

Sygn. akt IC 2252/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant: stażysta Małgorzata Działo

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2018 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Związku (...) w W.**

przeciwko Gminie P.

o ustalenie

I. ustala opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki nr (...) i (...) położonej w P. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...) za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. w wysokości 20 195,60 zł (dwadzieścia tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć zł 60/100), za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości 29 107,80 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy sto siedem zł 80/100) i od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 38 020 (trzydzieści osiem tysięcy dwadzieścia) zł;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1 853,21 zł (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt trzy zł 21/100) tytułem kosztów procesu.

(...)

UZASADNIENIE

W zastępującym pozew wniosku strona pozwana Związek (...) z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Powódka podniosła, że rzeczoznawca majątkowy wycenił nieruchomość w sposób wadliwy, a ponadto na zlecenie organu zainteresowanego w uzyskaniu określonej jej treści, nie ocenił też poczynionych przez nią nakładów. W piśmie uzupełniającym braki formalne pozwu powódka podała, że strona pozwana Gmina P. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), a nadto, że dotychczasowa wysokość opłaty za użytkowanie wynosiła 10 097,80 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 1 994 000 zł (ok. 43,90 zł/m²), natomiast zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona jako 2% zmienionej wartości nieruchomości. Pozwana podniosła, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nie była aktualizowana od chwili ustanowienia

tego prawa na rzecz powódki tj. od 1998 r., natomiast wówczas opłata ta wynosiła 3% wartości nieruchomości. Pozwana dodała, że nakłady, których uwzględnienia domaga się powódka nie mogą zostać uznane za nakłady w myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bowiem dotyczą one budowy drogi, a nie przebudowy, jak również budowanie kanałów głównych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, nie zaś przyłączy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana Gmina P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 26 stycznia 1998 r. strona pozwana oddała stronie powodowej nieruchomość w użytkowanie wieczyste o powierzchni 4,5424 ha. Stawka opłaty za użytkowanie wieczyste została określona na 3 %. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się pawilon kolonijny (...), pawilon kolonijny (...), budynek magazynowy sprzętu - świetlica, budynek gospodarczy, budynek główny i budynek mieszkalny, które stanowią odrębną własność strony powodowej.

Dowód:

- wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 53 - 55
- akt notarialny z dnia 26 stycznia 1998 r. - k. 12 - 13
- kopia mapy ewidencyjnej, kserokopia mapy - k.57 - 60

Pismem z dnia 12 grudnia 2014 r. strona pozwana wypowiedziała wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oferując przyjęcie nowej wysokości obowiązującej od 1 stycznia 2015 r. i płatnej w następujący sposób:

opłata roczna za 2015 r. w wysokości 20 195,60 zł płatna z góry w terminie do dnia 31 marca 2015 r.,

opłata roczna za 2016 r. w wysokości 30 037,80 zł płatna z góry do dnia 31 marca 2016 r.,

opłata roczna od 2017 r. w wysokości 39 880 zł płatna z góry do dnia 31 marca każdego roku począwszy od 2017 r.

Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona jako 2% wartości nieruchomości gruntowej, która zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 26 listopada 2014 r. i potwierdzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w piśmie z 8 kwietnia 2015 r., została wyceniona na 1 994 000 zł.

Dowód:

- wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z potwierdzeniem odbioru - k. 45 - 46
- operat szacunkowy z 26.11.2014 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego R. S. - k. 47 - 60
- pismo rzeczoznawcy majątkowego R. S. z 8.04.2015 r. - k. 22

Do końca grudnia 2014 r. stroną powodową obowiązywała roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 10 097,70 zł, co stanowiło 3% wartości nieruchomości gruntowej.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 19 stycznia 2015 r. strona powodowa złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, kwestionując tak znaczny wzrost wartości nieruchomości. Orzeczeniem w/w organu wydanym w dniu 29 kwietnia 2015 r. w sprawie (...) wniosek strony powodowej został oddalony. W uzasadnieniu wskazano, że sporządzony operat, stanowiący podstawę ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jest zgodny z obowiązującą ustawą o gospodarce nieruchomościami, przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i

sporządzania operatu szacunkowego oraz Standardami (...), zaś zastosowane w nim podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej uwzględnia analizę rynku miasta P. i transakcje dotyczące podobnych nieruchomości z lat 2012 - 2014. Zdaniem Kolegium przedmiotowy operat mógł zatem stanowić podstawę do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem wartość nieruchomości uległa zmianie. Ponadto, brak było podstaw do uwzględnienia ewentualnych nakładów poniesionych przez stronę powodową, gdyż nie zostały one wykazane.

