

**Sygn. akt: I C 225/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Jank

Protokolant: sekretarz sądowy Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2022 r. w G.

sprawy z **powództwa (...) Sp. z o.o. w K.**

**przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.**

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., przy ul. (...) -149, stanowiącej działkę nr (...) (księga wieczysta (...)) począwszy od 1 stycznia 2021 r. wynosi 89085 zł (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemdziesiąt pięć złotych);

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 226 zł (dwieście dwadzieścia sześć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania;

IV. Nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1738, 26 zł (tysiąc siedemset trzydzieści osiem złotych i dwadzieścia sześć groszy) z tytułu zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

Powód AT- (...) sp<sup>3</sup>ka z ograniczon<sup>1</sup> odpowiedzialno#ci<sup>1</sup> z siedzib<sup>1</sup> w G. domaga<sup>3</sup>a się ustalenia, że aktualizacja op<sup>3</sup>aty rocznej z tytu<sup>3</sup>u użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu P. po<sup>3</sup>o#onej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w (...) W. jako dział<sup>3</sup>ka 498 obszaru 13.108 m<sup>2</sup>, objêtej ksiêg<sup>1</sup> wieczyst<sup>1</sup> o numerze (...), jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadnione w ni#szej wysoko#ci.

W uzasadnieniu wniosku zastêpuj<sup>1</sup>cego pozew powód zakwestionowa<sup>3</sup> przyjê<sup>1</sup> w operacie szacunkowym, stanowi<sup>1</sup>cym podstawê aktualizacji op<sup>3</sup>aty rocznej, warto#æ nieruchomości oraz sposób wyceny, wskazuj<sup>1</sup>c, że rzeczoznawca nie przedstawi<sup>3</sup> w operacie profesjonalnej analizy rynku nieruchomości przyjêtego jako podstawa wyceny, niew<sup>3</sup>a#ciwie dobra<sup>3</sup> nieruchomości porównawcze, a także pope<sup>3</sup>ni<sup>3</sup> inne b<sup>3</sup>êdy dotycz<sup>1</sup>ce m.in. braku opisu nieruchomości porównawczych. Nadto, powód zarzuci<sup>3</sup> rzeczoznawcy nieuwzglêdnienie tego, że nieruchomości nie ma dostêpu do drogi publicznej.

(pozew, k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa. W ocenie pozwanego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w prawidłowej wysokości, która odpowiada wartości nieruchomości określonej przez posiadającego uprawnienia rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy, będący podstawą dokonania wypowiedzenia w sposób adekwatny określa wartość nieruchomości, w szczególności cechy charakteryzujące nieruchomość będącą przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane i zostały wzięte pod uwagę poprzez zastosowanie współczynników korygujących. Rzeczoznawca precyzyjnie opisał przyjęte dla analizowanego rynku cechy wraz z ich oceną. Nadto, prawidłowo określony rynek nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod zabudowę, do których zalicza się przedmiotowa nieruchomość, wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych w zależności od okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie wskazał wartość działki z uwzględnieniem odpowiednich korekt, co dało zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności wycenianej działki możliwą do uzyskania na rynku.

(odpowiedź na pozew, k. 39-41)

(...) stan faktyczny:

Pozwany Skarb P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 13.108 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 498, (...) W., objętej księgą wieczystą o numerze (...).

Powód AT- (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. był użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości.

(...) nr 498 powstała w wyniku wyodrębnienia i zmiany numeracji działki nr 175/1 (2005r.), która z kolei powstała w wyniku podziału działki nr 175 (2004r.), ta natomiast powstała z działek nr 79/10 i 161/27 (2002r.). (...) wskutek podziałów działek 74/10 (1999r.), 30/10 (1997r.), natomiast działka nr 161/27 powstała w wyniku podziałów działek 161/5, 161/12, 161/15, 161/23 (1996r.), z kolei działka 161/23 powstała na skutek podziałów działek 161/6 i 161/9.

W decyzji z dnia 9 czerwca 1992 roku o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wskazano, że wykorzystanie gruntu, w tym działek, z których powstała obecnie istniejąca działka nr 498, powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego miasta G..

