

Sygn. akt I C 1836/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Izabela Wieczór

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Iwona Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2019 r. w Toruniu

na rozprawie

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

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T.**

o ustalenie

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 20.085,70 zł. zł (dwadzieścia tysięcy osiemdziesiąt pięć zł siedemdziesiąt gr.) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 4135,78 (cztery tysiące sto trzydzieści pięć zł siedemdziesiąt osiem gr.) zł tytułem wydatków tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa.

Izabela Wieczór

UZASADNIENIE

Powódka Galeria (...) 2 Spółka z o.o. z siedzibą w W. (obecnie: (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.) wnioskiem zastępującym pozew, który wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej: SKO) w T. w dniu 17 grudnia 2012 r. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, tj. działek gruntu 478, 469/11 i 469/12, wchodzących w skład nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona, względnie – uzasadniona w niższej wysokości, określonej na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości wykonanego na zlecenie powódki przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powódka wniosła też o przyznanie od właściwego organu zwrotu kosztów procesu i opłat (k. 4).

SKO w T. orzeczeniem z dnia 25 lutego 2013 r. oddaliło wniosek powódki (k. 22-24 akt SKO-710-230/12). Orzeczenie to zostało jej doręczone 1 marca 2013 r. (k. 25 akt SKO-710-230/12).

W dniu 14 marca 2013 r. powódka złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia i wniosła o przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w Toruniu (k. 31-37 akt SKO-710-230/12).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym na

podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (k. 44-52).

Sąd ustalił, co następuje:

Galeria (...) 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (obecnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w T. przy ulicy (...), oznaczonej jako działki nr (...) o pow. 3.518 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 15.723 m⁽²⁾ i (...) o pow. 12.574 m⁽²⁾, zapisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu. Z treści księgi wieczystej wynika oznaczenie sposobu korzystania z nieruchomości – BA-tereny przemysłowe.

(okoliczność bezsporna, **dowód:** wypis z księgi wieczystej – k. 15-29 akt (...)P.72240/0335C/03; wydruki z KRS powódki – k. 14-20, 75-81, 282-287, 875-878)

Do nabycia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości doszło na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 5 lipca 2012 r. między powódką a dotychczasowym użytkownikiem wieczystym – (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w T.. Zgodnie z § 1 ust. 4 pkt d umowy strony oświadczyły, że dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr(...) Rady Miasta T. z dnia 2 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z dnia 26 lipca 2011 r., Nr 165, poz. 1392), zgodnie z którym nieruchomość znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolami 51.08-UC2 i 51.08-UC1, dla którego ustalono:

- przeznaczenie podstawowe: usługi, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²
- oraz przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

(okoliczność bezsporna, **dowód:** akt notarialny rep. A nr (...) – k. 630-655)

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w T. stała się użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. na okres 99 lat. Zostało to stwierdzone w drodze decyzji Urzędu Wojewódzkiego w T. z dnia 23 sierpnia 1991 r. Z treści tej decyzji nie wynika cel, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

(**dowód:** decyzja Urzędu Wojewódzkiego w T. z dnia 23 sierpnia 1991 r., (...) -2/71/91 – k. 611-617)

Na mocy ugody administracyjnej zawartej przed SKO w T. z dnia 9 lutego 2007 r. poprzedni użytkownik wieczysty – (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w T. – był zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej (składającej się z większej liczby działek) w kwocie 110.430,00 zł od dnia 1 stycznia 2007 r.

(**dowód:** ugoda z dnia 9 lutego 2007 r. – k. 1-2 akt (...)P.72240/0335C/03)

W dniu 20 marca 2012 r., czyli przed wypowiedzeniem przez pozwanego wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, uzyskała pozwolenie na budowę/rozbiórkę, z zamierzeniem budowlanym dot. rozbudowy galerii handlowej.

(**dowód:** okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 5 listopada 2012 roku właściciel nieruchomości Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. wypowiedział powódce ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości w kwocie 110.430,00 zł, określając wysokość nowej opłaty rocznej na kwotę 371.214,24 zł. Wysokość opłaty ustalono w następujący sposób: stawka (3%) x wartość nieruchomości, która

została wyceniona w dniu 22 sierpnia 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego M. M. na 12.373.808,00 zł x udział w nieruchomości (1/1).

(**dowód:** wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem nadania – k. 48-49 akt (...)P.72240/0335C/03; operat szacunkowy z dnia 22 sierpnia 2012 r. – k. 3-47 akt (...)P.72240/0335C/03)

Powódka wystąpiła w dniu 17 grudnia 2012 r. z wnioskiem do SKO w T., w którym domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest nieuzasadniona, względnie – uzasadniona w niższej wysokości. Strona powodowa podniosła zarzut sporządzenia wadliwego operatu szacunkowego, niespełniającego wymogów zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W ocenie powódki zapisy operatu pozostawały w sprzeczności z treścią § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia, bowiem do porównania przy cenie nieruchomości przyjęte zostały ceny nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo usługowe i produkcyjne. SKO w T. orzeczeniem z dnia 25 lutego 2013 r. oddaliło wniosek powódki. W dniu 14 marca 2013 r. powódka złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia.

(okoliczności bezsporne, **dowód:** wniosek – k. 4-10; orzeczenie SKO w T. z dnia 25 lutego 2013 r. – k. 22-24 akt SKO-710-230/12; sprzeciw – k. 31-37 akt SKO-710-230/12).

