

# WYROK

## **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia del. Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: stażysta Katarzyna Pielechowska

po rozpoznaniu w dniu 09 grudnia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Gminie Miasta G.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powoda Gminy Miasta G. kwotę 10 800 zł. (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje zwrócić pozwanemu Gminie Miasta G. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 3000 zł. (trzy tysiące złotych) tytułem wpłaconej zaliczki na koszt opinii biegłego sądowego, natomiast powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 281 zł. 76 gr. (dwieście osiemdziesiąt jeden złotych 76/100) tytułem nadpłaconej zaliczki na koszt opinii biegłego sądowego;

## UZASADNIENIE

W zastępującym pozew w niniejszej sprawie piśmie z dnia 31 sierpnia 2017 r. (...) Sp. z o.o. w G. zakwestionował ustaloną przez Prezydenta Miasta G. pismem z dnia 1 sierpnia wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy ul. (...) w G. (obręb (...) (...)) o łącznej powierzchni 8 004 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Opłatę ustalono na poziomie 330 782,00 zł od dnia 1 sierpnia 2018 r. W uzasadnieniu wskazano, iż działki nr (...), zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, znajdują się na terenach usługowych/usługi turystyczne, działka nr (...) przeznaczona jest do zagospodarowania wyłącznie w formie zieleni, działka nr (...) stanowi teren urządzeń elektroenergetycznych. Powyższe zróżnicowanie terenu nie zostało uwzględnione w treści operatu szacunkowego. Dalej wskazano, że nieruchomości porównawcze przyjęte do analizy różnią się stanem prawnym związanym z przeznaczeniem i część z nich nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Błędnie przyjęto ceny transakcyjne i rynkowe nieruchomości. Spółka podkreśliła ponadto, że rzeczoznawca nie rozszerzył analizy rynku na całe miasto G., pomijając jego pozostałe dzielnice. W piśmie tym wskazano również, że błędnie oznaczono cechy rynkowe niektórych nieruchomości porównawczych i nie opisano cech rynkowych ceny minimalnej i maksymalnej. Cecha rynkowa nieruchomości wycenianej w postaci lokalizacji budzi zastrzeżenia. Niewłaściwy dobór transakcji porównawczych i nieuwzględnienie przeznaczeń terenu objętego wyceną nie pozwoliły ustalić prawidłowo wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do naliczenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: pismo (...) Spółka z o.o. w G. z dnia 31 sierpnia 2017 r. kwestionujące nową wysokość opłaty rocznej k. 4-2 akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego SKO (...))

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, iż powództwo jest bezzasadne. Zdaniem pozwanego, biegła dokonała wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając lokalizację, dostępność komunikacyjno - usługową, infrastrukturę, zagospodarowanie, wielkość działki. Biegła oparła operat na prawidłowo wybranych nieruchomościach podobnych, wychwyciła cechy różniące te nieruchomości i nieruchomości wycenianej. Wycenę dokonano po dokonaniu starannej i wnikliwej analizy rynku lokalnego, oceny stanu nieruchomości i cen w obrocie. Zasadność dokonania aktualizacji opłaty nie budzi wątpliwości.

(odpowiedź na pozew k. 34-36)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa - Gmina Miasta G. jest właścicielem gruntu położonego przy ul. (...) w G. (obręb (...)) o łącznej powierzchni 8 004 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działki nr (...) (wcześniejsze oznaczenia: (...), (...), (...), (...), (...)), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Użytkownikiem wieczystym tegoż gruntu jest (...) Sp. z o.o. w G..

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 1 sierpnia 2017 r., doręczonym (...) Sp. z o.o. w G. w dniu 10 sierpnia 2017 r., Prezydent Miasta G. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego gruntu w kwocie 96 216,36 zł i zaproponował ustalenie nowej opłaty rocznej w wysokości 330 782,00 zł, płatnej począwszy od 1 stycznia 2018 r. w sposób następujący:

- w roku 2018 w wysokości 192 432,72 zł
- w roku 2019 w wysokości 261 607,36 zł
- w roku 2020 w wysokości 330 782,00 zł.

