

Sygnatura akt III C 637/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 9 listopada 2016r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka

Protokolantka: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Więcek

**po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2016r. w Szczecinie na rozprawie**

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w W.

**przeciwko Gminie M. S. w S.**

o ustalenie

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) składającej się z działek gruntu o numerach: 253 o powierzchni 3 576 m<sup>2</sup> oraz 5/9 o powierzchni 127 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Gminy M. S. w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...), odnośnie udziału (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wynoszącego 3 552 / 10 000, na kwotę 30 254,52 (trzydziestu tysięcy dwustu pięćdziesięciu czterech złotych pięćdziesięciu dwóch groszy), począwszy od dnia 1 stycznia 2015r. ;
2. zasądza od pozwanej Gminy M. S. w S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. koszty postępowania w kwocie 6 129,90 (sześciu tysięcy stu dwudziestu dziewięciu złotych dziewięćdziesięciu groszy).

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 637/15

## UZASADNIENIE

**w postępowaniu zwykłym**

19 września 2014r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (powódka) wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że odmowa Prezydenta Miasta S. dokonania z dniem 1 stycznia 2015 roku aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer KW (...) dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 14 sierpnia 2014 roku jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu swojego stanowiska (...) E. I. Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wskazała, że przysługuje jej prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni 3 508,92 m<sup>2</sup> położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział wynoszący 3 552/10 000 części we współwłasności części wspólnych budynku położonego w S. przy ulicy (...) oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu składającego się z działek numer (...) położonych w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – P.

i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Zgodnie

z przepisem art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może,

w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy

art. 77-80 stosuje się odpowiednio. Obecnie uiszczana przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości gruntowej została ustalona przy uwzględnieniu wartości tej nieruchomości według stanu na dzień 25 września 2008 roku na kwotę 5 110 104 złotych. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego K. B. wartość nieruchomości na dzień 13 lipca 2014 roku została oszacowana na kwotę 2 827 500 złotych. Pomimo znaczącej zmiany wartości nieruchomości Gmina M. S. nie dokonała aktualizacji opłaty rocznej.

7 maja 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w S. z dnia 20 kwietnia 2015 roku.

Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie wykazała aby zaistniały przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – P.

i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Zgodnie

z przepisem 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się natomiast z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego K. B. nie może stanowić podstawy do ustalenia wartości oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu, ponieważ został sporządzony nieprawidłowo. W szczególności rzeczoznawca majątkowy, wbrew przepisom rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określeniu wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej pominął cel na jaki nieruchomość została oddana

w użytkowanie wieczyste, a do porównania przyjął nieruchomości, które nie są nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

21 maja 1996 roku Gmina M. S. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste, na podstawie której oddała (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w użytkowanie wieczyste do dnia 21 maja 2095 roku nie zabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 3 576 m<sup>2</sup> położoną w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

5 września 2002 roku Gmina M. S. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste, na podstawie której oddała (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w użytkowanie wieczyste do dnia

21 maja 2005 roku nie zabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 127 m<sup>2</sup> położoną w S. przy ulicy (...).

30 stycznia 2004 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z Przedsiębiorstwem (...) Spółką Akcyjną w R. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego i umowę sprzedaży, na podstawie której (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego, stanowiącego kino szczegółowo opisane w par. 4 umowy, położonego

w budynku handlowo – usługowym przy ulicy (...) posadowionym na działkach numer (...) i lokal ten sprzedała Przedsiębiorstwu (...) Spółce Akcyjnej w R. wraz z udziałem wynoszącym 3 552/10 000 części w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach 253 i 5/9

Niesporne.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2007r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nabyła prawo własności lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość o powierzchni 3 508,92 m<sup>2</sup> położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer

KW (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział wynoszący 3 552/10 000 we współwłasności części wspólnych budynku położonego w S. przy ulicy (...) oraz we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonych w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...)

Niesporne.

Pismem z dnia 28 października 2008 roku Prezydent Miasta S. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy M. S. składającego się z działki nr (...), położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów (...) – Ś. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku i ustalił wysokość tej opłaty od dnia 1 stycznia 2009 roku na kwotę 54 453,27 złotych odpowiadającą 3% wartości gruntu.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość gruntu będąca podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stosownie do posiadanego udziału w wysokości 3 552/10 000 wynosiła 1 815 108,94 złotych.

