

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

08 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Dominika Romanowska

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie 01 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), obręb G., o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, położonej we W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. obowiązującą od 01 stycznia 2010 r. na kwotę 74.880 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt złotych), z tym, że:

- za rok 2010 opłata wynosi 46.284 zł (czterdzieści sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery złote),
- za rok 2011 opłata wynosi 60.582 zł (sześćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote),
- za rok 2012 i kolejne opłata wynosi 74.880 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt złotych);

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.694,49 zł tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) spółka z o.o. z siedzibą we W. wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę położoną we W., przy ul. (...), o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, począwszy od 01 stycznia 2010 r., jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podniósł, że aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa i stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powodowej spółki, obowiązywać miała od 01 stycznia 2010 r. i dokonana została przez Prezydenta W. pismem z 12 października 2009 r. ((...)(...)- (...)). Spółka zakwestionowała nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustaloną przy zachowaniu dotychczasowej 3% stawki, na podstawie wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. Podniosła, iż nowa opłata w wysokości 103.450,83 zł jest zawyżona. W ocenie powoda wartość nieruchomości oszacowana w operacie stanowiącym podstawę do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty jest w rzeczywistości znacznie niższa, zaś na wynik uzyskany przez rzeczoznawcę wpływ miało przyjęcie do porównania nieruchomości o odmiennych parametrach.

W ocenie organ szacując aktualną wartość nieruchomości wybrał do porównania nieruchomości, które w żaden sposób nie są do siebie podobne i które odbiegają wartością od szacowanej nieruchomości. Cenna określona przez biegłego nie jest w ocenie powoda ceną transakcyjną możliwą do uzyskania za nieruchomości przemysłowe w tej części miasta. Ceny transakcyjne takich nieruchomości zdaniem powoda oscylują w granicach 150 zł a ponadto wobec zastoju na rynku nieruchomości są praktycznie niesprzedawalne. Biegły w ocenie powoda zawyżył wartość gruntu niezasadnie przedstawiając jego charakterystykę, podczas gdy nieruchomość położona jest w znacznym oddaleniu od ciągów komunikacyjnych, wymaga olbrzymich nakładów inwestycyjnych i dostępu do drogi, zaś budynki wymagają kapitalnego remontu z powodu całkowitej amortyzacji, nie są funkcjonalne.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta W., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o ustalenie, że należna od powoda opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, wynosi, począwszy od 01 stycznia 2010 r. 103.450,83 zł. Pozwany wniósł także o zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Prezydenta W. zastępowanego przez (...), kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona we W. przy ulicy (...), o powierzchni 10.150m<sup>2</sup>, oznaczona geodezyjnie jest jako działka numer (...), obręb G., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) jest zabudowana obiektami o małej gęstości kubaturowej, pełniącymi funkcję magazynowo – warsztatową. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje do 05 grudnia 2089 r. w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W..

**(dowód:** okoliczności bezsporne)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego 30 grudnia 2004 r. na mocy uchwały Rady Miejskiej W. nr (...), tereny przemysłowe, na których znajduje się sporna nieruchomość, położone na obszarze byłych zakładów (...), przeznaczone są na cele aktywności gospodarczej (AG), w szczególności pod obsługę firm, finanse, naukę, kulturę, sport, służbę zdrowia, produkcję, handel hurtowy, transport, obsługę komunalną i administrację.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. k. 73 - 115)

Pismem z 12 października 2009 r., Skarb Państwa, działając przez Prezydenta W. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ulicy (...), o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, oznaczonego geodezyjnie jako działka numer (...), obręb G., która wynosiła 23.142 zł.

**(dowód:** wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 12 października 2009 r. k- . 4)

Jednocześnie Prezydent W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 103.450,83 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 01 stycznia 2010 r.

**(dowód:** wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 12 października 2009 r. k- . 4)

Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono przy zastosowaniu dotychczasowej 3 % stawki na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego E. R. 02 kwietnia 2009 r. Z ustaleń tego operatu szacunkowego wynika, że łączna wartość prawa własności gruntu położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, oznaczona geodezyjnie jako działka numer (...), obręb G., wynosiła 3.448.361 zł.