Wpłaty miały być dokonywane do dnia 31 marca każdego roku. Aktualizację opłaty przeprowadzono w oparciu o ustalenia operatu szacunkowego dotyczącego oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości - wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego E. T.. Wartość gruntu w tymże operacie ustalono na kwotę 11 026 070,00 zł. Zaktualizowana opłata wynosić miała 3% tej wartości.

(dowód: wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste z dnia 1 sierpnia 2017 r. k. 47, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 46, operat szacunkowy k. 44-23 - znajdujące się w aktach (...))

W piśmie z dnia 31 sierpnia 2017 r. (...) Sp. z o.o. w G. zakwestionował ustaloną powyżej wysokość opłaty rocznej. W uzasadnieniu wskazano, iż działki nr (...), zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, znajdują się na terenach usługowych/usługi turystyczne, działka nr (...) przeznaczona jest do zagospodarowania wyłącznie w formie zieleni, działka nr (...) stanowi teren urządzeń elektroenergetycznych. Powyższe zróżnicowanie terenu nie zostało uwzględnione w treści operatu szacunkowego. Dalej wskazano, że nieruchomości porównawcze przyjęte do analizy różnią się stanem prawnym związanym z przeznaczeniem i część z nich nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Błędnie przyjęto ceny transakcyjne i rynkowe nieruchomości. Spółka podkreśliła ponadto, że rzeczoznawca nie rozszerzył analizy rynku na całe miasto G., pomijając jego pozostałe dzielnice. W piśmie tym wskazano również, że błędnie oznaczono cechy rynkowe niektórych nieruchomości porównawczych i nie opisano cech rynkowych ceny minimalnej i maksymalnej. Cecha rynkowa nieruchomości wycenianej w postaci lokalizacji budzi zastrzeżenia. Niewłaściwy dobór transakcji porównawczych i nieuwzględnienie przeznaczeń terenu objętego

wyceną nie pozwoliły ustalić prawidłowo wartości nieruchomości stanowiącej podstawę do naliczenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: pismo (...) Spółka z o.o. w G. z dnia 31 sierpnia 2017 r. kwestionujące nową wysokość opłaty rocznej k. 4-2 akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego SKO (...))

W piśmie z dnia 5 lutego 2018 r. Urząd Miasta G. zaproponował zawarcie ugody w sprawie toczącej się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, polegającej na obniżeniu zaproponowanej wypowiedzeniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. opłaty o 15%. W piśmie z dnia 26 marca 2018 r. (...) Sp. z o.o. w G. nie wyraził zgody na rozwiązanie sporu na zaproponowanych warunkach.

(dowód: pismo Urzędu Miasta G. z dnia 5 lutego 2018 r. k. 9 akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego SKO (...), pismo (...) Sp. z o.o. w G. z dnia 26 marca 2018 r. k. 27 tychże akt)

Orzeczeniem z dnia 26 marca 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie (...) oddaliło wnioski (...) Sp. z o.o. w G. z dnia 31 sierpnia 2017 r. o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty była nieuzasadniona. W uzasadnieniu wskazano, że przy określeniu wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze i metodę porównywania parami. Kolegium stwierdziło, że nieuwzględnienie w operacie szacunkowym zróżnicowanego przeznaczenia terenu wycenianej nieruchomości nie dyskwalifikuje operatu szacunkowego. Wskazano, że wycena dotyczyła całej nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, a nie poszczególnych działek wchodzących w jej skład. Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem (...), (...) - zabudowa usługowa, usługi turystyki i oddano ją użytkownikowi wieczystemu na cele określone zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego - usługowe. Słusznie dla celów wyceny nieruchomości przyjęty został rynek nieruchomości niezabudowanych z obszaru miasta G. o funkcji mieszkalno - usługowej oraz usługowo - handlowej. Nie można twierdzić, iż nieruchomości przyjęte do porównania mają inne przeznaczenie niż nieruchomość wyceniana. Zdaniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, biegła również zasadnie przyjęła transakcje nieruchomości z rynku lokalnego G..