Dowód:

- wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona - k. 29 - 30
- orzeczenie SKO w W. z dnia 29.04.2015 r. wydane w sprawie (...) z potwierdzeniem odbioru - k. 5 - 7
- protokoły rozprawy administracyjnej z 29 kwietnia 2015 r. w sprawie (...) - k. 8, 10

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi 1 901 000 zł. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) przeznaczona jest na mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinny oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, a działka nr (...) przeznaczona jest na obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego. Nieruchomość od strony zachodniej i południowej sąsiaduje z terenami zadrzewionymi. Od strony północnej i wschodniej z terenami zabudowanymi o funkcji mieszkalnej. Teren przedmiotowej nieruchomości jest o nachyleniu wschodnim, ogrodzony i oświetlony. Nieruchomość ma kształt nieregularny, utrudnienia w zagospodarowaniu na poziomie dostatecznym. Nieruchomość uzbrojona jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną i energetyczną. Powierzchnia terenu jest dobrze nasłoneczniona.

Dowód:

- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. B. (1) z dnia 28 września 2017 r.- k. 256 - 293

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo było zasadne.

Bezsporna w sprawie była wysokość stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, wynosząca 2%, która została zmieniona w piśmie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste, bowiem wcześniej stawka wynosiła 3 %. Zmieniono więc stawkę obowiązującą dla celów związanych z działalnością gospodarczą, na stawkę obowiązującą dla celów związanych z działalnością turystyczną. Spór powstał w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłat za użytkowanie wieczyste dokonany po nowym oszacowaniu wartości nieruchomości i znacznym podwyższeniu nowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Przedłożone dowody z dokumentów nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i autentyczności, zaś ocenie podległ dowód z opinii biegłego. Sąd pominął w ustaleniach stanu faktycznego dowody ze zdjęcia i wydruku map satelitarnych jako nie mające znaczenia i odnoszące się do opinii z dnia 10 marca 2016 r., której sąd nie wziął pod uwagę w ustaleniach stanu faktycznego.

W pierwszej kolejności podkreślić wypada, że powszechnie wiadomo, iż ceny nieruchomości od 1998 r., a więc od daty oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste znacząco wzrosły.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 ustawy z dnia sierpnia 1997 r. 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. Wskazać należy, że od daty oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, tj. od 1998 r. strona pozwana Gmina P. z nieznanymi powodów nie dokonywała aktualizacji w bieżącym czasie zawrotu wartości nieruchomości, lecz dopiero w 2014 r.

Strona powodowa Związek (...) z siedzibą w W. zarzuciła, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stanowiący podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste został sporządzony wadliwie. Takie same zarzuty strona powodowa podnosiła w odniesieniu do opinii biegłego sądowego P. B. (1), z którego opinii sąd dopuścił dowód. W pozwie strona powodowa w ogóle zaprzeczyła wzrostowi wartości, zaś wadliwość sporządzenia opinii oparła na sporządzeniu operatu na zlecenie organu zainteresowanego uzyskaniem określonej treści nie uwzględniając uregulowania zawartego w przepisie art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika procedura, jaką należy stosować przy aktualizowaniu opłaty za użytkowanie wieczyste. Ustawodawca nałożył na właściwy organ obowiązek wskazania w wypowiedzeniu sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. (art.78 ust. 1 zd. 3 powołanej ustawy). Przepisy dotyczące sporządzenia operatu zawarte są w dziale VI ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl przepisu art.156 ust. 1 i 1a tej ustawy rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Organ administracji publicznej, który zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby. Przepis art.150 ust. 1 i 2 stanowi, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony);
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...) niewątpliwie może być przedmiotem obrotu, a więc należało dokonać określenia wartości rynkowej tej nieruchomości wyceniając nieruchomość. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. (art.151 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Biegły sądowy w opinii z dnia 28 września 2017 r., jak i wcześniejszych uwzględnił powołane przepisy, jak też wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i występujące ograniczenia. Wbrew zarzutom do opinii wnoszonym przez stronę powodową biegły sądowy przeprowadził analizę nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę związaną z obsługą ruchu turystycznego oraz mieszkaniowo - usługową i stwierdził na podstawie bazy danych (...) oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami, że zaobserwowano niewielki obrót nieruchomościami gruntowymi o funkcji usług turystyki i mieszkaniowo - usługowej na rynku lokalnym. Nie budzi żadnych zastrzeżeń sądu przyjęta przez biegłego analiza transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych (o podobnym przeznaczeniu) położonych w D. i K.. Nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art.4 pkt.16

