

Sygn. akt I C 410/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 18 marca 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Agnieszka Ostrowska-Gołąbek**

Protokolant Ewelina Grudzień

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2013r. w Oleśnicy sprawy

przy udziale stron:

powód: **A. G.**

pozwany: **(...)Oddział Terenowy we W.**

o ustalenie wysokości opłaty rocznej

I. ustala, iż ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w obrębie P., gmina D.i oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki (...)AM1 o łącznej powierzchni 8,6867ha w udziale 3/5, dla których Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...)dokonane przez(...) Oddział Terenowy we W.wypowiedzeniem z dnia 14.12.2009r. jest nieuzasadnione ponad kwotę **1.215,00zł (jeden tysiąc dwieście piętnaście 00/100) złotych;**

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 743,43zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z./

1. kal. 21 dni.

18.03.2013r.

Sygn. akt I C 410/11

UZASADNIENIE

Powód A. G. wniósł sprzeciw od orzeczenia wydanego w dniu 05 lipca 2011r. r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W., dotyczącego ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących działki (...) AM1 o łącznej powierzchni 8,6867 ha położonych w obrębie P., gmina D., w udziale 3/5, dla których Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Zdaniem skarżącego wysokość opłaty ustalona przez w/w organ jest nieuzasadniona, bądź też jest uzasadniona w innej wysokości, tj. znacznie niższej niż zaoferowana przez organ.

W uzasadnieniu sprzeciwu powód zarzucił SKO we W. nie rozpoznanie indywidualne sprawy i przyjęcie za prawdziwe błędne ustalenia rzeczoznawcy majątkowego działającego na zlecenie organu, w zakresie przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy D. z dnia 21 lutego 2002r. działka nr (...) podzielona w późniejszym okresie na działki (...), przeznaczona jest pod stawy rybne i oznaczona symbolem RR. Również zgodnie z decyzją nr 390/2008 wójta gminy D. z dnia 24 listopada 2008r., zatwierdzającej projekt

działki nr (...) oraz wykaz właścicieli władających wraz z działkami, użytkami i numerami Kw z (...) Zakładu (...), działki te sklasyfikowane są w całości jako grunty pod stawami. Rzeczoznawca majątkowy oceniając przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości i uwzględniając jej klasyfikację pominął w/w okoliczność. Zatem wskazanie przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowy, iż przedmiotowa działka składa się z terenów, które obejmują m.inn. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej jest nieuzasadniony. Ponadto na dzień sporządzenia operatu szacunkowego przedmiotowa nieruchomość była sklasyfikowana jako stawy, a dodatkowo rzeczoznawca dokonując analizy ofert sprzedaży nieruchomości podobnych na poziomie 5-15 zł/m², w sposób nieuzasadniony przyjął maksymalną stawkę 15 zł/m².

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana (...), Oddział Terenowy we W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości i ustalenie, że opłata roczna począwszy od 2010r. z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działki (...)AM1 o łącznej powierzchni 8,6867 ha położonych w obrębie P., gmina D., w udziale 3/5, dla których Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)w kwocie 8698,77 złotych jest uzasadniona oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1200 złotych.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, iż podstawą wyliczenia nowej wysokości opłaty była wycena nieruchomości gruntowej sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Strona pozwana wskazała, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowią określony procent ceny nieruchomości ustalonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości. Powyższe, zdaniem strony pozwanej, uzasadnia podwyższenie opłaty rocznej, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zwiększeniu. Zgodnie z art.78 Ustawy o gospodarce nieruchomościami strona pozwana w oparciu o operat szacunkowy dla działek nr (...) wykazała i udowodniła wartość nieruchomości gruntowej, od której została naliczona odpowiednia opłata. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz.2109 ze zm).

W przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2004 r. , nr 261, poz. 2603 ze zm.) został sprecyzowany sposób określenia wartości rynkowej nieruchomości, z tym, że zostały przewidziane różne metody szacowania (przy zastosowaniu podejść : porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich-art.152 ust. 2). Wybór najwłaściwszej metody w konkretnym przypadku pozostawiono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (art.77 ust. 3 w zw. z art.78 ust. 1 i art.152-159 cyt. wyżej Ustawy). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego określając wartość nieruchomości bierze się pod uwagę ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy prawidłowo zastosował tę zasadę. Poza tym zgodnie z §28 ust. 5 powyższego Rozporządzenia wartość nieruchomości została określona według stanu nieruchomości oraz cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem strony pozwanej upływ czasu od ostatniej wyceny rzeczowej nieruchomości (2003r.) mógł mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości. Ponadto powód nie udowodnił okoliczności, iż przeznaczenie spornej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie uległo zmianie. Rzeczoznawca majątkowy w swoim operacie powołuje się na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr (...)Rady Gminy D.z dnia 31 marca 2005r.

