

Sygn. akt II C 1605/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2018 roku

**Sąd Rejonowy dla W. M. w W., II W. C.** w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Tomasz Niewiadomski

**Protokolant:** Klaudia Majsterek

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2018 roku w W. na rozprawie

sprawy z powództwa K. G. i A. G.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącego (...) udziału w nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), D. U., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w obrębie (...), o powierzchni 113.183 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), od dnia 1 stycznia 2014 roku wynosi 975,02 zł (dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych i dwa grosze);

II. zasądza od powodów K. G. i A. G. solidarnie na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 509,60 zł (pięćset dziewięć złotych i sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć powodów K. G. i A. G. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M. w W. kwotę 1.385,22 zł (tysiąc trzysta osiemdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) W. rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. – M. w W. kwotę 437,44 zł (czteryście trzydzieści siedem złotych i czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 1605/15

## UZASADNIENIE

Pismem nr UD-XII. (...). (...).66.2013.SKA z dnia 16 stycznia 2013 roku (...) W. dokonało aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu 18/20, z obrębem (...), o powierzchni 113.183 m<sup>2</sup>, związanej z lokalem mieszkalnym nr (...), w udziale wynoszącym o, (...). Użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości są K. i A. G.. Otrzymali oni w/w wypowiedzenie w dniu 23 stycznia 2013 roku.

Nie zgodzili się oni z tym rozstrzygnięciem, dlatego w dniu 14 lutego 2013 roku złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości. W jego uzasadnieniu wskazali, że będący podstawą aktualizacji operat szacunkowy zawiera szereg istotnych błędów, które są wystarczające do uznania dokonanej aktualizacji za nieuzasadnioną. W uzupełnieniu wniosku z dnia 14 lutego 2013 roku. K. i A. G. podnieśli, że w w/w operacie szacunkowym będącym podstawą aktualizacji opłaty nie zostały uwzględnione istotne elementy mające wpływ

na określenie wartości nieruchomości, w szczególności rzeczoznawca nie uwzględnił okoliczności znajdowania się nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania portu lotniczego i związanych z tym dużych obciążeń hałasem wywoływanym przez przelatujące samoloty. Przy zastosowaniu metody porównania wytypowane w operacie jako nieruchomości porównawcze zostały nieruchomości, które są położone poza obszarem ograniczonego użytkowania lotniska i skutkiem tego jest znaczące zawyżenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomości przyjęte do wyceny jako podobne nie spełniają kryteriów podobieństwa wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i orzecznictwie sądów administracyjnych (wniosek do SKO z dnia 14 lutego 2013 roku k. 51 oraz pismo wnioskodawców uzupełniające wniosek do SKO z dnia 14 lutego 2013 roku k. 41). Wniosek z dnia 14 lutego 2013 roku w niniejszym postępowaniu zastępuje pozew.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa, jednocześnie wnosząc o ustalenie, że zaproponowana w oświadczeniu Prezydenta (...) W. w piśmie z dnia 16 stycznia 2013 roku o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu powyższej nieruchomości wynosi od 1 stycznia 2014 roku 1.094,95 złotych oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości została przeprowadzona prawidłowo i była uzasadniona. Ponadto ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości odzwierciedla jej położenie na rynku lokalnym, sposób użytkowania, stopień wyposażenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz kształtujące się w dacie wyceny ceny w obrocie nieruchomościami. Zdaniem pozwanego operat szacunkowy stanowiący podstawę orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wykonany na zlecenie SM (...) budzi poważne wątpliwości (odpowiedź na pozew k. 70-76).

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

K. G. i A. G. są użytkownikami wieczystymi ułamkowej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...), z obrębu(...), o powierzchni 113.183 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziale wynoszącym o, (...). Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W. (okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 16 stycznia 2013 roku, doręczonym w dniu 23 stycznia 2013 roku, Prezydent (...) W., działając na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którego imieniu występowali zastępca burmistrza dzielnicy U. P. M. i zastępca burmistrza dzielnicy U. A. B., wypowiedzieli użytkownikom wieczystym ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – wobec zmiany wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej podstawę do jej ustalenia, oświadczając równocześnie, że od dnia 1 stycznia 2014 roku proponuje opłatę roczną z tytułu jej użytkowania wieczystego, stanowiącą 1% ceny gruntu, w wysokości 1.094,95 złotych (pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty k.20, potwierdzenie odbioru k. 21).

Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowił operat szacunkowy określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, sporządzony w dniu 15 października 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego R. D., który ustalił jej wartość na kwotę 155.069.765 złotych, a więc 1370,08 złotych za 1 m<sup>2</sup> (operat szacunkowy z dnia 15 października 2012 roku k. 22-34).

W piśmie złożonym w dniu 14 lutego 2013 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. użytkownicy wieczysti odwołali się od doręczonego im wypowiedzenia (wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego k. 51). W dniu 6 października 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie (...) wydało orzeczenie, w którym na podstawie art. 79 ust. 3 i ust. 5 ugn uwzględniło powyższy wniosek i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2014 roku użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego o, (...) części w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...) oraz ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 113.183 m<sup>2</sup>, związanego z

własnością lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), w wysokości 731,25 złotych (orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 6 października 2014 roku k. 14).

W dniu 28 listopada 2014 roku (...) W. wniosło sprzeciw od powyższego orzeczenia (sprzeciw k. 2-3v). Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało sprzeciw wraz z aktami sprawy do tut. Sądu (pismo SKO z dnia 01 czerwca 2015 roku k. 1).

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Wartość rynkowa całej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), obejmującej także w/w posesje przy ul. (...), według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 138.083.260 złotych, czyli za 1 m<sup>2</sup> – 1.220 złotych (opinia biegłego sądowego J. S. z załącznikami k. 201-223, opinia uzupełniająca k. 249-251).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów i ich kopii, których wiarygodność i autentyczność nie była podważana przez żadną ze stron procesu. Również Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej i dlatego uznał je za nie budzący wątpliwości, a przez to zasługujący w pełni na wiarę materiał dowodowy.

W toku procesu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości M. K., celem ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego powodów, dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Biegła M. K. w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 24 lutego 2016 roku ustaliła wartość rynkową nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 130.748.000 złotych.

Zastrzeżenia do przedmiotowej opinii zgłosiła strona pozwana podnosząc, że biegła w sposób bezzasadny i niezgodny ze standardami zawodowymi zastosowała współczynnik „k= 0,9” w obliczeniu wartości na datę 31 grudnia 2012 roku, nadto podniosła, że biegła dokonała analizy rynku w sposób wybiórczy, dokonując wyboru nieruchomości podobnych do porównania w sposób nieprawidłowy. Strona pozwana wniosła także o dokonanie zmiany w przedmiotowej opinii oceny cechy „lokalizacja i sąsiedztwo” przedmiotowej nieruchomości na ocenę „dobry” i o zmianę oceny cechy „czynniki środowiskowe” nieruchomości przedmiotowej na ocenę dobry oraz o korektę wartości współczynników korygujących dla tych cech i o uzupełnienie operatu o opis skali ocen i podanie ocen cech nieruchomości o cenach skrajnych. Zdaniem strony pozwanej, oszacowana przez biegłą M. K. wartość nieruchomości jest zaniżona i zasadne jest urealnienie przez biegłą oszacowanej wartości jako podstawy określenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (odpowiedź na zobowiązanie k. 160-162).

W pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 23 czerwca 2016 roku biegła podtrzymała opinię. Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej biegła wskazała, że nota interpretacyjna N1 dopuszcza zastosowanie dodatkowo współczynnika korekcyjnego „K z przedziału [0,90,1,10], w sytuacji gdy nieruchomość wyceniana ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. Zdaniem biegłej powierzchnia działki wycenianej jest wielokrotnie większa od większości działek porównawczych, dlatego zastosowano współczynnik korekcyjny k=0,9.

Ponadto biegła wskazała, że w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku ze zbioru odnotowanych transakcji wybrała próbkę 12 transakcji, które dotyczą nieruchomości o charakterystyce porównywalnej z nieruchomością wycenianą i które posłużyły do wyceny. Biegła w opinii pominęła zarówno transakcje o cenie maksymalnej jak i o cenie minimalnej. Biegła wskazała też, że biorąc pod uwagę charakterystykę nieruchomości wycenianej oraz dostępność danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych uznała, że bardziej dokładną metodą oszacowania wartości będzie metoda korygowania ceny średniej. Biegła podkreśliła, że wszystkie transakcje zgromadzone w próbce dotyczą nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biegła wyjaśniła dalej, że cecha „lokalizacja i sąsiedztwo” została w opinii oceniona jako „średnia” a nie jako „dobra”, ponieważ w zbiorze transakcji podobnych są nieruchomości o lepszej lokalizacji i sąsiedztwie, podobnie w przypadku cechy „czynniki środowiskowe” została oceniona jako „średnia” a nie „dobra”, ponieważ w zbiorze transakcji podobnych, są nieruchomości o lepszej charakterystyce. Biegła wskazała, że charakterystyka

cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej została wykonana bardzo szczegółowo w sposób opisowy, na podstawie opisu zawartego w opinii można bez problemu odczytać charakterystykę wszystkich cen rynkowych.