Wskazano, iż wybór metody i techniki wyceny wymaga oceny specjalistycznej i leży w gestii rzeczoznawcy majątkowego. Jego zakwestionowanie jest możliwe wyłącznie na podstawie stwierdzenia oczywistych i rażących nieprawidłowości. Operat sporządzony na potrzeby aktualizacji takich nieprawidłowości nie wykazuje, a wnioskodawca nie przedstawił dowodów mogących go podważyć.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 26 marca 2018 r. k. 23-22 v. akt sprawy (...))

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 26 marca 2018 r. (...) Spółka z o.o. w G. wniósł o przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w Gdańsku oraz o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta G. pismem z dnia 1 sierpnia 2017 r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy Al. (...), oznaczonego ewidencyjnie w obrębie (...) (...), działki nr (...), o łącznej powierzchni 8004 m<sup>2</sup>, objętego kw nr (...), stanowiącego własność Gminy Miasta G., będącego w użytkowaniu wieczystym powoda, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym opisanego wyżej gruntu. Pismem z dnia 1 sierpnia 2017 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (96 216,36 zł) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty w kwocie 330 782,00 zł. Decyzję tę uzasadniono wzrostem wartości nieruchomości do kwoty 11 026 070,00 zł. Orzeczeniem z dnia 26 marca 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wnioski (...) Sp. z o.o. w G. o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. W ocenie powoda operat stanowiący podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty jest obciążony istotnymi błędami metodologicznymi - w szczególności w zakresie dobrania próbek nieruchomości porównawczych. W operacie przyjęto nieruchomości o odmiennej funkcji (mieszkaniowej), która zawyża kwotę za m<sup>2</sup> niezabudowanej nieruchomości. Przyjęte nieruchomości porównawcze różnią się ponadto stanem prawnym od nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. Nie przedstawiono również szczegółów transakcji dotyczących nieruchomości

porównawczych oraz błędnie obliczono ceny rynkowe niektórych nieruchomości. Błędnie przyjęto ceny transakcyjne i rynkowe nieruchomości oraz cechy rynkowe ceny minimalnej i maksymalnej. Wszystkie działki nieruchomości wycenianej potraktowano jako usługowe, nie różnicując ich przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(sprzeciw k. 4-7)

Nieruchomość położona przy Al. (...) w G., działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) ma wartość rynkową równą 14 997 255 zł.

(dowód: opinia sądowa - operat szacunkowy nr (...) z dnia 8 lutego 2019 r. k. 78-102,, opinia uzupełniająca z dnia 5 grudnia 2019 r., ustna opinia uzupełniająca)

Sąd zważył co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dowody w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, w szczególności wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz dokumenty urzędowe zawarte w aktach Gminy Miasta G. o sygnaturze (...) oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego o sygnaturze (...), jak również opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku - M. C..

W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budziły wątpliwości co do swojej autentyczności, a zatem brak było podstaw do podważenia ich wiarygodności i mocy dowodowej, zwłaszcza że żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości twierdzeń w nich zawartych ani nie zaprzeczyła, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia danej treści.

Sąd uznał opinię biegłej sądowej M. C. za miarodajną dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie wartości nieruchomości według stanu z dnia wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd miał na uwadze, że przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę dysponującą fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości, na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz oględzin. W ocenie Sądu przedstawiona przez biegłego opinia, następnie uzupełniona, jest jasna, logiczna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, ani też nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Biegły dokładnie określił podstawy i sposób wyceny przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym Sąd był w stanie prześledzić tok rozumowania biegłego i ocenić czy opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia jej mocy dowodowej.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za nieruchomość położoną w G. przy Al. (...) dokonana wypowiedzeniem z dnia 1 sierpnia 2017 r. jest nieuzasadniona. Powództwo zostało zatem oparte na przepisie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: ugn), w myśl których 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 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Natomiast w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Sąd miał także na względzie treść przepisu art. 77 ust. 1 ugn, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Istotny okazał się ponadto art. 77 ust. 3 ugn, który stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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 stanowiącej przedmiotową działkę wynosiła 11 026 070,00 zł. Przedmiotowy operat został jednak w całości zakwestionowany przez powoda, który podniósł, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona. Wobec powyższego Sąd przeprowadził na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego - M. C. na okoliczność wartości rynkowej spornej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia, czy wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w 1 sierpnia 2017 r. było uzasadnione, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości.