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 498 położona jest w strefie planistycznej oznaczonej symbolem O1.PP (przemysł), a niewielki jej fragment w strefie O8.KL 1/2 - ulica (...). W 1992 roku działki, z których powstała przedmiotowa działka, znajdowały się w strefie planistycznej oznaczonej symbolem G8 P (teren realizowanej Fabryki #P.#. (...) ochronna zakłada # 300 m od ródle emisji).

Wpis służebności gruntowej w dziale III. księgi wieczystej nr (...) nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: pismo W. A. # Budowlanego U. Miasta G. z dnia 12 listopada 2021r., k. 62, wykaz zmian gruntowych, k. 61, pisemna opinia (...) sędziowej rzeczoznawcy majątkowej J. K., k. 77-106)

Pismem z dnia 11 lutego 2020 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu P., wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w wysokości 70.000 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 103.681,65 zł. (...) aktualizacji wysokości opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym

wartość nieruchomości miały wynosić 3.456.055 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać począwszy od dnia 1 stycznia 2021 roku.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, k. 12 akt administracyjnych (...).BT. (...) -13/06/ (...))

Nie zgadzają się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 16 marca 2020 roku skierowanym do (...) Kolegium (...) w G. powód domaga się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest niezasadzona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Orzeczeniem z dnia 3 marca 2021 roku (...) Kolegium (...) w G. oddalił ten wniosek. Pismem z dnia 23 marca 2021 roku powód wniosł sprzeciw od orzeczenia SKO, żaskarżając orzeczenie w całości i domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty byłaby niezasadzona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości.

(dowód: pismo z dnia 16 marca 2020r., k. 3-6, sprzeciw z dnia 23 marca 2021r., k. 8-16, orzeczenie SKO z dnia 3 marca 2021r., k. 15v-16. akt administracyjnych o sygnaturze SKO Gd/1540/20)

Wartość ww. nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 13.108 m<sup>2</sup> stanowiła działka nr 498 # ustalona jak dla gruntu niezabudowanego # według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2.969.500 zł.

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt do regularnego wieloboku, a teren nieruchomości jest stosunkowo płaski, w części zabudowany budynkiem magazynowym, utwardzony i urządzony przez użytkownika wieczystego. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dojazd odbywa się drogami wewnętrznymi, utwardzonymi w części asfaltobetonem, w części płytami drogowymi, sąsiedzi, z licznymi dziurami, bez formalnie ustanowionych służebności gruntowych przejazdu i przechodu. Przedmiotowe drogi wewnętrzne przebiegają m.in. przez działki nr 491 i 493 stanowiące własność Skarbu P., a pozostające w użytkowaniu wieczystym częściowo Gminy M. G., a częściowo (...) sp. z o.o. (...) posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej. (...) sieci w części przestarzałe, nie spełniają obecnych wymogów, występują problemy z przyłączeniem do sieci.

(dowód: pisemna opinia (...) sędziwej rzeczoznawcy majątkowego J. K., k. 77-106 wraz z pisemną opinią uzupelniającą, k. 133-138)

(...)y, co następuje:

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

W ocenie (...) brak było jakichkolwiek podstaw do podważania wiarygodności i mocy dowodowej powoływanych wyżej dokumentów. W toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie zostały oświadczonych w nich zawartych. (...) także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w szczególności #ładów przerobienia, podrobienia, bądź innej ingerencji. Z tego względu, w ramach swobodnej oceny dowodów, (...), że przedłożone do akt niniejszej sprawy dokumenty przedstawiały rzeczywisty przebieg postępowania związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu, a także wskazują przebieg procesu

wyodrębnienia obu spornych działek ewidencyjnych, jak również cel, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste (vide: informacja o przeznaczeniu planistycznym spornej nieruchomości).