ustawy o gospodarce nieruchomościami). Biegły wskazał, że ustalił atrybuty rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku i są to: położenie, otoczenie, dostępność komunikacyjna, czynniki utrudniające zabudowę i powierzchnia działki. Biegły określając te atrybuty uczynił więc zadość wymaganiom przepisu art. 152 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącemu, że sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że aby mówić o nieruchomościach podobnych konieczne jest ustalenie szeregu ich cech, które, obiektywnie rzecz ujmując, są w pewnym stopniu tożsame z nieruchomością wycenianą. Do takich cech zaliczyć trzeba przeznaczenie, wielkość, kształt, położenie, uzbrojenie itp. Jest przy tym oczywistym, że w niektórych sytuacjach, ze względu na specyfikę wycenianej nieruchomości, nie wszystkie te cechy muszą być uwzględniane. Ważne jest jednak aby zachowane było "podobieństwo" nieruchomości, a występujące różnice powinny być poddane korekcie w trakcie wyводу biegłego. (vide: uzasadnienie wyroku NSA z dnia 26 kwietnia 2017 r. I OSK 2387/15).

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. (art.152 ust. 2 i ust. 3 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Biegły zastosował podejście porównawcze, miał na względzie (...) ((...)). Wchodzące w skład (...) noty interpretacyjne nie są normami prawnymi, lecz swego rodzaju dobrymi praktykami, standardami zawodowymi zebranymi przez stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z zaleceniami sądu, biegły pominął w opracowaniu opinii nieruchomość położoną w Z. przyjętą do opracowania opinii z dnia 10 marca 2016 r.

W opinii zmodyfikowanej z dnia 28 września 2017 r. biegły opisał każdą z porównywanych nieruchomości. W jego kontekście nie można zakwestionować doboru nieruchomości do porównania. W ocenie sądu, gdy opinia z dnia 28 września 2017 r. została sporządzona w sposób nie budzący już jakichkolwiek wątpliwości wcześniej wyrażanych w odniesieniu do opinii z dnia 10 marca 2016 r. i pisemnych i ustnych wyjaśnień, to następnie strona powodowa sugerowała stronniczość biegłego wnosząc o jego wyłączenie, wykonywanie przez powołanego biegłego sądowego P. B. (1) innych operatów na zlecenie strony pozwanej (w pozwie w odniesieniu do rzeczoznawcy majątkowego wyceniającego nieruchomość dla celów aktualizacji wskazała na zainteresowanie i zależność rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operat). Biegły wskazał na wybór podejścia, metody i techniki wyceny dokonując skorygowania cen sprzedaży ze względu na różnice cech, bowiem oczywistym jest, że nie ma możliwości wobec niewielkiej ilości transakcji nieruchomości podobnych, przyjąć do porównania nieruchomości o takim samym położeniu, powierzchni, stanie prawnym, infrastrukturze. Biegły w opinii z dnia 28 września 2017 r. określił stopnie nasilenia atrybutów, opisał nieruchomości przyjęte do wyliczeń i następnie dokonał szacowania metodą korygowania ceny średniej. Wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wg cen rynkowych wyniosła 1 901 000 zł. Zwrócić należy uwagę, że wycena rzeczoznawcy majątkowego sporządzona przed wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty wynosiła 1 994 000 zł, a więc była wyższa o 93 000 zł. Z opinii biegłego sądowego oraz wyceny rzeczoznawcy wynika więc jednoznacznie, że wartość nieruchomości znacząco wzrosła.

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut dotyczący wyceny nieruchomości z rozdzieleniem działek na tereny zabudowane, przeznaczone na cele rekreacyjne oraz na tereny zadrzewione i zakrzewione, rolne i pastwiska, który strona powodowa podniosła składając zastrzeżenia do opinii z dnia 28 września 2017 r. Strona powodowa podniosła ten zarzut nie bacząc na obowiązujące przepisy. Strona powodowa pominęła, że jednym z istotnych elementów wyceny jest przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie zaś określenie w ewidencji gruntów. Dla przykładu, nieruchomość rolna, oznaczona może być w ewidencji gruntów jako łąka, pastwisko czy grunty orne, a w planie zagospodarowania przestrzennego jej funkcję określono na cele zabudowy mieszkaniowej jedno - lub wielorodzinnej i niewątpliwie cena takiej nieruchomości będzie wyższa wobec jej przeznaczenia w planie, zaś oznaczenie zawarte w ewidencji nie ma znaczenia. Proponowany w piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 6 listopada 2017 r. podział nieruchomości na powierzchnię wycenianą teoretycznie na cele rekreacyjne, a w pozostałej części na rolne i leśne jest zupełnie chybiony. Ani przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