Odnosząc się natomiast do zarzutu zaniżenia wartości nieruchomości biegła wyjaśniła, że oszacowane wartości mieszczą się w przedziale cen notowanych za nieruchomości podobne do przyjęte jako materiał porównawczy do wyceny, dlatego spełniają definicję wartości rynkowej. Biegła wskazała, że szacowana nieruchomość, pomimo nie najlepszej cechy „lokalizacja i sąsiedztwo” posiada słabą charakterystykę pod względem powierzchni działki, co powoduje, że wartości jednostkowe znajdują się poniżej ceny średniej. Biegła podkreśliła, że wycena jest szacowaniem wartości nieruchomości a nie jej wyznaczeniem. Szacowanie ma na celu wyznaczenie wartości, jak najbliższej możliwej do uzyskania cenie w realnych warunkach. Oszacowanie przez biegłą wartości nieruchomości metodą porównywania parami potwierdziła prawidłowość oszacowanej wartości. (opinia uzupełniająca k. 171-177).

Powyższa opinia uzupełniająca została zakwestionowana przez pozwane (...) W.. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że biegła nie udzieliła odpowiedzi na zadane pytania, wobec czego pełnomocnik wniósł o dokonanie ostatecznej korekty opinii wskazanej przez pozwanego w zastrzeżeniach do opinii pierwotnej, ewentualnie o przedłożenie operatu do oceny organizacji rzeczoznawców majątkowych lub powołanie innego biegłego (pismo k. 190-191).

W tym miejscu należy wskazać, że w myśl art. 286 kpc sąd może w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Potrzeba taka może w szczególności zaistnieć wówczas, gdy powołani w sprawie dwaj biegli wydadzą rozbieżne opinie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 1972 roku, II CR 222/72, OSP 1973/5/93, por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 roku, II CR 817/73, LEX nr 7404) Jeżeli opinia biegłego jest tak przekonująca, że sąd określoną okoliczność uznaje za wyjaśnioną, to nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1999 roku, II CKN 533/98, LEX nr 1216189).

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2016 roku Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego niż biegła M. K. celem ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego powodów, dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (postanowienie k. 195). W operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 20 marca 2017 roku biegły J. S. ustalił wartość rynkową nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku na kwotę 138.083.260 złotych.

Zarzuty wobec przedmiotowej opinii zgłosiła strona pozwana, kwestionując opinię w całości, w szczególności stanowisko biegłego w przedmiocie oszacowania wartości nieruchomości. Strona pozwana podniosła, że biegły oparł opinię o zbiór nieruchomości niepodobnych do wycenianej z uwagi na powierzchnię gruntów porównawczych, nadto operat J. S. jest zrobiony nieprawidłowo z uwagi na nie uwzględnienie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Strona pozwana zarzuciła opinii błąd w ocenie możliwości inwestycyjnych, co spowodowało zaniżenie oszacowanej wartości nieruchomości, a tym samym oderwanie wyniku wyceny od realiów rynkowych i nierzetelności biegłego przy sporządzaniu opinii (pismo pozwanego k. 241-245).

W pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 27 września 2017 roku biegły wskazał, że zabudowania znajdujące się na nieruchomości nie wchodzi w zakres wyceny, ale stanowią element stanu nieruchomości na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wobec powyższego biegły zwrócił uwagę, że przy istniejącym stanie zabudowy działki nr (...), jej dalsza zabudowa na dzień aktualizacji opłat jest w praktyce niemożliwa, niezależnie od zapisów planistycznych. Tym samym możliwości inwestycyjne działki nr (...) na dzień 31.12.2013r. należało ocenić jako małe. Biegły wyjaśnił także, iż wartość rynkowa działki (...) jest niższa od działek wyselekcjonowanych do rynku porównawczego z rejonu U., ponieważ z uwagi na stan zabudowy działki na dzień 31 grudnia 2013 roku ma ona znacznie gorsze możliwości inwestycyjne od tych działek, ponadto działka wyceniana ma znacznie większą powierzchnię od tych działek. Biegły wskazał, że zarzut strony pozwanej, iż wynik wyceny jest oderwany od realiów rynkowych nie ma uzasadnienia merytorycznego. Przytoczone przez pozwaną transakcje przy ul. (...) dotyczą gruntów położonych na B. i w U., które to działki nie były przedmiotem badania, ponieważ są one odległe i nieporównywalne z dzielnicą U.. Na potrzeby wyceny biegły zgodnie z definicją nieruchomości podobnej i metodologią skoncentrował badania na tynku U. i najbardziej zbliżonych rynków M. i W. (uzupełniająca opinia biegłego k. 249 – 251).

Sąd po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego doszedł do przekonania, że właśnie opinia sporządzona przez biegłego J. S. powinna stać się ostateczną podstawą ustalenia stanu faktycznego w zakresie wartości nieruchomości. W ocenie Sądu zarzuty zgłoszone przez strony zostały w sposób wyczerpujący i niebudzący wątpliwości Sądu wyjaśnione przez biegłego w toku uzupełniającego opiniowania.

W ocenie Sądu powyższa opinia biegłego J. S. wraz z opinią uzupełniającą ustosunkowującą się do zarzutów pozwanego (...) W., spełnia wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, w szczególności przewidziane w przepisach art. 154-156 i art. 175 ugn. Została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe, zaś przedstawione w tej opinii wnioski są jasne i należycie uzasadnione. Opinia biegłego jest w pełni prawidłowa, rzetelna, wyczerpująca, bezstronna i może stanowić pełnowartościowy dowód w sprawie. W sposób kompleksowy i przekonujący odnosi się także ona do wszelkich zarzutów podnoszonych w toku postępowania przez stronę pozwaną.

Należy podkreślić, że pisemna opinia uzupełniająca biegłego J. S., w której odniósł się do zarzutów strony pozwanej nie była kwestionowana przez żadną ze stron w dalszym toku procesu.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako ugn) właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 ugn, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W ocenie Sądu wszystkie wymienione wyżej warunki formalne zostały w niniejszej sprawie zachowane, a zatem dokonane wypowiedzenie jest ważne i prawnie skuteczne. Jak wynika z akt sprawy powodowie zachowali termin określony w art. 78 ust. 2 ugn na złożenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w niższej wysokości. Zgodnie z art. 80 ust. 1 i 2 ugn wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, przy czym wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Należy zwrócić uwagę, że zakres kognicji sądu powszechnego w przypadku sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego dotyczącego wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest ograniczony. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym ***nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej*** (analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 maja 2014 roku, I ACa 1044/10, LEX nr 1483861; oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 marca 2013 roku, I ACa 33/13, LEX nr 1314849). Po przekazaniu sprawy o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste z postępowania administracyjnego Sąd powszechny prowadzi sprawę od początku, tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy strony są zobligowane składać stosowne wnioski dowodowe – zgodnie z art. 6 kc i art. 232 kpc.

W myśl art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy (art. 156 ust. 1 ugn). Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ugn, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele

mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny.

Podjmując rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku Sąd oparł się na treści opinii biegłego J. S. uzupełnionej opinią pisemną z dnia 27 września 2017 roku, który ustalił wartość określonej w nim nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu jej użytkowania wieczystego na kwotę 138.083.260 złotych. Biegły zastosował w swojej opinii podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a więc przyjęty przez nią sposób ustalenia wartości nieruchomości był zgodny z przepisami § 4 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Wybór podejścia obranego przez biegłego jest zgodny z treścią § 28 ust. 1 i 4 przywołanego rozporządzenia, natomiast obrana metoda badawcza, zgodnie z regulacją zawartą w § 4 ust. 4 przedmiotowego rozporządzenia, polega na porównaniu co najmniej kilkunastu 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 cechach tych nieruchomości. Natomiast wartość wycenianej nieruchomości określa się według jej stanu i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ugn (§ 28 ust. 5). W tym miejscu należy także przytoczyć treść art. 151 ust. 1 ugn, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W ocenie Sądu przywołane wyżej wymogi formalne zostały spełnione w stosunku do opinii biegłego sporządzonej w sprawie.