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. (**dowód:** postanowienie k 67) Biegła E. B. (1) we wnioskach opinii z dnia 11.02.2014r. podała, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 6.186.000 zł.

Dowód: opinia biegłej E. B. (1) k89-101)

Pozwany zarzucił opinii, że wprawdzie biegła ustaliła, że zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości jest ona położona w jednostce planistycznej o symbolu 51.08.- (...) oznaczającym przeznaczenie podstawowe pod usługi, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz dopuszczeniem obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, lecz do porównania przyjęła transakcje, które nie spełniają kryterium podobieństwa pod względem „przeznaczenia”. Jego zdaniem biegła wadliwie przyjęła, że wyceniane działki mają przeznaczenie produkcyjno-usługowe zamiast przeznaczenie na usługi czy pod obiekty handlowe o sprzedaży powyżej 2000m².

(**dowód:** pismo pełnomocnika pozwanego k109-118)

Biegła E. B. (1) w opinii uzupełniającej z dnia 5.05.2014r. ustaliła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 5.890.000 zł. i stwierdziła, że w procesie wyceny określiła wartość rynkową nieruchomości gruntowej oddanej na cel przemysłowy.

(**dowód:** opinia uzupełniająca biegłej E. B. (1) kk 128-138).

Pozwany w piśmie z dnia 23.05.2014.r wniósł o pominięcia opinii biegłej jako nieprzydatnej dla postępowania i wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego; z ostrożności wniósł też o dokonanie weryfikacji prawidłowości opinii biegłej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych z art. 157ust 1 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami. Pozwany podtrzymał dotychczasowe zarzuty i dodatkowo podniósł, że przy ustalaniu wartości nieruchomości należy uwzględnić zarówno aktualny stan nieruchomości jak i cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jego zdaniem błędem jest ustalanie wartości nieruchomości tylko z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste..

(**dowód:** pismo pozwanego k 145-150)

Postanowieniem z dnia 18.06.2014r. Sąd ustanowił biegłym z zakresu szacowania nieruchomości J. J. (1). (**dowód:** postanowienie k 153)

Biegły J. J. (1) we wnioskach opinii z dnia 1.10.2014r. podał, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 9.090.818,00 zł. według stanu na dzień 20.08.2012r.

(**Dowód:** opinia biegłego J. J. (1) k 163-221)

Pismem z dnia 3.11.2014r. powód złożył zarzuty co do opinii biegłego J. J., podnosząc między innymi, że wycena została dokonana niezgodnie z postanowieniem dowodowym, a nadto, iż biegły nie wyjaśnił podobieństwa wybranych nieruchomości do nieruchomości wycenianej oraz błędnym przyjęciu przez biegłego, że nieruchomość ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną. Zdaniem powoda z opinii nie sposób ustalić, czy biegły ustalił wartość z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

(**dowód :** pismo powoda k 241-245)

W piśmie z dnia 31.10.2014r. pozwany podniósł, że biegły J., J. wadliwie określił rynek nieruchomości uznanych za podobne do nieruchomości wycenianej oraz wadliwie określił przeznaczenie w MPZP oznaczone symbolem 51.08-UC2.

(**dowód :** pismo pozwanego k 246-251).

Biegły J. J. (1) w opinii uzupełniającej z dnia 7.01.2015r. podtrzymał dotychczasowe wnioski, podał, że wartość nieruchomości na dzień 5.11.2012r. jest taka sama jak na dzień 20.08.2012r. oraz, że wyceniania nieruchomości ma najlepsze cechy ze wszystkich nieruchomości opisanych w zbiorze transakcji i z tych względów wybrał transakcje o najwyższych cenach. Dodał, że w wycenie zastosowano zasadę wyceny funkcji z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

(**Dowód:** opinia biegłego J. J. (1) k 261-270).

W piśmie z dnia 10.02.2015r. powódka podtrzymała zarzuty co do opinii, wskazując na dowolność w doborze nieruchomości porównawczych. Zdaniem powódki biegły dokonał takiego doboru nieruchomości podobnych do wycenianej, że ceny ich kształtują się na poziomie ceny maksymalnej. Podtrzymał zarzut nieprawidłowego przyjęcia przez biegłego bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej. Wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego; z ostrożności wniósł też o dokonanie weryfikacji prawidłowości opinii biegłego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych z art. 157ust 1 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz o wezwania na rozprawę biegłych: E. B. i J. J..

(**dowód :** pismo powoda k 2276-280)

W piśmie z dnia 6.02.2015r. pozwany wniósł o wezwania na rozprawę i podniósł, między innymi że biegły przyjął, iż wyceniane działki mają przeznaczenie przemysłowe (a zatem o niższej cenie)zamiast np. przeznaczenie na mieszkalnictwo czy obiekty handlowe o sprzedaży powyżej 2000m² – o cenie diametralnie różnej co skutkowało poszukiwanie nieruchomości podobnych jedynie spośród nieruchomości o znaczeniu przemysłowym.

(**dowód :** pismo pozwanego k 288-290).

Na rozprawie w dniu 22.05.2015r. biegli: E. B. i J. J. złożyli ustne opinie uzupełniające i podtrzymali swoje dotychczasowe opinie, z tym, że biegła B. wycofała się z opinii uzupełniającej, wskazując, że właściwsza jest opinia główna.

((**Dowód:** opinie ustne biegłych: protokół rozprawy dnia 22.05.2015r, k 315).