W przedłożonej Sądowi opinii oraz opiniach uzupełniających biegła M. C. wskazała, że na dzień złożenia przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczas obowiązujących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 14 997 255,00 zł. Należy wskazać, iż pierwotnie w operacie szacunkowym biegła wyliczyła wartość nieruchomości na dzień 27 lipca 2017 r., nie zaś na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty (1 sierpnia 2017 r.). Okoliczność ta została zaznaczona przez pełnomocnika pozwanej, który wskazał, iż właściwą datą jest dzień 1 sierpnia 2017 r. W opinii uzupełniającej z dnia 17 lipca 2019 r. biegła skorygowała opinię główną w tym zakresie, wskazując jednak, że przesunięcie daty, na którą opracowywana jest wycena, nie wpływa na zmianę pierwotnych ustaleń. Jest to w pełni zrozumiałe mając na uwadze, że data właściwa oddalona jest od daty błędnie przyjętej jedynie o 4 dni.

Zdaniem Sądu biegła sporządziła operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Stosownie do brzmienia art. 152 ust. 2 ugn, wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 ugn 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 zd. 2 powołanego rozporządzenia wykonawczego, przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, niezależnie od tego, czy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie.

W niniejszej sprawie biegła M. C., zgodnie z powyższymi przepisami, zastosowała podejście porównawcze, stosując metodę porównywania parami. Wartość nieruchomości przy podejściu porównawczym 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 (art. 153 ust. 1). Biegła prawidłowo wybrała metodę, polegającą na porównywaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przy przyjęciu co najmniej kilku 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.

Biegła wskazała, że podejście i metodę wybrano ze względu na: cel wyceny (określenie wartości rynkowej obiektu wyceny dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego); specyfikę nieruchomości (nieruchomość niezabudowana o funkcji usługowej), aktualny sposób użytkowania, znajomość kilku nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz ceny tych nieruchomości. Biegła wskazała, że przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości podobnych do

nieruchomości wycenianej, strony transakcji określają wartość nieruchomości porównując nieruchomość będącą przedmiotem transakcji do innych nieruchomości sprzedawanych na rynku i ich cen.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny biegła wzięła pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji. W treści operatu biegła szczegółowo opisała metodologię porównawczego podejścia do wyceny.

Do nieruchomości porównawczych zaliczyła 6 różnych nieruchomości znajdujących się na terenie G., położonych w odrębnych dzielnicach.

Żadnych wątpliwości Sądu nie budził sposób wyceny. Biegła miała na uwadze przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym. Zbadała cały trójmiejski rynek nieruchomości usługowych w okresie od lipca 2014 r. do lipca 2017 r. W czasie tym odnotowano kilkadziesiąt transakcji, spośród których biegła wybrała kilka transakcji nieruchomościami o funkcji usługowej (w szczególności turystyki) o cenach od 1200 do 2900 zł/m<sup>2</sup>. Pominięto transakcje mocno odbiegające od ww. cen. Dwie z nieruchomości przeznaczone były pod zabudowę usług turystyki, pozostałe (o funkcji usługowej) dopuszczały dodatkowo zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Biegła pominięła transakcje dotyczące zbyt małych nieruchomości.

Następnie biegła ustaliła cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci lokalizacji ogólnej (waga 30%), lokalizacji szczegółowej i sąsiedztwa nieruchomości (waga 20%), wielkości działki (waga 20%) i możliwości inwestycyjnych (waga 30%).