Sąd oceniając moc dowodową sporządzonej opinii wziął pod uwagę – poza już wskazaną wyżej zgodnością formalną z właściwymi przepisami – że wycena, która stała u podstaw wydania orzeczenia, została uzasadniona w sposób nader wyczerpujący. Należy podkreślić, że argumentacja biegłego, umożliwiła Sądowi ocenę prawidłowości sformułowanych przez niego wniosków. W świetle zarzutów stawianych opinii wnioski te należało ocenić jako trafne, wobec czego sporządzona wycena zasłużyła na uczynienie jej podstawą rozstrzygnięcia. Wszystkie wzięte pod uwagę nieruchomości stanowiły nieruchomości podobne, tj. położone są w tej samej dzielnicy co nieruchomość wyceniana oraz dzielnicach zbliżonych, takich jak M., W. i stanowią nieruchomości o podobnym przeznaczeniu (pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub na cele mieszkalne). W świetle przepisu art. 151 ust. 1 ugn nie budziły wątpliwości Sądu ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, w oparciu o które biegły ustalił wartość rynkową nieruchomości. Także i pozostałe zarzuty, po złożeniu przez biegłego wyjaśnień, okazały się nieuzasadnione. Jak już wspomniano wyżej, powyższa opinia biegłego nie została ostatecznie zakwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Z powyższych względów Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie i w sentencji wyroku ustalił, iż wysokość opłaty rocznej związanej z należącym do K. G. i A. G. udziałem w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...), D. U., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), w obrębie (...), o powierzchni 113.183 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą (...), od dnia 1 stycznia 2014 roku wynosi 975,02 złotych. Kwota ta została obliczona jako 1% wartości udziału w nieruchomości, pozostającego w użytkowaniu wieczystym powodów, wskazanego w opinii biegłego sądowego (138.083.260 × (...) × 1% ≈ 975,02).

Ponieważ wypowiedzenie opłaty rocznej w stosunku do powodów nastąpiło zgodnie z treścią oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości tej opłaty, z dniem 31 grudnia 2013 roku, zaktualizowana opłata obowiązuje ich od dnia 1 stycznia roku następującego po tym roku, czyli od dnia 1 stycznia 2014 roku. Zgodnie z art. 79 ust. 5 ugn ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość

dotychczasowej opłaty. Przepis ten stosuje się również na podstawie ust. 8 ww. artykułu w sytuacji, gdy sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Orzekając w pkt II sentencji wyroku o kosztach postępowania Sąd uznał, iż zasadnym jest ich stosunkowe rozdzielanie pomiędzy stronami na podstawie art. 100 kpc, wobec częściowego uwzględnienia żądań każdej ze stron. W piśmie zastępującym pozew powodowie wnieśli o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona a zatem, że opłata ta powinna w dalszym ciągu wynosić 577 złotych. Mając na uwadze, że opłata roczna zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu wysokości opłaty wynosiła 1.094,95 złotych (wyższa o 517,95 zł), zaś Sąd ustalił ją ostatecznie na kwotę 975,02 złotych (wyższa o 398,02 zł), należy przyjąć, iż powodowie wygrali niniejszy proces w 24%, zaś pozwane (...) W. – w 76% (tj.  $398,02/517,95 \approx 76\%$ ).

Koszty w niniejszej sprawie wyniosły: 30 złotych uiszczona przez powodów tytułem opłaty od pozwu, 180 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej (ustalona zgodnie z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1078) w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia pozwu. Ponadto strona pozwana uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 500 złotych (potwierdzenie przelewu k. 81). Łącznie koszty wyniosły więc 710 złotych. Mając na uwadze wynik sprawy, Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej solidarnie kwotę 509,60 złotych.

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

W niniejszej sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłego, którego wynagrodzenie w łącznej kwocie 1.822,66 złotych zostało tymczasowo wypłacone z środków Skarbu Państwa (postanowienie k. 148, 178, 227, 254, rachunek k. 147, 180, 225, 252-253). Stosunek obciążenia kosztami jest proporcjonalny do stopnia uwzględnienia żądań stron. W związku z tym, na podstawie w/w przepisów, w punkcie III i IV wyroku Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. od strony powodowej kwotę 1.385,22 złotych, a od strony pozwanej – 437,44 złotych.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.