Za wiarygodny i w pełni przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód (...) również opinię biegłej sądowej do spraw wyceny nieruchomości J. G. # K.. (...) na uwadze, że opinia (...) przygotowana przez osobę posiadającą wiedzę fachową z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz duże doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. (...) bowiem wielokrotnie występowała w charakterze biegłego w podobnych sprawach. W ocenie (...) ta opinia w formie operatu szacunkowego jest jasna, logiczna, kompletna i wewnętrznie niesprzeczna, a także została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 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. Zależy należy, iż zgodnie z § 28 powyższego rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłaty z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (ust. 1). Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (ust. 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 opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (ust. 5). W niniejszej sprawie biegła zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami zastosowała podejście porównawcze, które 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 (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). (...) także prawidłowo wybrała metodę korygowania ceny średniej, która 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 niniejszym przypadku biegła dysponowała zbiorem 20 nieruchomości podobnych. Do porównania biegła przyjęła nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, zlokalizowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w strefie produkcyjno usługowej i przeznaczone pod zabudowę produkcyjno usługową, bazy, składy itp. oraz funkcje towarzyszące, co wobec przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w planie miejscowym i celu oddania jej w użytkowanie wieczyste również należało uznać za zabieg prawidłowy. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystano dane transakcyjne z okresu od lutego 2018r. do 11 lutego 2020r. nie tylko z obszaru miasta G., ale także G. (tereny wzdłuż O. T.). Jak bowiem wskazała biegła w obrębie granic administracyjnych G. znalazła zbyt małą próbę nieruchomości o zbliżonej powierzchni i o podobnym przeznaczeniu do nieruchomości wycenianej. Stosownie do § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia biegła prawidłowo ustaliła wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty, a także dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisała cechy nieruchomości i dokonała

prawid<sup>3</sup>owej ich oceny, okre<sup>3</sup>li<sup>3</sup>a wagę poszczególnych cech, a nadto różnice występuj<sup>1</sup>ce pomiędzy wycenian<sup>1</sup> nieruchomości<sup>1</sup> a nieruchomościami podobnymi skorygowan<sup>3</sup>a za pomoc<sup>1</sup> w<sup>3</sup>a<sup>3</sup>ciwych współczynników koryguj<sup>1</sup>cych. Jak wynika z tre<sup>3</sup>ci opinii (...) uwzględn<sup>3</sup>a następuj<sup>1</sup>ce cechy: (1.) lokalizacja ogólna, s<sup>1</sup>iedztwo i otoczenie; (2.) dostę<sup>1</sup> do nieruchomości, dojazd, rodzaj dróg dojazdowych, możliwo<sup>3</sup>ci parkowania; (3.) wielko<sup>3</sup>æ powierzchni działki; (4.) dostę<sup>1</sup> do urz<sup>1</sup>dzeń infrastruktury technicznej, uzbrojenie terenu; (5.) możliwo<sup>3</sup>æ wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania. Ostatecznie ustalona warto<sup>3</sup>æ nieruchomości stanowi iloczyn powierzchni nieruchomości, <sup>3</sup>redniej ceny jednostkowej w próbce reprezentatywnej, sumy współczynników koryguj<sup>1</sup>cych, a także współczynnika koryguj<sup>1</sup>cego <sup>3</sup>k<sup>3</sup>. P.źszy sposób wyceny nieruchomości nie budzi żadnych w<sup>1</sup>tpliwo<sup>3</sup>ci (...) w <sup>3</sup>wietle obowi<sup>1</sup>zuj<sup>1</sup>cych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomo<sup>3</sup>ciami oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