Pismem z dnia 28 października 2008 roku Prezydent Miasta S. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy M. S. składającego się z działki nr (...), położonej w obrębie ewidencyjnym gruntów (...) – Ś. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku i ustalił wysokość tej opłaty od dnia 1 stycznia 2009 roku na kwotę 1 933,88 złotych odpowiadającą 3% wartości gruntu.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość gruntu będąca podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stosownie do posiadanego udziału w wysokości 3 552/10 000 wynosiła 64 462,76 złotych.

6 sierpnia 2014 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. złożyła w Gminie M. S. wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonych w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) i ustalenie z dniem 1 stycznia 2015 roku nowej opłaty z tytułu

użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 30 129,84 złotych. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego K. B. wartość oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości uległa zmianie i na dzień 13 lipca 2014 roku wynosi 2 827 500 złotych. Wartość zaś udziału w tym prawie przysługującego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wynosi 1 004 328 złotych. Trzy procent wartości udziału użytkownika wieczystego wynosi 30 129,84 złotych.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2016 roku Gmina M. S. odmówiła dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonych w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), wskazując, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie wykazała aby zaistniały wskazane w przepisie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego K. B. nie może stanowić podstawy do ustalenia wartości oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu, ponieważ został sporządzony nieprawidłowo. W szczególności rzeczoznawca majątkowy, wbrew przepisom rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określeniu wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej pominął cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a do porównania przyjął nieruchomości, które nie są nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odpis tego pisma doręczono (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w dniu 22 sierpnia 2014 roku.

19 września 2014 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (powodowie) wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że odmowa Prezydenta Miasta S. dokonania z dniem 1 stycznia 2015 roku aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonej

w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 14 września 2013 roku jest nieuzasadniona.

20 kwietnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. wydało orzeczenie, w którym oddaliło wniosek (...) E. I. Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o ustalenie, że odmowa Prezydenta Miasta S. dokonania z dniem 1 stycznia 2015 roku aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonej w S. przy ulicy (...)

9 - 10, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 14 września 2013 roku jest nieuzasadniona.

Odpis tej decyzji doręczono (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w dniu 27 kwietnia 2015 roku.

11 maja 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 4 grudnia 2014 roku.

Niesporne.

Nieruchomość gruntowa położona w obrębie Ś. (...) przy ulicy (...) składa się z dwóch działek o numerach: 253 o powierzchni 3 576 m<sup>2</sup> oraz 5/9 o powierzchni 127 m<sup>2</sup>. Położona jest w Ś. – Zachód w S. . Ma bardzo dobry dostęp do miejskiej infrastruktury handlowo – usługowej i kulturalno – oświatowej. W okolicy jest wystarczająca ilość sklepów spożywczych i przemysłowych oraz punktów usługowych różnych branż. W pobliżu istnieje wiele obiektów handlowych, obiekty użyteczności publicznej jak puby, restauracje, kina, poczty, apteki, stacje benzynowe, przystanek taxi. W niedalekiej odległości znajdują się przystanki linii autobusowych i tramwajowych, które ułatwiają dostanie się w szybkim czasie do pozostałych dzielnic miasta.

Kształt działki jest nieregularny, przypominający wielobok, a teren jest płaski.

Nieruchomość jest uzbrojona w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową.

Działka jest zabudowana budynkiem o charakterze komercyjnym (usługowo – kulturalnym).

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 roku z uwzględnieniem faktycznego jej przeznaczenia na działalność komercyjną (kulturalno – rozrywkowo – gastronomiczną) wynosiła 2 839 200 złotych. Została ustalona przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowanej ceny średniej. Do porównania zostały przyjęte nieruchomości niezabudowane spełniające warunki podobieństwa ze względu na położenie na terenie Miasta S., stan prawny – tylko nieruchomości, które były przedmiotem prawa własności, przeznaczenie – nieruchomości niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę komercyjną, sposób korzystania – nieruchomości niezabudowane, powierzchnię. Największe znaczenie przy ustalaniu wartości nieruchomości miały takie cechy jak możliwości lokalizacja, powierzchnia, kształt, uzbrojenie działki, dostępność komunikacyjna.

Wartość udziału przysługującego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w prawie użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej wynosi 1 008 484 złotych.

Dowód: pisemna opinia biegłej sądowej B. K. z lutego 2016 roku k. 146 – 170,

uzupełniająca pisemna opinia biegłej sądowej B. K. z maja 2016 roku k. 194 – 198.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z przepisem art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zmianami) użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.

Powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie odpowiednio stosowanego przepisu art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem sąd nie ogranicza się do oceny, czy zachodzą przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego.

W świetle treści cytowanego przepisu art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przesłankami aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest zmiana wartości nieruchomości oraz odmowa decyzji właściwego organu.