(Dz. U. Nr 207 poz.2109) nie określają takiego sposobu wyceny nieruchomości i określania jej wartości rynkowej. Zresztą, jak wskazał sam pełnomocnik strony powodowej w tym piśmie, byłaby to wycena teoretyczna, co pozostaje w opozycji do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Z tego względu wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego wskazanego przez stronę powodową w piśmie z dnia 6 listopada 2017 r. podlegał oddaleniu. Podobnie jak wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Okoliczność, że strona nie jest zadowolona z wniosków opinii, nie obliguje sądu do dopuszczania dowodów z opinii innych biegłych, z której strona będzie zadowolona. Sąd rozstrzyga sprawę i ocenia dowody, w tym opinie biegłego bacząc na obowiązujące przepisy i stan faktyczny sprawy.

Sąd oddalił również wniosek dowody o dokonanie oceny sporządzonej opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców. Przepis art.157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny (...). W ustępie 3 powołanego przepisu wskazano, że w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Natomiast w ust. 4 art.157 powołanej ustawy postanowiono, iż przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu wyceny.

Zwrócić należy uwagę stronie powodowej, że w ocenie sądu opinia biegłego sądowego P. B. (1) została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, na okoliczność, na którą sąd dopuścił dowód, jest spójna i logiczna. W sprawie nie zostały sporządzone dwie rozbieżne opinie dotyczące wyceny tej samej nieruchomości, a sąd nie ma obowiązku, a nawet podstawy prawnej w niniejszej sprawie, by jedyną opinię biegłego sądowego kierować do oceny, ponieważ to sąd jest uprawniony do oceny opinii w sprawie.

Sąd zlecając zmodyfikowanie opinii biegłego sądowemu P. B. zarządzeniem z dnia 4 sierpnia 2017 r. (pismo z dnia 24 sierpnia 2017 r.) uwzględnił zarzut strony powodowej dotyczący przyjęcia do porównania nieruchomości w Z., a więc w miejscowości położonej w kurorcie narciarskim. Ponadto biegły w opinii z dnia 28 września 2017 r. opisał nieruchomości podobne. Nieruchomość ta budziła o tyle zastrzeżenia, że nie można porównać Z. do P., ponieważ P. jest miejscowością uzdrowską, jak D., K., czy L., natomiast taką miejscowością nie jest Z.. Biegły w pisemnych i ustnych wyjaśnieniach do opinii, która nie stanowiła podstawy rozstrzygnięcia, szeroko wyjaśnił kwestie podnoszone w zarzutach do tamtej opinii zgłoszonych przez stronę powodową. Odniósł się do transakcji dotyczących nieruchomości nabytych w przetargu i powołał się na przepis § 5 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów (k.235 akt). Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. w wyroku z dnia 26 września 2012 r. w sprawie (...) zaznaczył, że „wskazywany § 5 ust. 2 rozporządzenia nie zabrania biegłemu brania do porównania takich nieruchomości. Biegły musi swoją decyzję uzasadnić. W ocenie sądu analiza operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego i jego wyjaśnienia na rozprawie administracyjnej w powiązaniu z pisemnym wyjaśnieniem złożonym przed organem odwoławczym pozwoliły zasadnie organom administracji oprzeć swoją decyzję właśnie w oparciu o tak sporządzony operat. Wskazać należy, że operat szacunkowy jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Powinien być sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, w następstwie pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości. Nie ma podstaw do uznania aby cały operat szacunkowy naruszał przywoływany przez skarżącego § 5 ust. 2 rozporządzenia.” W niniejszej sprawie cywilnej sąd również wyraża taki pogląd co do opinii. Strona powodowa uznaje, że nieruchomość podobna to nieruchomość identyczna, czy też taka sama.