**(dowód:** operat szacunkowy z 02 kwietnia 2009 r. określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) - k. 6 - 17)

Pismem z 27 października 2009 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), obręb G., jest nieuzasadniona. We wniosku spółka zarzuciła między innymi, że stanowiący podstawę aktualizacji opłatę rocznej operat szacunkowy użytkowanej nieruchomości jest nierzetelny i nieprawidłowy, a określona w nim wartość spornej nieruchomości została znacznie zawyżona. Spółka podkreśliła, że nieruchomości przyjęte przez rzeczoznawcę do porównania nie są do siebie w żaden sposób podobne zaś cena ustalona przez biegłego nie jest możliwą do uzyskania ceną transakcyjną. Zarzuciła, iż ceny transakcyjne gruntów o charakterze przemysłowym oscylują wokół 150 zł, a ponadto na ogół nie są one „sprzedawalne”. Ponadto w jej ocenie dokonana przez biegłą charakterystyka gruntu odbiega od rzeczywistości.

**(dowód:** wniosek o ustalenie z 27 października 2009 r. - k. 18-19)

Orzeczeniem z 14 grudnia 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną od użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 87.933,20 zł, obowiązującą od 01 stycznia 2010 r. Za podstawę orzeczenia kolegium przyjęło wartość nieruchomości ustaloną przez biegłą E. R., obniżając ustaloną na jej podstawie opłatę o 15 %.

**(dowód:** orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 14 grudnia 2010 r. wraz z uzasadnieniem k. 24-26)

Pismem z 18 lutego 2011 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 14 grudnia 2010 r., podnosząc, że zaproponowana opłata roczna jest w całości nieuzasadniona.

**(dowód:** sprzeciw (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. z 08 lutego 2011 r. k. 27 -30)

Pismem z 18 maja 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało akta wraz ze sprzeciwem Sądowi Rejonowemu dla Wrocławia – Fabrycznej, który po sprawdzeniu i ustaleniu wartości przedmiotu sporu na kwotę 80.308,93 zł przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu.

**(dowód:** pismo SKO z 18 maja 2011 r. - k. 3, postanowienie – k. 61)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 10.150 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka numer (...), obręb G., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na 12 października 2009 r. wynosiła 2.496.000 zł.

Zgodnie z obowiązującym na datę aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego tereny przemysłowe po byłych zakładach (...) przeznaczone są na cele aktywności gospodarczej (AG), a w szczególności pod obsługę firm, finanse, naukę, kulturę, sport, służbę zdrowia, produkcję, handel hurtowy, transport, obsługę komunalną i administrację. brak było w odniesieniu do nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w świetle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskie W. z 06 lipca 2006 r., grunty te stanowią część składową zespołu urbanistycznego – o charakterze handlowo – usługowym, obejmującego swym zakresem: handel detaliczny, gastronomię, rozrywkę, biura, kulturę oraz usługi drobne.

Aktualnie nieruchomość zabudowana jest obiektami o małej gęstości zabudowy kubaturowej, pełniącymi funkcję bazy magazynowo-warsztatowo-składowej firmy budowlanej.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. k. 73-115, opinie uzupełniające – k. 145-154, ustna opinia uzupełniająca – k.242 i 324).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

W świetle przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), dokonana przez pozwanego pismem z 12 października 2009 r. jest uzasadniona do kwoty 74.880 zł, z tym, że za rok 2010 opłata wynosi 46.284 zł, za rok 2011 - 60.582, zaś w roku 2012 i następnych - w kwocie 74.880 zł.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił wyłącznie o dowody z dokumentów, a to akta postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oraz pisemną opinię główną i uzupełniającą sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. a także jego wyjaśnienia złożone na rozprawie.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3).