Na mocy art. 157 ust 1 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd zwrócił się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych celem dokonania oceny prawidłowości wyżej wskazanych opinii. (**dowód:** postanowienie k. 342)

Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) poddała ocenie obie opinie biegłej E. B.. Jako podstawy prawne podała:

- Ustawę z dnia 21.08.1997.r o gospodarce nieruchomościami, tekst obowiązujący w dacie sporządzania opinii,

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, tekst obowiązujący w dacie sporządzania opinii,

-ustawa kodeks cywilny , zaś jako podstawy metodyczne podano:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową (...) Uchwałą nr 26/07 w dniu 12.12.2007r., obejmujące Standardy Zawodowe (...) Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne. W szczególności wykorzystano nowe standardy: (...) „ Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” , (...) 3 „ Operat szacunkowy”.

Komisja Arbitrażowa zaprosiła biegłą E. B. celem złożenia wyjaśnień, biegła wycofała się z opinii głównej , twierdząc, że opinia uzupełniająca jest opinią właściwszą.

Ostatecznie Komisja Arbitrażowa uznała, że obie opinie biegłej E. B. są sporządzone poprawnie pod względem merytorycznym i formalnym ale zawierają błędy rachunkowe oraz są sporządzone w oparciu o różne założenia do wyceny(dobór transakcji porównawczych). Ich zdaniem opinia biegłego może stanowić dowód z postępowaniu sądowym po jednoznacznym wyborze wariantu i wyeliminowaniu błędów.

(**dowód:** opinia Komisji Arbitrażowej k 360-376)

Komisja Arbitrażowa przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) poddała ocenie opinię główną i opinię uzupełniającą sporządzoną przez biegłego J. J. (1). Jako podstawy prawne podała:

- Ustawę z dnia 21.08.1997.r o gospodarce nieruchomościami, tekst obowiązujący w dacie sporządzania opinii,

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, tekst obowiązujący w dacie sporządzania opinii,

-ustawa kodeks cywilny , zaś jako podstawy metodyczne podano:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowych (...) Majątkowych opracowane przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), (...) (...) Uchwałą nr 26/07 w dniu 12.12.2007r., obejmujące Standardy Zawodowe (...) Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne. W szczególności wykorzystano nowe standardy: (...) „ Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” , (...) 3 „ Operat szacunkowy”

Ostatecznie Komisja Arbitrażowa uznała, że obie opinie biegłego J. J. zawierają odstępstwa od obowiązujących przepisów prawa także zawierają błąd rachunkowy mające bezpośredni wpływ na poziom uzyskanej wartości , w związku z tym nie mogą stanowić dowodu w postępowaniu sądowym dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

(**dowód:** opinia Komisji Arbitrażowej k 377-393)

Postanowieniem z dnia 6.06.2016r. Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej E. B. (1) na okoliczności wskazane w postanowieniu z dnia 3.12.2013r. , z uwzględnieniem uwag co do dotychczas wydanych opinii przez biegłą opinię, zawartych w opinii komisji arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). (karta 395)

Biegła E. B. (1) we wnioskach opinii wskazała, że w procesie wyceny określiła wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej oddanej na cel przemysłowy w wysokości 5.733.000 zł. Podała również , że na dzień wypowiedzenia nie nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania gruntu.

(**dowód:** opinia biegłej karta 405-420)

W piśmie z dnia 10.08.2016r. pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej uwzględniającej przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i podniósł, że opinia biegłej zawiera błąd merytoryczny , który ją dyskwalifikuje. Dalej podniósł, że zgodnie z §28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, natomiast Wojewoda wydając decyzję uwłaszczeniową dla poprzednika prawnego nie określił celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ustalił jedynie wartość stawki procentowej opłaty rocznej na 3%. Zdaniem pozwanego cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości , a skoro nie ma określonego celu to w procesie wyceny mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany wskazał, że zgodnie z art. 154 ust1 -3 u.g.n. w pierwszej kolejności o przeznaczeniu decyduje plan zagospodarowania przestrzennego, w braku- studium uwarunkowań i kierunków zabudowy , a dopiero w ich braku bierze się pod uwagę sposób korzystania z nieruchomości.

(**dowód :** pismo pozwanego k 435-437).

Powódka w piśmie z dnia 11.08.2016r. wskazała, że nie kwestionuje ustaleń i wniosków biegłej. Nadto podkreśliła, że biegła dokonała poprawek rachunkowych zgodnie z sugestią zespołu orzekającego komisji arbitrażowej , jednak nie poprawiła drobnych uchybień w opinii.

(**dowód :** pismo powódki k 438-441).

Postanowieniem z dnia 21.11.,,2016r. Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłej E. B. (1) na okoliczność wyceny nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), na działkach geodezyjnych(...), (...). 478 z uwzględnieniem wszystkich cech wpływających na wartość rynkową nieruchomości zgodnie z u.g.n., w tym przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (karta 516).

Z opinii biegłej E. B. z dnia 20.12.2016r. wynika, że analizie poddała transakcje wolnorynkowe prawa własności gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę wielko powierzchniowymi pawilonami handlowymi na terenie miasta T. i miast powiatowych województwa . Biegła ustaliła wartość rynkową gruntu na kwotę 14.764 zł. Jednocześnie we wnioskach opinii biegła wskazała, że na dzień aktualizacji opłaty rocznej grunt zabudowany był budynkami przemysłowymi miał przeznaczenie Ba – tereny przemysłowe. Podkreśliła, że grunt został oddany w wieczyste użytkowanie decyzją ,dla gruntów niezabudowanych określano cel , a dla gruntów zbudowanych określano sposób korzystania z budynków poprzez opis funkcji budynków znajdujących się na gruncie i na podstawie określano procent opłaty rocznej. Biegła podkreśliła, że plan miejscowy daje użytkownikowi możliwość zmiany sposobu użytkowania gruntu, a zmiana planu nie zmienia sposobu korzystania z gruntu.