Inne ograniczenie wprowadza art. 77 ust. 2a u.g.n. Ma ono na celu zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. Wprowadzenie tego przepisu nastąpiło równocześnie z zastąpieniem możliwości aktualizowania opłat rocznych obowiązkiem aktualizowania tych opłat, gdy wartość gruntu się zmienia, i miało zapobiegać m.in. temu, by w przypadku gdy opłaty roczne nie były przez wiele lat aktualizowane (mimo że wartość gruntu w tym czasie rosła), drastyczne ich podwyższenie nie postawiło użytkownika wieczystego w sytuacji zbyt trudnej finansowo. Dlatego przepis mówi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa

co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi najpierw opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych 2 latach. (Bończak-Kucharczyk E., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany). Skoro nieruchomości położona w P. przy ul. (...) opisana w księdze wieczystej (...) według cen z 2014 r. ma wartość rynkową 1 901 000 zł, stawka opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 2 %, a dotychczasowa opłata 10 097,70, to zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami sąd ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. w wysokości 20 195,60 zł, za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości 29 107,80 zł i od 1 stycznia 2017 r. w wysokości 38 020 zł. Przepis art. 77 ust. 2a powołanej ustawy określa wprawdzie mechanizm wyliczania opłaty, to zgodnie z przyjętą praktyką sąd dokonał jej obliczenia. Skoro dotychczasowa opłata wynosiła 10 097,80 zł, to jej dwukrotność wynosi 20 195,60 zł i obowiązuje za rok 2015, nadwyżka ponad opłatę 38 020 zł wynosi 16 824,40 zł rozdzielona na dwie równe części tj. po 8 412,20 zł powiększa opłatę za rok 2016 - 29 107,80 zł (20 195,60 zł + 8 412,20 zł), zaś od 1 stycznia 2017 r. opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 38 020 zł (29 107,80 zł + 8 412,20 zł).

W odniesieniu do żądania rozliczenia nakładów na nieruchomość zgłoszonego przez stronę powodową stwierdzić należy, że w dacie złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona (19 stycznia 2015 r.) przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązywał w brzmieniu: Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Po pierwsze, wbrew twierdzeniom strony powodowej biegły nie miał obowiązku dokonywać obliczenia tych nakładów z urzędu, wszak to sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na określoną okoliczność i biegły nie może wyjść ponad tezę dowodową wskazaną przez sąd. Po drugie, biegły nie ma, jak przeciętny człowiek, zdolności określenia bez uzyskania w tym zakresie określonej wiedzy, że strona powodowa poczyniła nakłady i jakie. Jeśli to zostanie określone a sąd dopuści dowód, wówczas biegły dokonuje wyceny nakładów, lecz nie sposób uznać, że biegły dokonując oględzin nieruchomości i przemierzając się po niej sam na podstawie własnych obserwacji ustala co zostało w ramach tych nakładów wykonane i przez kogo. Po trzecie, skoro w niniejszej sprawie strona pozwana dokonała pierwszej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, to brak jest podstawy prawnej do wyceny tych nakładów i ich odliczenia. Jeżeli strona powodowa dokonywała takich nakładów, to będzie miała możliwość odliczenia ich w kolejnej aktualizacji. Sąd zwracał na te kwestie uwagę pełnomocnikowi powoda na rozprawie w dniu 25 listopada 2016 r. następnie Sąd Najwyższy podjął w dniu 24 sierpnia 2017 r. uchwałę w sprawie III CZP 33/17 wskazując, że przewidziane w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017 r., zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej nie może nastąpić przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ze względów wyżej wskazanych oddaleniu podlegał wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka w zakresie poczynionych nakładów jako bezprzedmiotowy.

Mając na względzie powyższe sąd oddalił dalej idące powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Strona powodowa wygrała proces w 7 %, strona pozwana w 93 % (stosunek między opłatą ustaloną na skutek aktualizacji wskazanej w wypowiedzeniu pomniejszonej o dotychczasową opłatę (29 783 zł) do ustalonej w wyroku opłaty pomniejszonej o dotychczasową opłatę (27 922 zł)). Koszty procesu strony powodowej wyniosły 5 637,22 zł (opłata od pozwu 1 490 zł, opłata skarbową 17 zł, koszty zastępstwa procesowego 2 400 zł i koszty opinii biegłego 1 730,22 zł). Strona pozwana poniosła koszty 2 417 zł, na które składają się koszty zastępstwa procesowego określone w pojedynczej stawce 2 400 zł, wszak sprawa nie była skomplikowana, a strona pozwana nie składała obszernych pism, które przyczyniły się do rozstrzygnięcia sprawy, co świadczyłoby o dużym nakładzie pracy pełnomocnika strony pozwanej. Stosunkowo je rozdzielając z kosztów strony

powodowej należy się 394,60 zł ($5\,637,22 \times 7\%$), a z kosztów strony pozwanej 2 247,81 zł ($2\,417 \text{ zł} \times 93\%$). Zatem na rzecz strony pozwanej należało zasądzić różnicę tych kosztów 1 853,21 zł ($2\,247,81 \text{ zł} - 394,60 \text{ zł}$).