Strona pozwana wskazała, iż w przedmiotowej sprawie rzeczoznawca majątkowy wziął pod uwagę transakcje w latach 2008-2009 oraz porównał ze sobą odpowiednio 4 oraz 3 nieruchomości (zgodnie z powszechnymi krajowymi zasadami wyceny-nota interpretacyjna nr 1 pkt 3.3 i pkt 4.2.6.). Powód nie udowodnił, iż wartość spornej nieruchomości jest niższa niż ta wskazana przez pozwaną, nie wykazał również o ile jest niższa. Ponadto zauważyć należy, iż rzeczoznawca kierując się zapisami w mpzp słusznie wziął pod uwagę mieszaną funkcję gruntu, która w przeważającej części wiąże się obsługą i produkcją rybacką, choć w niewielkim procencie nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto z operatu szacunkowego wynika, iż stawki w

przedziale 5-15 zł/m² posłużyły jedynie analizie ofert, natomiast nie były wykorzystywane przy obliczaniu wartości nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Oddział Terenowy we W.pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. wypowiedziała z dniem 31 grudnia 2009 r. A. G.dotychczasową opłatę roczną w wysokości 448,20 złotych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w obrębie P., gmina D.i oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki (...)o powierzchni 8,6867 ha, ustalając nową opłatę na kwotę 8698,77 zł. Wysokość nowej opłaty rocznej obliczono na podstawie art.17b ust. 1 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa- pkt 2: na cele rolne -1% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art.30 ust. 1 i ust. 2.

W wypowiedzeniu wskazano, iż wartość nieruchomości obliczono zgodnie z treścią art.30 ust.1 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustalając ją na kwotę 1 449 796,00 złotych. W przedmiotowym piśmie Agencja podała, iż nastąpił wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości wynoszącej obecnie 1 449 796,00 złotych, co tym samym skutkowało wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej oraz ustaleniem nowej opłaty na kwotę 8698,77 złotych w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dowód: pismo o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej wieczystego użytkowania z dnia 41 grudnia 2009 r. k-41-42.

Nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym A. G.w udziale 3/5 została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego P. Ł.na kwotę 1 449 796 zł według stanu na dzień 14 października 2009 r. Z opinii wynika, iż przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi P., zatwierdzonym uchwałą nr (...)Rady Gminy D.z dnia 31 marca 2005r. położona jest na obszarze oznaczonym symbolami: RR-teren ośrodków obsługi i produkcji rybackiej (około 56% powierzchni działki), ZN- teren zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych (około 38% powierzchni działki), MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (około 6% powierzchni działki). Dla przedmiotowego obszaru nie przystąpiono do zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Dokonując wyceny biegła zastosowała podejście porównawcze, metodą porównywania parami zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegła przeanalizowała transakcje nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej (biorąc pod uwagę mieszaną funkcję gruntu), a mające miejsce na terenie gminy D.i biorąc pod uwagę różne przeznaczenie wycenianej nieruchomości w oparciu o zapisy zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr (...)Rady Gminy D.z dnia 31 marca 2005r.

Na podstawie analizy rynku rzeczoznawca ustaliła cechy cenotwórcze i ich procentowy wpływ na wartość nieruchomości. Biegła przyjęła do bezpośrednich porównań nieruchomości, które spełniały warunek podobieństwa. Różnice w cechach cenotwórczych zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących (ustalonych na podstawie wag cen), tak, aby materiał porównawczy był jak najbardziej podobny.

Dowód: operat szacunkowy k-44-72.

Powód A. G. odwołał się od decyzji dotyczącej wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z grudnia 2009 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, bądź też jest uzasadniona w innej wysokości, tj. znacznie niższej niż zaoferowana przez organ.

W uzasadnieniu swojego odwołania powód zakwestionował przedstawioną w operacie szacunkowym wartość nieruchomości, wskazując, iż jego zdaniem jest ona rażąco zawyżona, nie uwzględnia obecnej sytuacji gospodarczej na rynku nieruchomości i jego załamania oraz nie oddaje realnej wartości przedmiotowej nieruchomości.

