

Sygn. akt: I C 186/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2023 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 obciążająca użytkownika wieczystego Stocznię (...) S.A. w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie (...), jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 485 metrów kwadratowych objęta księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi:

- a. w roku 2021: **685,30 zł** (sześćset osiemdziesiąt pięć złotych 30/100)
- b. w roku 2022: **1.928,15 zł** (tysiąc dziewięćset dwadzieścia osiem złotych 15/100),
- c. od roku 2023: **3.171 zł** (trzy tysiące sto siedemdziesiąt jeden złotych);

II. zasądza od powoda Stoczni (...) S.A. w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. kwotę **250 zł** (dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

III. nakazuje ściągnąć od powoda Stoczni (...) S.A. w G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **527,30 zł** (pięćset dwadzieścia siedem złotych 30/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłej wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sad Rejonowy w Gdyni;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **644,48 zł** (sześćset czterdzieści cztery złote 48/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłej wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sad Rejonowy w Gdyni.

Sygnatura akt I C 186/21

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 30 grudnia 2020r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) – a sprecyzowanym pismem z dnia 4 maja 2021r. – powód Stoczni (...) S.A. z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 1 grudnia 2020r.

dotycząca gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego jako działki nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest uzasadniona, w innej wysokości, lecz nie wyższej niż 2.182,50 zł.

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 wypowiedzenie do reprezentowania pozwanego Skarbu Państwa.

(pozew 13-16 akt SKO, pismo powoda z dnia 4 maja 2021r., k. 10-11)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej w kwocie 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 wskazywana przez powoda stawka 150 zł/m² nie ma uzasadnienia w sytuacji rynkowej.

(odpowiedź na pozew k. 34-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G., obręb (...), oznaczonej jako działki nr (...) obszaru 447 m² oraz nr 99 obszaru 38 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód Stocznia (...) S.A. z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości. Powód nabył z dniem 5 grudnia 1990r. prawo użytkowania ww. nieruchomości na podstawie decyzji uwłaszczeniowej Wojewody G. z dnia 15 grudnia 1995r. W treści decyzji wskazano, że okres użytkowania wieczystego ustalono na 40 lat uwzględniając zasady wynikające z postanowień art. 236 k.c. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o decyzję Wojewody G. z dnia 15 grudnia 1995r. k. 95-98)

Pismem z dnia 1 grudnia 2020r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 342,65 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 4.556,19 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2021r.

Wypowiedzenie 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.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie z dnia 1 grudnia 2020r. k. 48 akt administracyjnych nr (...). (...).15.2018.BT, pełnomocnictwo notarialne z dnia 27 listopada 2015r., k. 54-54v tamże)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 30 grudnia 2020r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem z dnia 23 lutego 2021r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek. W dniu 15 marca 2021r. powód wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wniosek powoda z dnia 30 grudnia 2020r. k. 13-16 akt SKO, orzeczenie z dnia 23 lutego 2021r. k. 18v-19 akt SKO, sprzeciw powoda k. 3)

Na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 1 grudnia 2020r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 105.700 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. k. 60-98 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 136-137, 178-179 oraz ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 215)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej 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. 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 biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości A. B.. 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 pozwaną, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia i w konsekwencji obroniła swoją opinię.

Zważywszy, iż opinia biegła jest kompletna i stanowcza, a wszelkie wątpliwości co do jej treści zostały wyjaśnione w oparciu o opinie uzupełniające, na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. Sąd pominął wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

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 2023 r. poz. 344). 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 skuteczności wypowiedzenia opłaty. Otóż, we wniosku skierowanym do SKO strona powodowa zarzuciła pozwanemu nieskuteczne wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, wskazując, że oświadczenie w tym przedmiocie podpisała osoba nieumocowana do reprezentowania Skarbu Państwa. Powyższy zarzut jednak nie zasługiwał na uwzględnienie. W aktach administracyjnych prowadzonych przez pozwanego znajduje się odpis notarialnego pełnomocnictwa udzielonego M. B., z którego jednoznacznie wynika umocowanie do jednoosobowego składania oświadczeń przy wszelkich czynnościach przekraczających zakres

zwykłego zarządu dotyczących m.in. ustalania i wypowiedzania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

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 151.873 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 wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w 1 grudnia 2020r. było uzasadnione i ewentualnie w jakiej wysokości.