Na (...) co do poprawno<sup>3</sup>ci sporz<sup>1</sup>dzonego operatu szacunkowego nie mia<sup>3</sup>y wp<sup>3</sup>ywu zarzuty zg<sup>3</sup>oszone przez stronę pozwan<sup>1</sup>. Z.żyæ nale<sup>3</sup>y, ię pozwany Skarb P. zakwestionowa<sup>3</sup> przede wszystkim wnioski bieg<sup>3</sup>ej odno<sup>3</sup>nie wp<sup>3</sup>ywu braku ustanowienia s<sup>3</sup>użebno<sup>3</sup>ci gruntowych na warto<sup>3</sup>æ nieruchomości (obniżenie warto<sup>3</sup>ci). W ocenie pozwanego, skoro dojazd do spornego gruntu odbywa się m.in. przez drogi wewnętrzne po<sup>3</sup>ożone na nieruchomościach stanowiących w<sup>3</sup>asno<sup>3</sup>æ Skarbu P., to nie ma potrzeby i prawnej możliwo<sup>3</sup>ci regulowania takiego dojazdu poprzez ustanowienie s<sup>3</sup>użebno<sup>3</sup>ci drogowych. (...) <sup>3</sup>ci pozwanego wzbudzi<sup>3</sup>a również ocena dostępu do kluczowych sieci infrastruktury technicznej. Zdaniem pozwanego bieg<sup>3</sup>a nie wskaza<sup>3</sup>a na jakim materiale <sup>3</sup>ród<sup>3</sup>owym opar<sup>3</sup>a swoje wnioski w tym zakresie. W konsekwencji, pozwany zg<sup>3</sup>osi<sup>3</sup> zastrzeżenia co do wp<sup>3</sup>ywu ww. niedogodno<sup>3</sup>ci na warto<sup>3</sup>æ poszczególnych współczynników koryguj<sup>1</sup>cych, w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (nieuzasadnione zaniżenie do poziomu <sup>3</sup>redni<sup>3</sup>), możliwo<sup>3</sup>ci wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania (bez wskazania jakie ograniczenia w stosunku do nieruchomości spowodowa<sup>3</sup>y przyjęcie cechy na poziomie <sup>3</sup>redni<sup>3</sup>). Kolejne w<sup>1</sup>tpliwo<sup>3</sup>ci pozwanego wzbudzi<sup>3</sup>o zastosowanie współczynnika koryguj<sup>1</sup>cego <sup>3</sup>k<sup>3</sup> na poziomie 0,95 z uwagi na brak formalnie ustanowionego dostępu do drogi publicznej. Wedle pozwanego wobec niezasadno<sup>3</sup>ci ustanawiania s<sup>3</sup>użebno<sup>3</sup>ci drogowych, współczynnik ten powinien zostać okre<sup>3</sup>lony na poziomie 1. Nadto, pozwany zarzuci<sup>3</sup> nieuzasadnione pominięcie w procesie wyceny aktualizacji cen transakcyjnych. W <sup>3</sup>wietle wyja<sup>3</sup>nień bieg<sup>3</sup>ej zawartych w opinii (...) powyższe zarzuty nale<sup>3</sup>za<sup>3</sup>o uznać za bezzasadne. (...) do wyk<sup>3</sup>adni systemowej nale<sup>3</sup>y wskazaæ, że na gruncie prawa administracyjnego wskazuje się, że dostę<sup>1</sup> do drogi publicznej nale<sup>3</sup>y rozumieæ jako dostę<sup>1</sup> prawny i dostę<sup>1</sup> faktyczny (por. wyrok Wojewódzkiego (...) Administracyjnego w K. z dnia 4 lutego 2013 r., (...) SA/Kr (...), L.), przy czym dostępu nieruchomości do drogi publicznej nie można utożsamiaæ z dostę<sup>1</sup>em faktycznym. D. ten ma być prawnie zagwarantowany. Zagwarantowanie prawne dostępu do drogi publicznej oznacza, że musi on być legalny. Znaczy to, że prawo do korzystania z niego musi wynikaæ wprost z przepisu prawa, czynno<sup>3</sup>ci prawnej, orzeczenia s<sup>1</sup>dowego czy też administracyjnego (por. wyrok Naczelnego (...) Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 r., II OSK (...), L.). Podobnie ustawodawca rozumie dostę<sup>1</sup> do drogi publicznej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomo<sup>3</sup>ciami, o czym może <sup>3</sup>wiadczyæ choæby przywo<sup>3</sup>any przez bieg<sup>3</sup> w opinii (...) przepis art. 93 ust. 3 tejże ustawy dotycz<sup>1</sup>cy podzia<sup>3</sup>u nieruchomości, jak również art. 99 powo<sup>3</sup>anej ustawy stanowiący, że jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegaæ na ustanowieniu s<sup>3</sup>użebno<sup>3</sup>ci, o których mowa w art. 93 ust. 3, podzia<sup>3</sup>u nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podzia<sup>3</sup>u zostaną one ustanowione. Za spe<sup>3</sup>nienie warunku uważa się także sprzedać wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedać<sup>1</sup> udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzn<sup>1</sup>. Jak wskazuje się w orzecznictwie ratio legis przewidzianych w art. 93 i 99 ustawy o gospodarce nieruchomo<sup>3</sup>ciami rozwi<sup>1</sup>zań jest uniemożliwienie zbywanie działek gruntu bez dostępu do drogi publicznej (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 22 czerwca 2021r., (...) SA/R. 671/21, L.). (...)śsze na względzie argumentację strony pozwanej odno<sup>3</sup>nie dostępu wycenianej nieruchomości do drogi publicznej nale<sup>3</sup>za<sup>3</sup>o uznać za chybion<sup>1</sup>.

