipca 2013 r., I ACz 1092/13, L.). W toku niniejszego postępowania, wnosząca o dopuszczenie dowodu z opinii (...), strona pozwana jedynie częściowo zdołała udowodnić, iż zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. że wartość przedmiotowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste rzeczywiście wzrosła. Zgodnie z operatem szacunkowym, będącym podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia miała wynosić 879.142 zł. Natomiast, biegła w złożonej w niniejszej sprawie opinii (...) wartość niższą, tj. 755.000 zł. Jak wskazano powyżej, przy okazji oceny dowodów, nie ma podstaw do kwestionowania prawidłowości operatu szacunkowego wykonanego przez biegłą. Tym samym (...) za miarodajną wartość wskazaną przez biegłą. Przy zastosowaniu niespornej stawki procentowej wynoszącej 3 % (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami), należało zatem uznać, że wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej wynosi 22.650 zł.

Jeśli natomiast chodzi o podnoszone przez powoda zarzuty dotyczące zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową poniesionych rzekomo przez niego nakładów koniecznych polegających na przyłączach elektrycznych, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, to ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na stronie powodowej, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1. Stosownie zaś do art. 77 ust. 6 powołanej ustawy zasadę, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła

wartość nieruchomości gruntowej. W ocenie (...) powódka nie sprostała ciężarowi dowodu i nie wykazała, by poczyniła nakłady konieczne, które podlegałyby zaliczeniu na poczet różnicy między opinią zaktualizowaną a opinią dotychczasową, zgodnie z przytoczonymi przepisami. Zależy należy, iż strona pozwana w odpowiedzi na pozew zarzuciła, że nakłady konieczne użytkownika wieczystego nie zostały wykazane żadnymi dokumentami załączonymi do wniosku, ani też sprecyzowane co do ich zakresu i daty ich poniesienia. (...) z dnia 9 czerwca 2021r. (k. 23) pełnomocnik powoda został zobowiązany do zgłoszenia ostatecznych wniosków dowodowych pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania. W odpowiedzi na to zobowiązanie, w piśmie przygotowawczym z dnia 23 czerwca 2021 roku strona powodowa nie sprecyzowała zakresu poniesionych nakładów, ani też nie przedstawiła żadnych dokumentów, które potwierdzałyby, że faktycznie takich nakładów dokonała. Wobec braku jakichkolwiek dokumentów wskazujących na fakt poniesienia przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych bezprzedmiotowe było dopuszczenie dowodu z opinii (...) na okoliczność określenia wartości nakładów koniecznych (zgodnie z wnioskiem zawartym we wniosku powoda zastępującym pozew). Zależy należy, iż nie jest zadaniem biegłego gromadzenie materiału dowodowego, a jedynie dostarczenie wiadomości specjalnych w oparciu o materiał dowodowy zaferowany przez strony postępowania. Skoro zatem, stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. twierdzenia powoda o poniesieniu nakładów koniecznych na przedmiot nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, a także o ich wysokości nie zostały udowodnione, to nie było możliwe zastosowanie mechanizmu zaliczenia nakładów, o którym mowa w przepisach art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(...)ższe na uwadze, na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, (...) jak w pkt I. sentencji. Natomiast, w pozostałym zakresie, na mocy ww. przepisu a contrario, powództwo oddalić jako bezzasadne.

O kosztach procesu (...) na mocy art. 100 k.p.c. i rozliczy je stosunkowo, uznając, że powódka wygrała niniejszy spór w 85 %, zaś pozwany w 15 %. Zależy bowiem należy, iż różnica pomiędzy opinią dotychczasową a opinią zaproponowaną przez pozwaną (stanowiąca wartość przedmiotu sporu) wynosiła 4.392,57 zł, natomiast różnica pomiędzy opinią dotychczasową a opinią ostatecznie ustaloną przez (...), 31 zł. Powódka poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu (400 zł), opłaty za czynności pełnomocnika (900 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) # zatem łącznie w kwocie 1.317 zł, z czego przysuguje jej od przeciwnika zwrot kwoty 1.119,45 zł. Natomiast, pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł i należy mu się od powódki zwrot kwoty 135 zł. Po wzajemnym skompensowaniu należności powódce należy się od pozwanego zwrot kwoty 985 zł.