Skarżący podniósł, iż przedmiotowa nieruchomość to staw wraz z terenem nadbrzeżnym i gruntem niezabudowanym. Teren jest porośnięty trawą, chwastami, krzewami bez wartości rynkowej. Skarżący podał, iż na przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi działalności gospodarczej z uwagi na jej nierentowność. Ponadto w okresie pomiędzy sporządzeniem jednego i drugiego operatu przeznaczenie terenu określone w miejscowym planie zagospodarowania terenu nie uległo zmianie. Nie poczyniono również żadnych nakładów na nieruchomość, które zwiększałyby jej wartość. Zdaniem skarżącego rzeczoznawca dokonując wyceny rzeczowej nieruchomości winien wziąć pod uwagę transakcje nieruchomościami w roku dokonywania przedmiotowej wyceny, kiedy to w porównaniu z rokiem 2008 zmniejszyło się w sposób widoczny zainteresowanie na rynku obrotem nieruchomościami, jak i także nastąpił spadek ich cen.

Dowód: wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona bądź też, że jest uzasadniona w innej wysokości z dnia 12 stycznia 2010 r. k-35-38.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 05 lipca 2011 r. po rozpatrzeniu odwołania powoda o ustalenie, że dokonana przez Dyrektora (...) Oddział Terenowy we W. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa jest nieuzasadniona lub też jest uzasadniona w innej wysokości oddaliło wniosek.

W orzeczeniu SKO we W. podniosło, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego rzeczowej nieruchomości została dokonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dowodem takim jest chociażby wycena nieruchomości, sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego, w którym rzeczoznawca przedstawia przebieg wyceny i ustala wartość nieruchomości. W ocenie SKO przedstawiony przez właściciela gruntu operat szacunkowy wyceny rzeczowej nieruchomości sporządzony został z zachowaniem wymogów określonych w obowiązujących przepisach z zakresu wyceny nieruchomości, a tym samym należy go uznać za dowód wzrostu wartości przedmiotowego gruntu.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 05 lipca 2011 r. k-25-26.

W niniejszej sprawie została sporządzona pisemna opinia przez biegłego sądowego mgr inż. arch. E. C. dotycząca określenia wartości rynkowej gruntu położonego w miejscowości P., gmina D. dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość gruntu biegły określił na poziomie cen z grudnia 2009 r.

Biegła dokonała analizy dokumentacji znajdującej się w księdze wieczystej Kw nr (...), prowadzonej dla rzeczowej nieruchomości, wskazując w swojej opinii, iż z dokumentów znajdujących się w w/w księdze wieczystej wynika, że w dniu 25 maja 1995r. od (...)we W.powód nabył prawo użytkowania wieczystego do działki o numerze (...)o powierzchni 8,69 ha, dla której miejscowy plan Gminy D.(uchwała nr (...)z dnia 09.12.1994r.) przeznaczył ten teren na cele rolne.

Dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegła wskazała, iż wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Przy czym aktualny sposób użytkowania nie musi odnosić się do faktycznie prowadzonej działalności na opiniowanej nieruchomości. Biegła powołała się na §28 ust.5 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w myśl którego to przepisu, wartość nieruchomości określa się według stanu i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (...). Biegła podniosła, iż biorąc pod uwagę cel wyceny to jest aktualizacja opłaty rocznej w związku z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nadrzędną kwestią jest uwzględnienie postanowień zawartych w dokumencie przekazującym grunt w użytkowanie wieczyste. W szczególności należy brać pod uwagę informacje zawarte w dokumentach stanowiących podstawę wpisu w księgach wieczystych dotyczących celu na jaki opiniowana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz sposobu korzystania z nieruchomości. Konsekwencją takiego stanu prawnego jest również treść art.72 ust.3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, iż wysokość stawki rocznej uzależniona jest od celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a nie przeznaczenie terenu wynikającego z przepisu prawa miejscowego. W

konsekwencji biegła wskazała, iż dokonując szacowania nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej należy zachować zgodność z celem oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz przeznaczenie wynikające z planów miejscowych w przypadku szacowania dla omawianego celu nabierają rangi informacji dodatkowych przykładowo informując o wadach czy zaletach wycenianych nieruchomości.

Oszacowania wartości rynkowej rzeczowej nieruchomości biegła dokonała według podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Biegła wskazała, iż podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Dalej biegła podniosła, iż przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

W swojej opinii biegła podała, iż uwzględniając cel wykonania operatu to jest aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz biorąc pod uwagę, iż nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, przyjmuje się nieruchomości o przeznaczeniu zbieżnym z przeznaczeniem gruntu w chwili oddania w użytkowanie wieczyste. Tym samym biegła przeanalizowała transakcje nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi o powierzchni od 1,0 do 10,0 ha będące w użytkowaniu rolniczym w okresie od stycznia 2008 r. do października 2009r. , zaś ich opis umieściła w swojej opinii.