Przede wszystkim pozwany zdaje się pomijać fakt, że nieruchomości wyceniana i nieruchomości s¹siednie, mimo że mają tego samego właściciela, to stanowi odrębne nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. W tym stanie rzeczy, mogą stanowić odrębny przedmiot obrotu, a w takiej sytuacji niewątpliwie brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej takiej nieruchomości wpływa na możliwość do uzyskania cen. Z należy uwag, że w przypadku sprzedaży czy innego rozporządzenia prawem własności ww. działek wyceniana nieruchomości nie będzie miała nawet pośredniego dostępu do drogi wewnętrznej. Dla potencjalnego nabywcy wycenianej nieruchomości będzie istniała niepewność, co do tego, czy właściciel działki s¹siedniej umożliwi połączenie komunikacyjne z drogą publiczną. Wobec nieuregulowania prawnego dostępu do drogi publicznej kolejne trudności mogą się pojawiać w przypadku zamiaru przeprowadzenia inwestycji na działce, gdzie przed właściwym organem należy wylegitymować się posiadaniem dostępu do drogi publicznej w sensie prawnym. W tych okolicznościach stwierdzenie bieg³ej, że brak uregulowanego prawnie dojazdu do drogi publicznej stanowi cechę wpływającą na obniżenie jej wartości, jest wnioskiem logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nabywcy preferują nieruchomości, które mają zagwarantowany prawnie dostęp do drogi publicznej (co też wpływa na potencjał inwestycyjny), a nie takie do których dojazd jest udostępniany przez właściciela działek s¹siednich na zasadach grzecznościowych. Podobnie, w świetle wyjaśnień bieg³ej zawartych w opinii (...), należało uznać, że prawidłowo oceniła ona dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej jako średni. Z treści opinii (...) wynika, że w przypadku działki nr 498 występują liczne problemy związane z infrastrukturą techniczną, np. brakiem odpowiedniej kanalizacji deszczowej (stojąca woda na terenie działki i na terenie dróg dojazdowych). W związku z tym, nie sposób uznać, aby sporna nieruchomości miała pełne uzbrojenie, z dostępem do przystosowanych do obsługi terenu sieci. Jeżeli natomiast chodzi o cechę możliwości wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania, to bieg³a wyjaśnia, że cecha ta obejmuje potencjał inwestycyjny nieruchomości, ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i cech fizycznych nieruchomości, jak: kształt działki, ukształtowanie terenu, występowanie stupów i linii energetycznych oraz innych sieci uzbrojenia, niekorzystnie zlokalizowanych na nieruchomości, przydatność budowlana gruntu, możliwość podziału działek, wymagania i ograniczenia wynikające z wpisu do rejestru czy ewidencji zabytków, ograniczenia archeologiczne, czy też związane z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych. Jak wskazała bieg³a, z analizy rynku wynika, że wyższe ceny osiągnęły nieruchomości z dobrymi możliwościami inwestycyjnymi, bez żadnych ograniczeń. W przypadku nieruchomości wycenianej na ocenę cechy możliwości wykorzystania, ograniczenia, inne uwarunkowania wpływ miały takie okoliczności jak: przebieg sieci infrastruktury technicznej ograniczających możliwości inwestycyjne (konieczność przełożenia części urządzeń w przypadku zabudowy), położenie w otoczeniu o zróżnicowanej zabudowie, ze skomplikowanym i nieuregulowanym systemem dróg dojazdowych, etc. W porównaniu do nieruchomości przyjętych jako podobne, przedmiotowa nieruchomości powinna zostać oceniona jako przeciętna. Ze względu na powyższe ograniczenia, w szczególności brak dostępu do drogi publicznej, należało uznać, że bieg³a prawidłowo określiła także współczynnik korekcyjny na poziomie 0,95. Nadto, w świetle wyjaśnień bieg³ej należało uznać za pozbawione podstaw zarzuty pozwanego Skarbu P. co do pominięcia przez bieg³ą aktualizacji cen transakcyjnych. Jak bowiem wskazała bieg³a analiza wyodrębnionego przez nią segmentu rynku nie wykazała wyraźnego trendu zmiany cen nieruchomości w czasie, a zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomości w podejściu porównawczym uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu o ile takie zaistniały. (...)ni³a, że różnice cen nieruchomości podobnych wynikały jedynie z różnych cech nieruchomości i zdolności negocjacyjnych stron, a zatem należało przyjąć, że poziom cen w uwzględnionym okresie nie uległ zmianom. Z uwagi na brak trendu nie było potrzeby korekty cen transakcyjnych.