Poza sporem jest, że właściwy organ – Prezydent Miasta S. odmówił uwzględnienia wniosku złożonego przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w trybie przepisu art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. wniosek o ustalenie, że odmowa Prezydenta Miasta S. dokonania z dniem 1 stycznia 2015 roku aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) dokonana pismem Prezydenta Miasta S. z dnia 14 sierpnia 2014 roku jest nieuzasadniona został oddalony.

Sporną pomiędzy stronami okoliczność, czy wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej uległa zmianie Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego B. K. sporządzonej w lutym 2016 roku i uzupełnionej w maju 2016 roku.

Zgodnie z treścią przepisu art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, a wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, o czym stanowi przepis art. 72 ust. 1 i 3 tej ustawy.

Zgodnie z treścią przepisu art. 77 ust. 1 i ust. 3 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z przepisem § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) 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 (§ 28 ust. 2). 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 (§ 28 ust. 3). 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 (§ 28 ust. 4). Przepis § 29 ust. 1 – 3 tego rozporządzenia stanowi natomiast, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego (ust. 1). 2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości (ust. 2). Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wskazanego wzoru (ust. 4). Zgodnie z przepisem § 4 ust. 1 tego rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia przy metodzie korygowania ceny średniej 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.

Z treści pisemnej opinii biegłej B. K. wynika, że do ustalenia wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nastąpiło przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą porównania parami, a zatem metodą przewidzianą cytowanymi powyżej przepisami. Do porównania biegła przyjęła pięć nieruchomości podobnych (przeznaczonych na cele komercyjne) oraz uwzględniła różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości stosując współczynniki korygujące. Szczegółowo opisała przy tym stan wycenianego gruntu, w tym jego stan prawny, faktyczne przeznaczenie gruntu, lokalizację

i otoczenie, a także wskazała jaki wpływ mają na kształtowanie się ceny rynkowej przedmiotowego gruntu. Do ustalenia ceny przedmiotowej nieruchomości biegła porównała ceny sprzedaży nieruchomości o podobnych cechach, wskazując jakiego rodzaju podobieństwo decydowało o uznaniu danej nieruchomości za podobną, a mianowicie stosownie do treści przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami położenie nieruchomości, stan prawny, jej przeznaczenie, sposób korzystania i inne cechy wpływające na jej wartość. Biegła prawidłowo dla potrzeb wyceny określił rynek praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium na cele zabudowy komercyjnej uwzględniając okoliczność, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze komercyjnym i tym samym postępując zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia. Dodać przy tym należy, że w opinii uzupełniającej złożonej w maju 2016 roku biegła wyjaśniła i skorygowała zawarte w opinii z lutego 2016 roku omyłki rachunkowe i szczegółowo odniosła się do zastrzeżeń do pisemnej opinii sformułowanych przez stronę pozwaną w piśmie procesowym z dnia 31 marca 2016 roku uzasadniając w sposób logiczny swoje stanowisko.

W szczególności biegła wskazała ponownie z jakich powodów rozszerzyła rynek porównywanych nieruchomości o nieruchomości położone w innych dzielnicach, a także dlaczego nie było podstaw do proponowanego przez stronę pozwaną rozszerzenia analizy rynku o transakcje prawem użytkowania wieczystego, różnicując te prawa poprzez przyjęcie odpowiedniej wagi cechy. Konkludując, Sąd uznał opinię za przekonującą i właściwie uzasadnioną, a w konsekwencji dająca podstawę do określenia opłaty rocznej.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się

z działek numer (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – P. i Zachód

w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...), zgodnie

z powołanym wyżej art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi

3% ceny udziału, jaki przysługuje użytkownikowi wieczystemu w sprawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Wartość nieruchomości gruntowej według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 2 839 200 złotych, a wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego tego gruntu w wysokości 3 552/10 000 wynosi 1 008 484 złotych. Wysokość opłaty rocznej wynosi zatem 30 254,52 złotych

(1 008 484 zł x 3% = 30 254,52 zł).

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) składającej się z działek gruntu o numerach: 253 o powierzchni 3 576 m<sup>2</sup> oraz 5/9

o powierzchni 127 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Gminy M. S. w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...), odnośnie udziału (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wynoszącego 3 552 / 10 000, na kwotę 30 254,52, począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się: opłata od pozwu w kwocie 1 313 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika powoda, którego wysokość ustalono na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego

z urzędu (tekst jednolity z 2013 roku poz. 490) na kwotę 2 400 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych.

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.
3. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
4. Akta przedłożyć z pismem lub za 30 dni od wykonania zarządzenia.

Sędzia Grażyna Sienicka