W związku z powołanymi wyżej przepisami wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.), przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Sąd zatem nie jest również związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpoznawanej sprawie organ Skarbu Państwa wypowiedział powodowej spółce dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, zaferował spółce opłatę w wysokości 103.450,83 zł rocznie począwszy od 01 stycznia 2010 r. W następstwie wniosku powoda o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest bezzasadna, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w wysokości 87.933,20 zł. Od orzeczenia Kolegium powód wniósł sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

Zatem w niniejszej sprawie Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), określona w wypowiedzeniu z 12 października 2009 r. przez Skarb Państwa – Prezydenta W. na kwotę 103.450,83 zł jest nieuzasadniona. W ocenie strony powodowej, która podtrzymywała stanowisko wyrażone we wniosku z 27 października 2009 r. wypowiedzenie było nieuzasadnione i powinna nadal obowiązywać dotychczasowa opłata w wysokości 23.142 zł.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne).

Znowelizowany ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., nr 187. poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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. W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% jej wartości, co z resztą w niniejszej sprawie było bezsporne.

W niniejszej sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, którego zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), według stanu i cen na październik 2009 r. Oczywiście jest, iż ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, to jest na 12 października 2009 r. wynosi 2.496.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy dr inż. R. A. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku, stanowiącego dla badanej nieruchomości rynek lokalny: miasto W. – obręb G., rozszerzając ten rynek o pozostałe obręby miasta W., z uwagi na specyficzny charakter szacowanej nieruchomości. W okresie od marca 2006 r. do stycznia 2012 r. odnotowano na terenie (...) transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych, przeznaczonych na cele działalności gospodarczej o profilu zbliżonym do działalności strony powodowej (produkcyjno-magazynowo-składowym). Do bezpośredniej analizy porównawczej biegły ostatecznie przyjął 12 transakcji sprzedaży gruntów podobnych, pochodzących z okresu od lutego 2008 r. do września 2011 r. Biegły określił jednostkowe ceny gruntu którymi posłużył się przy wycenie (tablica nr 2), uzasadniając konieczność skorygowania cen transakcyjnych nieliniowym trendem czasowy. Ta nieliniowość trendu wymagała uśrednienia cen, dzięki czemu zostały one sprowadzone do poziomu z dnia oszacowania, czyli 12 października 2009 r.

W ocenie Sądu, operat szacunkowy nieruchomości sporządzony jest rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niego płynące są logiczne i spójne. Wskazać trzeba nadto, że przy sporządzaniu opinii biegły uwzględnił transakcje nieruchomościami pochodzące z okresu dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej, biorąc pod uwagę transakcje mające miejsce w latach 2008 – 2011, przy czym największa ilość mających znaczenie w niniejszej sprawie transakcji pochodziła z roku 2008 (5), następnie z roku 2009 (4), dwie transakcje z roku 2011 i jedna z 2010. W zleconej przez Sąd opinii rzeczoznawca uwzględnił swoje wieloletnie doświadczenie zdobyte w związku z pełnieniem funkcji biegłego sądowego oraz w sposób prawidłowy zastosował obowiązujące w zakresie wyceny nieruchomości przepisy prawa. Biegły w swoich ustnych wyjaśnieniach przekonująco, w oparciu o dodatkowe

materiały, wyjaśnił konieczność przyjęcia do porównania transakcji z innych lat, która to konieczność wynika ze specyfiki rynku nieruchomościami i pozwala na wycenę odpowiadającą rzeczywistym cenom a nie arbitralne kształtowanie przez rzeczoznawcę ceny gruntu w sposób rażąco odbiegający od jej wartości.

Odnosząc się szczegółowo do opinii zaakcentować należy, iż opinia sporządzona została na potrzeby aktualizacji rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Biegły ustalił wartość przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 28).

Z transakcji zawartych w 2008 r. – 2011 r. biegły wytypował transakcje nieruchomościami, które poddał ocenie według kryterium podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając kolejno: położenie na rynku, powierzchnię i kształt, otoczenie nieruchomości, dostępność uzbrojenia oraz warunku dojazdu. Każdej z opisanych cech biegły przypisał odpowiednią wagę, a następnie przy uwzględnieniu cech nieruchomości wycenianej skorygował poszczególne jej elementy ustalając w ten sposób wartość spornej nieruchomości w listopadzie 2009 r. na poziomie kwoty 2.496.000 zł.