(...), iż opinia przedstawiona przez bieg<sup>31</sup> jest kompletna, jasna i dostatecznie wyja#nia wszelkie w<sup>1</sup>tpliwo#ci odno#nie sposobu wyceny, na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 kpc (...) dowód z kolejnej opinii (...). Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie jeżeli opinia (...) jest tak kategoryczna i tak przekonywaj<sup>1</sup>ca, że s<sup>1</sup>d okre#lon<sup>1</sup> okoliczno#æ uznaje za wyja#nion<sup>1</sup>, to nie ma obowi<sup>1</sup>zku dopuszczania dowodu z dalszej opinii (...) (por. wyrok S<sup>1</sup>du N.észego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, LEX).

P. prawn<sup>1</sup> powództwa stanowi<sup>3y</sup> 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 nieruchomo#ciami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899). W my#l art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy u#ytkownik wieczysty mo#e, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, z<sup>3o</sup>czyæ do samorz<sup>1</sup>dowego kolegium odwo<sup>3</sup>awczego w<sup>3a</sup>#ciwego ze wzglêdu na miejsce po<sup>3o</sup>czenia nieruchomo#ci, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja op<sup>3</sup>aty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysoko#ci. Wniosek sk<sup>3</sup>ada się za po#rednictwem w<sup>3a</sup>#ciwego organu. Wedle art. 80 ust. 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje w<sup>3a</sup>#ciwemu s<sup>1</sup>dowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem, natomiast w my#l ust. 2 wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastêpuje pozew. Z kolei zgodnie z tre#ci<sup>1</sup> art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami, wysoko#æ op<sup>3</sup>aty rocznej z tytu<sup>3u</sup> u#ytkowania wieczystego nieruchomo#ci gruntowej, z zastrze#eniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie czê#ciej ni# raz na 3 lata, jeżeli warto#æ tej nieruchomo#ci ulegnie zmianie. (...) ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od warto#ci nieruchomo#ci okre#lonej na dzieñ aktualizacji op<sup>3</sup>aty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji op<sup>3</sup>aty rocznej dokonuje się z urzêdu albo na wniosek u#ytkownika wieczystego nieruchomo#ci gruntowej, na podstawie warto#ci nieruchomo#ci gruntowej okre#lonej przez rzeczoznawcê maj<sup>1</sup>tkowego. Stosownie do tre#ci art. 72 ust. 3 pkt 5 powo<sup>3</sup>anej ustawy wysoko#æ stawki procentowej op<sup>3</sup>aty rocznej z tytu<sup>3u</sup> u#ytkowania wieczystego w niniejszym przypadku wynosi<sup>3a</sup> 3 % ceny.