(**dowód:** opinia biegłej E. B. k 525-532)

W piśmie z dnia 23.01.2017r. powódka zakwestionowała opinię biegłej z uwagi na wadliwe jej zdaniem przyjęcie przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z pominięciem faktu, że na dzień aktualizacji nieruchomości. stanowiła nieruchomość przemysłową

(**dowód:** pismo karta 546-551)

Na rozprawie w dniu 17.03.2017r. biegła E. B. (1) stwierdziła, że na cele tego postępowania nie można brać pod uwagę przeznaczenia wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego i ostateczna opinia nie może być brana pod uwagę.

(**dowód:** opinia uzupełniająca karta 560v).

Kolejna biegła K. R. (1) w opinii z dnia 30.09.2017r. określiła wartość nieruchomości na 6.6280.000 zł. przyjmując, że wyceniana nieruchomość jest nieruchomością przemysłową czy produkcyjno-usługową.

(dowód: opinia biegłej K. R. k 708-755)

Obie strony zakwestionowały w/w opinię.

(**dowód:** pisma stron karty:763-766, 768-776).

W uzupełniającej opinii z dnia 17.01.2018r. biegła K. R. podtrzymała określoną w operacie szacunkowym wartość nieruchomości z uwzględnieniem korekty drogi dojazdowej i podała, że wartość nieruchomości wynosi 6.681.000 zł. Biegła podkreśliła, że przedmiotowe działki na dzień wypowiedzenia stanowiły tereny przemysłowe i zabudowane były budynkami o takim sposobie użytkowania. Jej zdaniem dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej nie bierze się pod uwagę zapisów w planie miejscowym, ważny jest cel oddania gruntu lub sposób korzystania.

(**dowód:** opinia biegłej K. R. k 781-835)

Na rozprawie w dniu 25.05.2018r. biegła K. R. złożyła ustną opinię, wyjaśniła, że źle zinterpretowała tezę dowodową, nie brała pod uwagę planu zagospodarowania przestrzennego i wybrała jako nieruchomości podobne nieruchomości o funkcji przemysłowo- produkcyjnej ;oświadczyła, że nie jest w stanie znaleźć nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Biegła ma wyższe pedagogiczne wykształcenie, sporządzała operaty dla banków na potrzeby udzielanych kredytów.

(**dowód:** opinia biegłej K. R. k 866)

Postanowieniem z dnia 2.07.2018r. Sąd ustanowił biegłym z zakresu szacowania nieruchomości D. J. (1).

(**dowód:** postanowienie karta. 880)

Biegła D. J. (1) w opinii z dnia 4.09.2018r. określiła wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 6.824.000 zł., przyjmując za nieruchomości podobne grunty pod przemysł i usługi.

(**dowód:** opinia biegłej D. J. karta 894-918,)

Powód zakwestionował opinię biegłej podnosząc między innymi, że biegła miała wykonać opinię uwzględniając wszystkie cechy wpływające na wartość przedmiotowej nieruchomości, w tym, jego zdaniem winien się mieścić cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – przemysłowy.

(**dowód:** pismo powoda karta 1001 i nast.)

Pozwany w całości zakwestionował /w/ opinię przede wszystkim z uwagi na wadliwe jego zdaniem założenie, że nieruchomość wyceniana jest nieruchomością produkcyjno – usługową, a cechą, którą biegła uznała za mającą decydujący wpływ na wartość, analizę rynku, i wybór nieruchomości podobnych jest cel historyczny na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie .

(**dowód:** pismo pozwanego karta 935 i nast.)

Biegła D. J. (1) w opinii uzupełniającej podtrzymała opinię główną.

(**dowód** : opinia biegłej D. J. karta 1021-1041)

W piśmie z dnia 28.05.2019r. pozwany zakwestionował /w/ opinię, złożył również wniosek o wyłączenie biegłej z uwagi na nie sporządzenie opinii zgodnie z tezą dowodową Sądu i cytowała orzeczenia Sądów korzystne dla strony powodowej.

(**dowód** : pismo pozwanego karta 1053 i nast.)

Postanowieniem z dnia 26.06.2019r. Sąd ustanowił biegłym z zakresu szacowania nieruchomości T. T. (1) na okoliczność wyceny nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), na działkach geodezyjnych (...), (...).(…), o łącznej powierzchni 31.815 m^(2,) przy czym wartość działek ma zostać ustalona na dzień 5.11.2012r., z uwzględnieniem wszystkich cech wpływających na wartość rynkową nieruchomości zgodnie z u.g.n., w tym przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. (karta 1064).

W opinii biegły odniósł się do celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wskazując, że cel ten należy rozumieć inaczej od czynników , o których mowa w art. 154ust. 1 art. 134 ust 2 U.G.N. Jego zdaniem przepisy Ustawy dotyczą sposobu wyceny , w tym metody szacowania, a przepis § 28 ust 5 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dotyczy wprost wielkości opłaty za użytkowanie wieczyste. Wskazuje na to odniesienie do art. 73 ust 2 u.g.n., dotyczącego wyłącznie stawek procentowych. Biegły wskazał, że stawki opłat rocznych mogą wynosić od 0,3% do 3% wartości rynkowej gruntów, a zatem mają zasadnicze znaczenie w wielkości wnoszonych opłat. Jego zdaniem to tutaj realizuje się znaczenie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W przedmiotowej sprawie nie występuje zmiana stawki procentowej.