Odnosząc się do zarzutów stron biegły zaakcentował na cel oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jako na czynnik, który, w świetle przepisu § 28 ust. 1 – 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego w zw. z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy uwzględnić przy okazji określania wartości nieruchomości pod kątem aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego. Zdaniem biegłego, które sąd w pełni akceptuje, to właśnie ten cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste – określony najczęściej w decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego danego gruntu – ma istotne, wręcz decydujące znaczenie przy dokonywaniu oszacowania nieruchomości. Zasada ta obowiązuje tak długo – jak długo na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste realizowany jest cel – na potrzeby którego nieruchomość została oddana.

Sąd podziela pogląd biegłego sądowego, zgodnie z którym to właśnie cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma zasadnicze znaczenie przy wycenie tego gruntu. Zgodnie z przepisem art. 154 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3).

Biegły wskazał, iż w obowiązującym na dzień aktualizacji miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego grunty objęte sporem oznaczone są symbolem AG, który oznacza aktywność gospodarczą. Określenie to zawiera w sobie oczywiście działalność produkcyjno-magazynową, która realizowana jest na tych gruntach przez stronę powodową, zgodną z celem, na jaki zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Biegły szczegółowo wyjaśnił również znaczenie parametrów trendu czasowego w procesie szacowania nieruchomości, uzasadniające zastosowanie odpowiednich korekt a także włączenie do zbioru porównawczego transakcji dokonywanych po dacie aktualizacji, w celu zapobieżenia błędnemu oszacowaniu w warunkach ograniczonego i niestabilizowanego rynku, z jakim mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Biegły wskazał również, iż przemysłowy cel przeznaczenia spornej nieruchomości determinował konieczność przyjęcia do porównania nieruchomości z innych rejonów miasta W., a to z powodu braku wystarczającej liczby transakcji porównawczych w obrębie G.. Takie działanie biegłego zgodne jest z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 26 i 28).

Biegły przyznał również, iż wyceniając sporną nieruchomość brał przede wszystkim pod uwagę cel, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Grunt ten położony jest na obszarze terenów przemysłowych po byłym P., zabudowany warsztatami, składami, magazynami, które mieszczą się w pojęciu aktywności gospodarczej

(AG), wskazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie zmienia to jednak, faktu, iż profil prowadzonej na tych terenach działalności powinien wpływać na dobór porównywanych przy wycenie nieruchomości, a tym samym wycenę. Nie można również tracić z pola widzenia przepisu art. 73 u.g.n., zgodnie z którym cel, na jaki oddana jest u użytkowanie wieczyste nieruchomość wyznacza stawkę procentową opłaty rocznej. Zatem przepis ten wyznacza, niezależnie od wartości nieruchomości, wpływ profilu prowadzonej działalności na rzeczywistą wysokość opłaty. Biegły odniósł się również do problemu dostępu spornej nieruchomości do drogi publicznej, korygując odpowiednio wartość nieruchomości ze względu na konieczność wykorzystywania drogi wewnętrznej, z udziałem innych współużytkowników. Biegły podkreślił, iż ustalił wartość rynkową przy założeniu, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, przy czym dostęp ten faktycznie realizowany jest w opisany w opinii sposób – przez drogę wewnętrzną, powstałą po podziale mienia przedsiębiorstwa (...), obejmującą działkę nr (...). Tak bowiem faktycznie realizowany jest dostęp do drogi publicznej, nawet jeżeli nie przeniesiono związanego z prawem użytkowania wieczystego spornej działki udziału w działce nr (...). Oznacza to, iż stronie powodowej przysługuje względem poprzedniego właściciela ( (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.) roszczenie o przeniesienie praw związanych z użytkowaniem wieczystym drogi (...). Nie można też tracić z pola widzenia faktu, iż wycena spornej nieruchomości dokonywana jest w konkretnym celu – ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Zatem w ocenie sądu nieuzasadnione było korygowanie ustalonej przez biegłego wartości o współczynnik 0,9, albowiem nieruchomość ta nie jest szacowana w celu jej wprowadzenia do obrotu a ponadto strona powodowa faktycznie nie ponosi żadnych kosztów związanych z korzystaniem z drogi wewnętrznej. Paradoksalnie wadliwe przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) bez związanego z tym prawem udziału w użytkowaniu działki nr (...), przy jednoczesnym nieformalnym, nieodpłatnym korzystaniu z tej działki, zwalnia powoda z obowiązku ponoszenia opłaty rocznej z tego tytułu oraz z kosztów remontów drogi. Uregulowanie tej kwestii wymaga inicjatywy strony powodowej, która powinna rozważyć z jakich środków prawnych skorzystać w celu uporządkowania stanu prawnego użytkowanej nieruchomości.