Z.ýæ nale#y, iż ciê#zar dowodu w zakresie wykazania przes<sup>3</sup>anek aktualizacji op<sup>3</sup>aty, równie# w postêpowaniu s<sup>1</sup>dowym, spoczywa na w<sup>3a</sup>#ciwym organie - art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomo#ciami (por. postanowienie (...) Apelacyjnego w P. z dnia 23 lipca 2013 r., I ACz 1092/13, L.). W toku niniejszego postêpowania, wnosz<sup>1</sup>c o dopuszczenie dowodu z opinii (...), strona pozwana jedynie czê#ciowo zdo<sup>3a</sup> udowodniaæ, iż zaistnia<sup>3y</sup> podstawy do aktualizacji op<sup>3</sup>aty rocznej z tytu<sup>3u</sup> u#ytkowania wieczystego, tj. że warto#æ przedmiotowej nieruchomo#ci oddanej w u#ytkowanie wieczystej rzeczywi#cie wzros<sup>3a</sup>. Zgodnie z operatem szacunkowym, bêd<sup>1</sup>cym podstaw<sup>1</sup> wypowiedzenia wysoko#ci op<sup>3</sup>aty rocznej, warto#æ nieruchomo#ci na dzieñ wypowiedzenia mia<sup>3a</sup> wynosiæ 3.456.055 z<sup>3</sup>. Natomiast, bieg<sup>3a</sup> w z<sup>3o</sup>onej w niniejszej sprawie opinii (...) warto#æ ni#sz<sup>1</sup>, tj. 2.969.500 z<sup>3</sup>. Jak wskazano powy#ej, przy okazji oceny dowodów, nie ma podstaw do kwestionowania prawid<sup>3</sup>owo#ci operatu szacunkowego wykonanego przez bieg<sup>31</sup>. Tym samym (...) za miarodajn<sup>1</sup> warto#æ wskazan<sup>1</sup> przez bieg<sup>31</sup>. Przy zastosowaniu niespornej stawki procentowej wynosz<sup>1</sup>cej 3 % (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami), nale#<sup>3o</sup> zatem uznaæ, że wysoko#æ zaktualizowanej op<sup>3</sup>aty rocznej wynosi 89.085 z<sup>3</sup>.

(...)észe na uwadze, na podstawie art. art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami, (...) jak w punkcie pierwszym sentencji. Natomiast, w pozosta<sup>3ym</sup> zakresie, na mocy ww. przepisu a contrario, powództwo oddali<sup>3</sup> jako bezzasadne.

O kosztach procesu (...) na mocy art. 100 kpc i rozliczy<sup>3</sup> je stosunkowo, uznaj<sup>1</sup>c, że powód wygra<sup>3</sup> niniejszy spór w 43 %, za# pozwany w 57 %. Z.ýæ bowiem nale#y, iż róznica pomiêdzy op<sup>3</sup>at<sup>1</sup> dotychczasow<sup>1</sup> a op<sup>3</sup>at<sup>1</sup> zaproponowan<sup>1</sup> przez pozwan<sup>1</sup> (stanowi<sup>1</sup>ca warto#æ przedmiotu sporu) wynosi<sup>3a</sup> 33.681,65 z<sup>3</sup>, natomiast róznica pomiêdzy op<sup>3</sup>at<sup>1</sup> dotychczasow<sup>1</sup> a op<sup>3</sup>at<sup>1</sup> ostatecznie ustal<sup>1</sup> przez (...)085 z<sup>3</sup>. Powód poniós<sup>3</sup> koszty w postaci op<sup>3</sup>aty s<sup>1</sup>dowej od

pozwu (1.685 zł), opłaty za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej określonej w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu (3.600 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł) # zatem łącznie w kwocie 5.302 zł, z czego przysuguje mu od przeciwnika zwrot kwoty 2.278 zł. Natomiast, pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł i należy mu się od powoda zwrot kwoty 2.052 zł. Po wzajemnym skompensowaniu należności powodowi należy się od pozwanego zwrot kwoty 226 zł.

Ponadto, na mocy art. 100 kpc 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, (...) #cignięcie od powoda, w stosunku w jakim uległ w niniejszym sporze, nieuiszczone koszty opinii (...), które zostały wycofane tymczasowo ze Skarbu P. w łącznej kwocie 3.049,59 zł. Powód powinien pokryć tenże wydatek do kwoty 1.738,26 zł (57 % całości kosztów opinii (...)). Zływszy, iż Skarb P. stanowi konstrukcyjnie jedną osobę prawną, brak było podstaw, aby ww. kosztami obciążać także statio fisci, które reprezentowało stronę pozwaną. Na gruncie procesu cywilnego ekonomicznie bezcelowym jest przenoszenie kosztów sądowych pomiędzy różnymi jednostkami Skarbu P.. (...) w tym kierunku można uzasadniać także obecnym brzmieniem art. 21a i 80a ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.