Biegły sporządził opinię w oparciu o metodę korygowania ceny średniej. Wartość rynkową gruntów określił na podstawie transakcji zawartych w T. w czasie od stycznia 2009r. do października 2012r. Do porównań przyjął transakcje dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod usługi, handel, w tym obiekty handlowe o powierzchniach sprzedaży ponad 2000 m² , przemysł, składy i działalność gospodarczą – zgodnie z warunkami wykorzystania nieruchomości określonymi z Uchwale Rady Miasta T. nr 112/11 z dnia 2.06.2011r. W uchwale ustalono przeznaczenie:

- a. podstawowe: usługi, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- b. dopuszczalne: drogi wewnętrzne , parkingi, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; Nie zamieszczono w uchwale wykładni wiodącego przeznaczenia „ usługi” .

Do ustalenia dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości mieszczącego się pod tym pojęciem biegły wykorzystał wykładnię dokonaną przez Radę Miasta T. nr (...) z dnia 24.01.2002r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego (...) dla terenu położonego pomiędzy ul. (...) wraz z terenami przyległymi w T.. Przeznaczenie podstawowe nieruchomości przedmiotowej i nieruchomości przy ul. (...) jest takie samo. Definicja pojęcia usług: obiekty i lokale wybudowane służące szeroko rozumianym usługom dla ludności i podmiotów gospodarczych, obejmujące w szczególności działalność w zakresie handlu, handlu hurtowego, budownictwa, transportu, motoryzacji, rzemiosło, produkcji, magazyny i składy z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Biegły dokonał oceny cech rynkowych nieruchomości :

- lokalizacja ogólna- bardzo dobra,(5 punktów w skali od 0 do 5)
- lokalizacji szczególna – zadowalająca (2 punkty)
- warunki wykorzystania – dobre (4 punkty)

- uwarunkowania miejscowe – zadowalające (2 punkty)
- dostęp do infrastruktury technicznej – bardzo dobry,
- wielkość nieruchomości .

Biegły stwierdził też między innymi, że poprzedni sposób korzystania z nieruchomości może wpływać na wartość rynkową, uwzględnił ten wpływ poprzez korektę w ocenie cechy „ uwarunkowania miejscowe”

Ostatecznie biegły określił wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej w T. na dzień 5 listopada 2012 r. na 16.195.600,00 zł. W dacie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste budynki znajdujące się ówczesnie na nieruchomości mogły być różnie wykorzystywane, ale nie było w nich produkcji przemysłowej. Nadto wpływ na ww. wycenę nieruchomości miała jej korzystna lokalizacja.

Biegły T. T. (1) w celu uzasadnienia swojej opinii odniósł się również do innych opinii sporządzonych w sprawie.

Przede wszystkim wskazał, że komisja arbitrażowa określiła podstawy metodyczne , którymi kierowała się dokonując oceny opinii biegłych – standardy zawodowe uchwalone przez (...) Federację Stowarzyszeń (...). Biegły wskazał, że przywołane przez komisję standardy opracowane zostały w strukturach federacji ale nie weszły do obiegu prawnego bo Minister odmówił uzgodnienia ze względu na niezgodność z przepisami , a w szczególności ze względu na niedozwolone dokonywanie wykładni i korygowanie przepisów rangi ustawowej. Biegły podniósł, że w dacie wydania opinii przez komisję arbitrażową obowiązywał tylko jeden standard : Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

(**dowód:** opinia biegłego sądowego T. T. (1) – k. 1072-1102; uzupełniająca opinia ustna biegłego sądowego T. T. (1) złożona na rozprawie w dniu 5 grudnia 2019 r. – e-protokół, g. 00:02:44-00:40:00, k. 1127-1127v)

Sąd zważył. co następuje:

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz opinii biegłego sądowego T. T. (1), która została sporządzona zgodnie z tezą dowodową i zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (zwana dalej „u.g.n.”).

Sąd nie poczynił ustaleń faktycznych w oparciu o opinie biegłych: E. B. (1) (k. 89-101; k. 128-138; e-protokół z dnia 22 maja 2015 r., g. 00:04:32-00:14:30, k. 315-315v; k. 405-420v; k. 445-468; k. 465-495; k. 524-532; e-protokół z dnia 17 marca 2017 r., g. 00:03:46, k. 560-560v; k. 556-591; k. 592-617), J. J. (1) (k. 162-221; k. 261-270; e-protokół z dnia 22 maja 2015 r., g. 00:23:12-00:42:08, k. 315v), K. R. (1) (k. 708-755; k. 781-786; k. 788-835; e-protokół z dnia 25 maja 2018 r., 00:04:54-00:26:55, k. 866v) i D. J. (1) (k. 894-918; e-protokół z dnia 5 marca 2019 r., g. 00:02:43-00:15:35, k. 1018-1018v; k. 1021-1041). Wszyscy ww. biegli sporządzili swoje opinie niezgodnie z tezą dowodową określoną w kolejnych postanowieniach Sądu w przedmiocie dopuszczania opinii biegłych. Opinie te nie uwzględniały bowiem przy wycenie nieruchomości spornej wszystkich cech wpływających na wartość rynkową nieruchomości zgodnie z u.g.n., w tym przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadto wnioski zawarte w opiniach ww. biegłych były lakoniczne i nie wyjaśniały wszystkich wątpliwości. Już prosta analiza treści wyżej wskazanych opinii budziła wątpliwości, co do ich spójności, logiczności, zupełności, nieścisłości, czy pominięcia istotnych dla ustalenia wartości nieruchomości elementów.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż opinie sporządzone przez biegłego J. J. (1) zostały negatywnie ocenione przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji (...) (k. 377-393). Ta sama Komisja oceniła z kolei pozytywnie opinie biegłej E. B. (1), wskazując jednocześnie na konieczność dokonania w nich poprawek (k. 360-376). Mimo to biegła w swoich opiniach wyceniała nieruchomość mając na uwadze jedynie pierwotny cel oddania gruntów w użytkowanie wieczyste(a właściwie jego brak) , a nie biorąc pod uwagę aktualnych założeń planistycznych. Co prawda, w opinii