Ustalenia faktyczne w powyższym zakresie Sąd oparł na opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, która wskazała, że na dzień 1 grudnia 2020r. wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosiła 105.700 zł. Strona pozwana zgłosiła szereg zarzutów do opinii biegłej, jednak w opiniach uzupełniających biegła w sposób rzeczowy i przekonujący odniosła się do wszystkich zastrzeżeń, wskutek czego ostatecznie opinię należało uznać za kompletną i wiarygodną. Zważyć należy, iż zarzuty podniesione przez pozwanego dotyczyły błędnego doboru nieruchomości porównawczych będącego skutkiem nieprawidłowego i niezgodnego z prawem przyjęcia przez biegłą przeznaczenia nieruchomości w oparciu o stan prawny z chwili oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a nie według stanu z dnia aktualizacji. W następstwie powyższego – zdaniem pozwanego – biegła przyjęła wyłącznie transakcje nieruchomościami przeznaczonymi na cele komunikacyjne, drogowe zamiast na cele produkcyjno – usługowe. Pozwany zarzucił biegłej, że nie uwzględniła art. 54 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany wywodził, że cel oddania w użytkowanie wieczyste nie determinuje przeznaczenia nieruchomości, nie może być podstawą do przyjęcia jako transakcji porównawczych transakcji gruntami o innym przeznaczeniu w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Dobierając nieruchomości podobne biegła winna brać pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami), ale zamiast aktualnego sposobu korzystania winna uwzględnić cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeśli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste bez wskazania konkretnego celu (z powołaniem się na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) to cel jest uzależniony od aktualnego planu. Jeżeli dla terenu nie został sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Sądu argumentacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie. Zważyć należy, iż w decyzji uwłaszczeniowej z dnia 15 grudnia 1995 roku – na podstawie której powód nabył prawo użytkowania wieczystego spornego gruntu – cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste nie został wprost wyrażony, a jedynie w uzasadnieniu decyzji wskazano, że uwzględniono zasady wynikające z postanowień art. 236 k.c. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta G.. Biegła A. B. podkreśliła zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej, jak również na rozprawie, że zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. przy wycenie nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty bierze się pod uwagę cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a w niniejszym przypadku grunt był oddany z uwzględnieniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w dacie przekazania wskazywał na przeznaczenie gruntu jako komunikacyjne. Na dzień aktualizacji plan już nie obowiązywał, natomiast nowy plan nie został dotąd uchwalony. Zatem należało określić cel oddania spornego gruntu w użytkowanie wieczyste przy uwzględnieniu ówczesnie obowiązującego planu. Jak wskazała biegła stosownie do § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. nieruchomości porównawcze powinny mieć przeznaczenie podobne do celu, na jaki wyceniana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu bez znaczenia pozostaje fakt sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jak wskazuje się w orzecznictwie odwołując się do definicji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uregulowanej w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 r. poz. 1073) należy również wskazać, że służy ono określeniu polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium to nie jest aktem normatywnym, lecz