W ocenie biegłego, dokonanej zarówno w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, jak także w oparciu o oględziny nieruchomości – na dzień aktualizacji nieruchomości zabudowana była obiektami o małej gęstości zabudowy, pełniącymi funkcję bazy magazynowo – warsztatowo-składowej. Zdaniem Sądu, materiał dowodowy sprawy wskazuje, że przyjęty przez biegłego sposób określenia celu oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste – nieruchomość na cele przemysłowe – jest obiektywny, z pewnością nie jest on wynikiem arbitralnej decyzji powołanego przez Sąd biegłego. Przy czym, podstawowy sposób w jaki nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania jest użytkowana (działalność przemysłowa), a więc także i cel na jaki została w użytkowanie wieczyste oddana, jak dotąd, nie uległ zmianie, bowiem w myśl § 28 ust. Rozporządzenia nakazywałoby to zmianę stawki procentowej w oparciu o którą ustala się wysokość opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, zgodnie z procedurą wynikającą z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub – przynajmniej – stanowiłoby to podstawę aktualizacji opłaty rocznej, zgodnie z normą wynikającą z art. 72 ust. 1 ustawy. Taka zmiana obowiązującej stawki – w niniejszym przypadku – nie zaszła. Należy też podkreślić, iż nie mogły podważyć opinii biegłego zarzuty odnoszące się do otoczenia nieruchomości – niezależnie bowiem od miejsca jej położenia oczywistym, nawet dla laika, jest fakt, iż lokalizacja na terenie byłej fabryki (...) wymusza standard nieruchomości, który biegły trafnie ocenił na poziomie zły/średni.

Sąd oddalił wnioski strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka H. K. a także wniosek o dokonanie oceny opinii sporządzonej przez biegłego R. A. do Stowarzyszenia (...) i wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Przede wszystkim podkreślić należy, iż opinia biegłego sądowego podlega ocenie sądu, który analizuje, czy została ona sporządzona w granicach określonych przepisami prawa, pod kątem jej przydatności w postępowaniu sądowym. Takiej oceny sąd dokonał w niniejszym postępowaniu i w jej wyniku w całości zaakceptował płynące w opinii wnioski. Okoliczność, iż obie strony kwestionowały prawidłowość i rzetelność tej opinii nie przekreśla jej walorów i nie stanowi przeszkody dla wykorzystania jej do ustalenia stanu faktycznego, to jest ustalenia wartości spornej nieruchomości. Każda ze stron niniejszego procesu była w oczywisty sposób zaangażowana w wykazanie niższej (w przypadku powoda) i wyższej (w przypadku pozwanej) wartości spornej nieruchomości. Biegły był w stanie w sposób przekonujący obronić swoje stanowisko, popierając wyjaśnienia dokumentacją i wykazując się wiedzą oraz umiejętnością szacowania nieruchomości również na nietypowym rynku nieruchomości przeznaczonych