uzupełniającej z dnia 20 grudnia 2016 r. (k. 524-532) biegła dokonała wyceny nieruchomości analizując transakcje wolnorynkowe prawa własności gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę wielkopowierzchniowymi pawilonami handlowymi, ale na rozprawie z dnia 17 marca 2017 r. biegła wycofała się z tej opinii (e-protokół z dnia 17 marca 2017 r., g. 00:03:46, k. 560-560v). Z kolei biegła K. R. (1) nie miała, w ocenie Sądu, wystarczającego doświadczenia w wycenie tego typu nieruchomości. Jak sama przyznała, jest z wykształcenia pedagogiem i sporządzała do tej pory operaty dla banków na potrzeby zaspokojenia kredytów i nie zrozumiała tezy dowodowej. (e-protokół z dnia 25 maja 2018 r., 00:04:54-00:26:55, k. 866v). Wreszcie biegła D. J. (1), postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2019 r., została przez Sąd wyłączona od udziału w sprawie (k. 1105). Sąd podzielił argumenty pozwanego zawarte w piśmie z dnia 28.05.2019r. odnośnie przyczyn wyłączenia biegłej.

Jeśli chodzi o dokonaną ocenę przez Komisję Arbitrażową to Sąd nie jest w żaden sposób związany jej wnioskami. Należy podkreślić, że jako podstawy metodyczne, którymi kierowała się dokonując oceny opinii biegłych Komisja podała: Powszechne Krajowe Z. Wyceny oraz Standardy Zawodowych (...) Majątkowych opracowane przez (...) Federację Stowarzyszeń (...), Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową (...) Uchwałą nr 26/07 w dniu 12.12.2007r., obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, w szczególności wykorzystano nowe standardy: (...) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, (...) 3 „Operat szacunkowy”

Standardy zawodowe uchwalone przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) nie są źródłem prawa. W dacie wydania opinii przez komisję arbitrażową obowiązywał tylko jeden standard : Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”. Nadto Komisja ta nie odnosiła się do poprawności doboru .

Nadto należy wskazać, że Komisja Arbitrażowa nie dokonywała merytorycznej oceny opinii, a jedynie oceniała je pod względem formalno- prawnym; nie badała czy dokonano prawidłowego doboru nieruchomości podobnych. Na uwagę zasługuje okoliczność , że w jednym z punktów oceny-3.9 przeznaczenie- komisja oceniła je jako prawidłowe, a wynikały z niego zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym biegli , których opinie podlegały ocenie nie stworzyli katalogu nieruchomości podobnych spośród nieruchomości o takim właśnie przeznaczeniu

Z tych względów Sąd doszedł do przekonania, że opinia Komisji Arbitrażowej nie mogła mieć znaczenia dla prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłą E. B..

Przechodząc do rozważań prawnych należy wskazać, że kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zakres podmiotowy niniejszej sprawy został określony we wniosku powodowej spółki o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadna.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Termin 14 dni, licząc od doręczenia orzeczenia, ma charakter materialny. Wywiera on podwójny skutek: po pierwsze jest żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (...), a po wtóre orzeczenie kolegium traci moc – art. 80 ust. 3 u.g.n. (G. B. (1) " (...)problematyka prawna. G. B., S. R., Wyd. Pr. LexisNexis, 2006, k-780-781). Powód złożył sprzeciw w terminie. Zgodnie z art. 80 ust. 2 u.g.n. kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości,

o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. 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 (art. 78 ust. 2 ustawy).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ukształtowanie stosunku prawnego. 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 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy 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.

Podnoszona przez stronę powodową okoliczność, iż ustalenie wartości nieruchomości jest przede wszystkim pochodną celu, na jaki została oddana wieczyste użytkowanie, a dalszej części procesu – sposobu korzystania w dacie aktualizacji opłaty nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Zgodnie z treścią art. 151 ust 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Kolejne przepisy wskazują sposoby określania wartości nieruchomości. I tak w myśl art. 152 ust 1 w/w ustawy sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.(ust 2). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. (ust3).

Podejście porównawcze 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 1u.g.n.).

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.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. (art. 154u.g.n.).

Zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla

aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, a te określa się w podejściu porównawczym.

Oznacza to, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z metod: metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku, przy czym zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie i rodzaj nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz stan nieruchomości.

(vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 listopada 2012 r., I ACa 1115/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13.10.2016 r., I ACa 802/15)

"Stanu nieruchomości" koniecznego do stwierdzenia w celu oszacowania jej wartości nie tworzą tylko okoliczności determinowane prawem, bo równie silnie wpływają na niego czynniki faktycznie decydujące o jej atrakcyjności rynkowej oraz cechy otoczenia, w jakim nieruchomość się znajduje, i to zarówno prawne, jak i faktyczne. Skoro w art. 154 ust. 1 u.g.n. "przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym" wymieniane jest obok "stanu nieruchomości", to przyjąć trzeba, że nie są to synonimy. (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 stycznia 2016 r. I ACa 831/15)

Nadto należy wskazać, na treść z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. W świetle tego przepisu trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która skutkuje zmianą celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma wpływ na zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a stawka procentowa nie była sporna między stronami.

Powyższych rozważań nie może podważyć treść § 28 ust 5 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis ten dotyczy wprost wielkości opłaty za użytkowanie wieczyste. Wskazuje na to odniesienie do art. 73 ust 2 u.g.n., który jak wskazano wyżej dotyczy wyłącznie stawek procentowych.

Pomiędzy stronami co do zasady pozostawało bezsporne, że pozwanemu przysługiwała możliwość dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej. Spór między stronami dotyczył przede wszystkim określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego i sposobu określenia tej wartości. Powódka zarzucała, że przy ustaleniu wartości nieruchomości należy uwzględnić cel, na jaki została ona oddana w użytkowanie wieczyste. Cel ten w ocenie powodowej spółki to wykorzystanie nieruchomości jako terenu przemysłowego. Z kolei strona pozwana podnosiła, że określenie wartości nieruchomości powinno nastąpić również przy uwzględnieniu jej przeznaczenia zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, według którego sporna nieruchomość przeznaczona jest głównie pod usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

W tym miejscu należy wskazać, iż powód nietrafnie podniósł, że nie doszło do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wpływającej na wzrost wartości nieruchomości. Po pierwsze, decyzja Urzędu Wojewódzkiego w T. z dnia 23 sierpnia 1991 r., stwierdzająca nabycie przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w T. prawa użytkowania wieczystego z mocy samego prawa, nie określała wprost celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, bo też w tym okresie nie było takiego wymogu. Zgodnie z art. 221 ust. 1 u.g.n. jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej (choć w przedmiotowej sprawie stawka 3% nie uległa zmianie) przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Istotnie, okoliczności wydania decyzji z 23 sierpnia 1991 r. pozwalały przyjąć, że nieruchomość została oddana ww. spółce celem prowadzenia przez nią działalności gospodarczej zgodnej z profilem tego przedsiębiorstwa, a więc działalności przemysłowej, co zostało stwierdzone wpisem do księgi wieczystej. Objęta

użytkowaniem nieruchomości została jednak w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona dla wykonania zadań związanych z usługami i handlem wielkopowierzchniowym. Plan ten obowiązywał w chwili nabycia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego, co zresztą zostało oświadczone przez strony umowy sprzedaży tegoż prawa z dnia 5 lipca 2012 r. Powódka miała zatem w momencie nabywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...) świadomość, że zgodnie z przeznaczeniem planistycznym nie było możliwe na tej nieruchomości prowadzenie działalności przemysłowej. Należy zresztą zaznaczyć, iż powodowa spółka nigdy takiej działalności nie prowadziła.

Ponadto strona powodowa przyznała w piśmie z dnia 30 maja 2019 r. (data stempla pocztowego – k. 1049-1052), że w dniu 20 marca 2012 r., czyli przed wypowiedzeniem przez pozwanego wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, uzyskała pozwolenie na budowę/rozbiórkę, z zamierzeniem budowlanym dot. rozbudowy galerii handlowej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 2010 r. (I CSK 591/09, OSNC 2010 nr 11, poz. 156, str. 88), na który powołuje się powódka, nie przesądził ostatecznie o tym, że do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości dochodzi dopiero z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości. W orzecnictwie sądów funkcjonują bowiem różne poglądy na ten temat i żaden z nich nie ma charakteru wiodącego. Należy zatem oceniać tą kwestię w oparciu o okoliczności konkretnej sprawy. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie uzyskanie samego tylko pozwolenia na rozbiórkę i budowę, zwłaszcza z określonym zamierzeniem budowlanym, które było sprzeczne z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości, jest wystarczające do przesądzenia o tym, że do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości doszło już przed aktualizacją przez pozwanego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Uzyskanie decyzji o zezwoleniu na budowę kończy bowiem wstępny etap przygotowań do realizacji inwestycji i pozwala na przystąpienie do budowy (tak: Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 23 września 2008 r., I ACa 49/08, Legalis nr 397037).

Należy podkreślić, że biegły T. T. (1) dokonał on wyceny objętej sporem nieruchomości uwzględniając poprzedni sposób korzystania z nieruchomości wynikający z wpisu do księgi wieczystej, (oznaczenie Ba) czyli działalność przemysłową, ale mając też na uwadze inne cechy wpływające na zmianę wartości rynkowej nieruchomości wskazane w art. 134 ust. 2 u.g.n., w tym również przeznaczenie nieruchomości, które wynika z obowiązującego w dniu aktualizacji opłaty planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte przez biegłego założenia pozwalają na to, by ocenić jego wycenę nieruchomości według stanu na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jako pełną i prawidłową.