Przyjmując powyższe założenia biegła przyjęła wartość nieruchomości na poziomie 14 997 255 zł. W piśmie z dnia 8 kwietnia 2019 r. pełnomocnik powoda zakwestionował opinię, wskazując między innymi na konieczność ustalenia wartości każdej z działek z osobna oraz brak uwzględnienia służebności. Zdaniem strony biegły nie wykazał różnicy między cenami sprzedaży terenów pod zabudowę usługową a mieszkaniową rodzinną z usługami. Wskazano, że niektóre nieruchomości objęte były postępowaniem przetargowym. Biegły skorzystał z ograniczonego rynku nieruchomości. Odpowiadając na powyższe zarzuty w opinii uzupełniającej z dnia 17 lipca 2019 r. biegła M. C. wskazała, że miała na uwadze cel, na jaki przeznaczono nieruchomość - usługowy (wynikający z planu zagospodarowania przestrzennego), nadto nie ma podstaw ku temu, by odrębnie wyliczać wartość każdej z działek. Z kolei, zdaniem biegłej, istniejące służebności nie miały wpływu na wycenę. Dalej biegła wskazała, że wystarczające jest wskazanie w (...) funkcji usługowej nieruchomości, a pozostałe zarzuty są niewłaściwe.

W piśmie z dnia 4 listopada 2019 r. strona powodowa sformułowała szereg pytań (16) do biegłej, do których ustosunkowała się na rozprawie w dniu 9 grudnia 2019 r. Wskazała ona, iż w całości podtrzymuje złożoną w sprawie opinię. Biegła między innymi podkreśliła, że szczegółowo przeanalizowała cechy nieruchomości aby ustalić zbiór nieruchomości podobnych i poszukiwanie ich na najbliższym rynku było zasadne. Biegła udzieliła odpowiedzi na wszystkie zadane jej pytania - również pisemnie w piśmie z dnia 5 grudnia 2019 r. Ostatecznie Sąd nie widział podstaw aby podważać dokonane przez specjalistę ustalenia.

Przesądziwszy powyższe Sąd ustalił zatem, że wartość nieruchomości na dzień aktualizacji wynosiła 14 997 255 zł. W konsekwencji wypowiedzenie dokonane przez pozwanego uznać należy za prawidłowe co do zasady. Należy podkreślić, że wartość przedmiotowej nieruchomości przyjęta przez Skarb Państwa w celu określenia wysokości opłaty rocznej jest niższa niż ustalona przez Sąd. Sąd jednak związany był wskazaną w wypowiedzeniu wysokością zaproponowanej opłaty rocznej w wymiarze 330 782,00 zł i nie mógł orzec ponad nią, albowiem w myśl art. 321 kpc sąd orzeka jedynie w granicach zawisłości sporu. Sąd w całości podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 11 września 2003 r. w sprawie o sygn. akt III CKN 239/01 (LEX nr 146452), zgodnie z którym spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 kpc. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich

racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 kpc).

W konsekwencji, uznając zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej przez pozwanego w dniu 1 sierpnia 2017 r. Sąd na podstawie art. 77 ust. 1 ugn i art. 189 kpc oddalił powództwo. Stosownie do treści art. 79 ust. 4 zd. 1 ugn, w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1. Przepis ten z mocy odesłania zawartego w art. 79 ust. 8 ugn stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu. Strony wiąże zatem wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określona w wypowiedzeniu z dnia 1 sierpnia 2017 r., skierowanym przez pozwany Skarb Państwa – Prezydenta Miasta G. do Spółki.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II I III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 108 § 1 kpc - mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Powód przegrał proces, albowiem aktualizacja opłaty rocznej była w całości uzasadniona. W punkcie II zasądzono od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustaloną w oparciu o § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

W punkcie III na podstawie art. 84 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2019.0.785 t.j.) nakazano zwrócić na rzecz pozwanego uiszczoną i niewykorzystaną zaliczkę na poczet kosztów opinii biegłego sądowego w kwocie 3000 zł. Powodowi zaś zwrócono nadpłatę uiszczonej zaliczki w kwocie 281,76 zł.

Sędzia Adrianna Gołuńska - Łupina