na cele przemysłowe. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż sam fakt niezadowolenia strony z opinii biegłego sądowego nie stanowi wystarczającej podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, która to opinia miałaby stanowić swoistą superopinię, oceniającą prawidłowość poprzedniej. Ponieważ w ocenie sądu opinia nie tylko pod względem merytorycznym ale i formalnym odpowiada przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisom wykonawczym, brak było podstaw do zastosowania przepisu art. 157 u.g.n., zgodnie z którym na wniosek sądu (ust.3) organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych (...) może dokonać oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Z tych samych powodów nie mógł zostać uwzględniony wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, albowiem zarzuty przeciwko opinii R. A. nie zostały przez strony wykazane. W świetle spójnego i rzetelnie sporządzonego operatu stanowią one wyłącznie polemikę z wynikającymi z niego wnioskami. Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka pani H. K., która sporządziła na zlecenie strony powodowej operat szacunkowy, w którym wartość spornej nieruchomości ustaliła na kwotę 1.862.221 zł. Sąd dopuścił ten dowód, co nie zmienia faktu, iż w procesie cywilnym ma ona status wyłącznie dokumentu prywatnego w rozumieniu przepisu art. 245 k.p.c., a zatem stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Tym samym dowód ten, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia, nie stanowił podstawy ustalenia stanu faktycznego w niniejszym procesie. Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka H. K., albowiem prawdziwość sporządzonego przez nią dokumentu nie była kwestionowana.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd jednoznacznie uznał, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego dr. inż. R. A. jako rzetelna, konkretna i logiczna mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w punkcie I. wyroku, w oparciu o tę opinię ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 2.496.000 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 74.880 zł, stanowiącą 3% wartości spornej nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach (zdanie 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zdanie 3).

Cytowany przepis wprowadzono w życie ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (obowiązuje od 09 października 2011 r.). W ocenie Sądu, w przypadku powołanej regulacji intencja ustawodawcy zmierza do tego, że w przypadku gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania drugiego i trzeciego oznacza, że dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Taką też wykładnię zastosował Sąd Najwyższy w uchwale z 28 lutego 2013 r. sygn. akt III CZP 110/12 (Biul.SN z 2013 r., nr 2, poz. 11-12, G.Prawna z 2013 r., nr 43, poz. 9) wskazując, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).



Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), wynosiła dotychczas 23.142 zł, to w 2010 r. opłata ta wyniesie 46.284 zł (23.142 zł x 2).

Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 28.296 zł (74.880 zł – 46.24 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 14.298 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (46.284 zł) w następnym roku 2011. Opłata za 2011 rok powinna zostać uiszczona w wysokości 60.582 zł (46.284 zł + 14.298 zł).

Od 01 stycznia 2012 r. i w kolejnych obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 74.880 zł, stanowiącej w 2012 r. sumę opłaty za 2011 r. i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (60.582 zł + 14.298 zł).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

W punkcie II. wyroku, Sąd oddalił dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w oparciu o opinię sporządzoną w niniejszej sprawie.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. (zdanie pierwsze), zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Z kwoty 80.308,83 zł stanowiącej wartość przedmiotu sporu, jako opłata roczna od użytkowania wieczystego ustalona została kwota 74.880 zł, a zatem mając na uwadze wysokość dotychczasowej opłaty (23.142 zł) strona pozwana wygrała sprawę w zakresie kwoty 51.738 zł, stanowiącej ok 65 % żądania pozwu, zaś powodowa – w zakresie pozostałych 35 %. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu, strony powinny ponieść jego koszty w stopniu wynikającym z uwzględnienia ich żądań i przegranego procesu.

Koszty procesu po stronie powoda wynosiły łącznie 7.616 zł, w tym opłata sądowa od pozwu w wysokości 4.016 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego według stawki 3.600 zł, a po stronie pozwanego – w kwocie 8.246,30 zł, w tym zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego 4.646,30 zł (łącznie) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 3.600 zł. W świetle powyższego należne pozwanemu koszty procesu to kwota 2.694,49 zł, stanowiąca różnicę należnych pozwanemu kosztów w wysokości 5.360,09 zł (8.246,30 zł x 65 %) i powodowi 6.933,17 zł 2.665,60 zł (7.616 zł x 35 %), o czym Sąd orzekł w punkcie III. sentencji wyroku.

#### **zarządzenie:**

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:
  - a) pełnomocnikowi powoda,
  - b) pełnomocnikowi pozwanego – (...);
3. kalendarz 14 dni;