Biegły T. T. (1) sporządzając opinię, zastosował metodę korygowania ceny średniej zestawiając do porównania nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (§ 4 ust. 3 rozporządzenia). Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości T. T. (2) uznając tę opinię - wbrew zarzutom powódki - za wartościowy materiał dowodowy. Zdaniem Sądu opinia była rzetelna, spójna, pozbawiona nieścisłości, wyczerpująco i zrozumiale uzasadniona, a przy tym sporządzona zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 u.g.n. oraz zasadami przewidzianymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły wziął pod uwagę wszystkie cechy rynkowe nieruchomości, w tym również aktualny w dacie aktualizacji sposób korzystania z nieruchomości. Nie budził zastrzeżeń Sądu dobór nieruchomości podobnych przez biegłego. Zbiór nieruchomości podobnych biegły ustalił w oparciu o przeznaczenie na podstawie planów zagospodarowania przestrzennego. Wśród katalogu nieruchomości podobnych znalazły się nieruchomości o przeznaczeniu: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, usługi komercyjne, składy, hurtownie, usługi, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, przemysł i działalność produkcyjno- gospodarcza, przemysł i usługi. Biegły w ramach algorytmu wyceny ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, dokonał też analizy cech rynkowych przedmiotowej nieruchomości; obliczył cenę średnią ze zbioru cen transakcyjnych, obliczył dolną i górną granicę współczynników krygujących dla poszczególnych cech rynkowych. Sąd nie podzielił zarzutu powoda odnośnie niedopuszczalnej analizy przez biegłego T. T. opinii pozostałych biegłych. Sąd przyjął, że nie była to ingerencja w kompetencje orzecznicze lecz – jak biegły wyjaśnił na rozprawie i w opinii pisemnej. – uzasadnienie swoich

wniosków opinii. Należy podkreślić, że biegły T. T. jest biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości od wielu lat; dotychczas sporządził około 350 opinii, a Komisja Arbitrażowa nigdy nie zakwestionowała jego opinii. Jest absolwentem Instytutu Budownictwa (...), posiada tytuł magistra inżyniera budownictwa lądowego, uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości od 1997r, uprawnienia budowlane o specjalności konstrukcyjno- budowlanej do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy oraz uprawnienia budowlane do pełnienia funkcji projektanta o specjalności konstrukcyjno- budowlanej.

(d: opinia główna karta 1077v, opinia uzupełniająca karta 1127v)

Biegły odniósł się do wszystkich zastrzeżeń dotyczących treści opinii, czyniąc to w sposób logiczny i poparty racjonalnymi i naukowo - praktycznie uzasadnionymi argumentami, w szczególności wyjaśniając powody dla których przyjął, że przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego ma wpływ na wartość nieruchomości. Biegły wykonał opinię zgodnie z tezą dowodową Sądu.

Wobec zaaprobowania przez Sąd opinii biegłego T. T. (1) zbędnym było zlecenie na podstawie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych dokonanie oceny poprawności sporządzonego przez biegłego operatu.

Sąd również oddalił wniosek powódki o udzielenie terminu do zawarcia pisemnego stanowiska z zakresie złożonej ustnej opinii uzupełniającej biegłego T. T..

Biegły podtrzymał opinię w całości, a zatem uwzględnienie wniosku powódki przedłużałoby postępowanie, tym bardziej, że opinia główna została doręczona stronie powodowej na co najmniej 3 miesiące przez rozprawą, co pozwalało powódce na przygotowanie się na złożenie stosowanych oświadczeń na rozprawie.

W ocenie Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w okresie od 2007 do 2012 r. nastąpiła zmiana wartości nieruchomości, która w chwili wypowiedzenia w dniu 5 listopada 2012 r. dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła ponad 16 milionów zł, a zatem zostały spełnione przesłanki dokonania aktualizacji tejże opłaty.

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). W celu obliczenia należnej opłaty należy zatem pomnożyć stawkę opłaty przez wartość przedmiotowej nieruchomości. Opłata należna od powoda winna wynosić zatem 485.868 złotych (16.195.600,00 zł x 0,03). Nowo ustalona przez pozwanego opłata roczna jest niższa niż wynikająca z ustaleń poczynionych w toku niniejszego postępowania. Dlatego też powództwo powódki podlegało oddaleniu w całości w oparciu o przepis art. 77 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.(

Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: 12.868,70 zł (poniesione wydatki na biegłych) + 7217 zł tytułem kosztów zastępstwa pozwanej przez Prokuratorię to jest łączna kwota 20.085,70 zł.

A zatem o kosztach procesu należnych powodowi orzeczono, jak w punkcie II wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. związku z art. 83 i 11 USTAWY z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w zw. §2 pkt 6 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz § 21. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.).

Sąd omyłkowo nie zasądził kosztów zastępstwa bezpośrednio na rzecz Prokuraturii Generalnej RP, a na rzecz strony pozwanej.

O brakujących kosztach sądowych (wydatki poniesione na opinie biegłych) Sąd orzekł, jak w pkt III wyroku, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn., Dz. U. z 2019 r. poz. 785 z późn. zm.) w zw. z art. 98 k.p.c., obciążając nimi powódkę. Łącznie wydatki poniesione na wynagrodzenie biegłych wyniosły:

23.692,38 zł. , natomiast zaliczki uiszczone przez obie strony stanowiły kwotę 19.556,60 zł. . A zatem koszty sądowe należne Skarbowi Państwa stanowią różnicę : $23.692,38 - 19.556,60 \text{ zł.} = 4135,78 \text{ zł.}$