jedynie aktem wewnętrznym obowiązującym w organie gminy przy realizacji przez nią polityki przestrzennej i stanowi jeden z etapów poprzedzających uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 maja 2012r. II OSK 529/12). Wskazuje się przy tym w orzecznictwie, że studium de facto nie pozwala ustalić przeznaczenia nieruchomości, nie jest bowiem aktem prawa miejscowego, a dopiero na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenów (por. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 11 grudnia 2012r., (...) SA/Po 1080/12 i przywołane tam orzeczenia - wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 maja 2012r., II OSK 574/12, z dnia 17 maja 2012r., II OSK 529/12, z dnia 8 maja 2012r., II OSK 404/12). Również Sąd Najwyższy szeroko odniósł się do funkcji i roli studium na tle sprawy o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste (wyrok z dnia 3 października 2014r. wraz z uzasadnieniem, V CSK 1/14). Wprawdzie stan faktyczny w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy był odmienny od stanu faktycznego sprawy niniejszej, jednak Sąd Najwyższy zaakcentował znaczenie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w szczególności § 28 ust. 5 i zawartej w nim konieczności uwzględnienia celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a także uwzględnienia „stanu nieruchomości”, co odbiega od treści przywoływanego przez skarżącego art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym mowa jest także o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w myśl art. 154 ust. 2, w przypadku braku takiego planu, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (...). Przepis art. 154 ust. 2 reguluje tylko ogólne zasady sporządzania wyceny nieruchomości, natomiast art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera delegację ustawową dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia wykonawczego określającego sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw, sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia, rodzaje nakładów na nieruchomości. Rozporządzenie takowe, z dnia 21 września 2004 r., w § 28 zawiera szczegółowe zasady wyceny nieruchomości dla jednego tylko celu, jakim jest aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 6 grudnia 2017r., I ACa 564/16, Legalis). Sąd w pełni podziela argumentację przedstawioną w cytowanym powyżej orzeczeniu. Podkreślić należy, że wnioski przedstawione przez biegłą są oparte na przytoczonych powyżej tezach. Należy przy tym przyznać rację biegłej, że gdyby przyjąć tok rozumowania prezentowany przez stronę pozwaną, to zarówno stawki opłaty – zależne od celu, na jaki nieruchomość została oddana - zmieniałyby się automatycznie wraz ze zmianą studium. W ocenie Sądu stanowiłoby to obejście przepisu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. Oznacza to, że zmiana celu jest możliwa wyłącznie z zastosowaniem powyższej procedury, której jednak w niniejszym przypadku nie wdrożono.

Mając na względzie wyjaśnienia biegłej 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 nieruchomości 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 nieruchomości 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 (14), 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 na cele komunikacyjne, drogowe. Następnie, biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: położenia, sąsiedztwa, znaczenia nieruchomości w aspekcie funkcji, warunków zagospodarowania i powierzchni, 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 B. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 105.700 zł. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było bezsporne, wynosiła 3 % wartości gruntu. Zatem, wysokość opłaty przy zastosowaniu ww. stawki wynosiła 3.171 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 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 2021 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie

685,30 zł (2 x 342,65 zł). Za rok 2022 Sąd ustalił opłatę w wysokości 1.928,15 zł jako stanowiącą połowę sumy nadwyżki z uprzedniego tj. kwoty 1.242,85 zł ($3.171 \text{ zł} - 685,30 \text{ zł} = 2.485,70 \text{ zł} / 2$) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 685,30 zł, zaś za rok 2023r. w pełnej wysokości 3.171 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 k.p.c., 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 k.p.c. i ustalił, że powódka wygrała niniejszy spór w 55 %, zaś pozwana w 45 %. Koszty strony powodowej stanowiły opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (900 zł) – w łącznej wysokości 1.100 zł, z czego należy jej się kwota 605 zł. Z kolei koszty strony pozwanej stanowiły zaliczka na poczet opinii biegłego (1.000 zł), a także koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł, zatem łącznie 1.900 zł, przy czym należy się jej zwrot od przeciwnika kwoty 855 zł. Zatem, po skompensowaniu kosztów należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanej kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto, na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściąganie od stron – w zakresie w jakim uległy w niniejszym sporze – nieuiszczonych kosztów opinii biegłego, które zostały tymczasowo wyłożone ze Skarbu Państwa. Łączny koszt opinii wynosił 2.171,78 zł i do kwoty 1.000 zł został pokryty z zaliczki wpłaconej przez pozwaną. Do rozliczenia pozostała zatem kwota 1.171,78 zł, przy czym uwzględniając stosunek, w jakim każda ze stron przegrała niniejszy spór należało nakazać ściąganie od powódki kwotę 527,30 zł, a od pozwanej kwotę 644,48 zł.