Biegła wskazała, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. W konsekwencji biegła przyjęła wartość rynkową prawa własności gruntu, na kwotę 202.500,00 zł.

W związku z wniesionymi zastrzeżeniami do tejże opinii przez obie strony postępowania biegła w całości podtrzymała jej treść.

W szczególności wskazała, iż zbadała dostępną dokumentację prawną i przeanalizowała treść księgi wieczystej nr (...) oraz księgi wieczystej nr (...) wraz z dokumentacją znajdującą się w obu księgach wieczystych. Tym samym biegła podniosła, iż przedstawiła aktualny stan prawny nieruchomości w swojej opinii w oparciu o w/w dokumenty. I tak z treści dokumentów wynikało, iż w dniu 12 lutego 1993r. Wyższa Szkoła Rolnicza otrzymała w użytkowanie grunt o strukturze typowo rolnej. Teren w dniu przekazania w użytkowanie, w ogólnym planie zagospodarowania gminy oznaczony był symbolem RP kwalifikującym, go jako uprawy polowe (uchwała Rady Narodowej Gminy w D., numer (...) z dnia 12.10.1990r.). Stan ten został także utrzymany w następującej kolejno uchwale nr (...) z dnia 09 grudnia 1994r., która także przeznaczała ten teren na cele rolne. Ponadto aktualny zapis planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczył nieduży fragment nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej, grunt ten na dzień oględzin nie został zabudowany, nie jest tym samym wykorzystywany na cele mieszkaniowe, tym samym do dnia oględzin nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z rolniczego na mieszkaniowe. Biegła kategorycznie wyjaśniła, iż przyjęcie wprost przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planów miejscowych obowiązujących w dacie aktualizacji opłaty jest podejściem błędnym i nie może być stosowane w przypadku tego typu operatów. Biegła odniosła się również do zarzutów w zakresie procedury szacowania, wskazując, iż dokonała ona analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych do użytkowania rolniczego. Ponadto w zakresie zarzutów dotyczących przyjętych cech nieruchomości podobnych do wielkości ich wag w dobranym zbiorze nieruchomości podobnych biegła podniosła, iż przeanalizowała wpływ cech występujących w zbiorze na poziom cen. Biegła podała, iż za jednostkę porównawczą przyjęła 1 ha fizyczny grunt, ponadto wyjaśniła, iż stan rynku odzwierciedla zachowania uczestników transakcji kupna-sprzedaży. W odniesieniu zatem do atrybutu „powierzchnia” standardowym zachowaniem rynku jest sytuacja , iż małe nieruchomości najszybciej znajdują kupców. Analogicznie zatem grunty o dużych arealach osiągają ceny transakcyjne największe, lecz ceny jednostkowe są na poziomach niskich. Biegła odniosła się również do zarzutu dotyczącego kształtu nieruchomości, który , jak podniosła, jedynie we wschodniej części nieruchomości nosi znamiona figury prostokątnej , natomiast od jej strony zachodniej mocno zawęża się, aby uzyskać kształt

trójkątny. Kształt nieruchomości gruntowej stanowi wielokąt zbliżony do formy trójkąta prostokątnego i stanowi rozłóg rozciągnięty. Biegła podała również, iż na terminie oględzin nie stawiała się strona pozwana, a tym samym do opinii pisemnej biegła dołączyła dokumentację przekazaną jej przez powoda, aby strony miały możliwość wglądu do treści przekazanych dokumentów. Dokumentacja ta dotyczyła robót odbudowy i modernizacji stawów planowanych do wykonania w końcu lat 70-tych przez właściciela gruntu.

Na rozprawie w dniu 04 marca 2013r., na którą nie stawili się strony i ich pełnomocnicy procesowi, biegła podtrzymała w całości swoją opinię pisemną oraz opinię uzupełniającą. Dodatkowo podniosła, iż jest to jedyny przypadek sytuacji szacowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, gdy brane jest pod uwagę przeznaczenie nieruchomości w pierwszej kolejności, czyli przeznaczenie w chwili oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a w dalszej kolejności brane są pod uwagę warunki zagospodarowania przestrzeni. Stąd też, jak podała biegła, musiała zbadać wszystkie dostępne dokumenty, aby jak najwięcej dowiedzieć się o przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności szukała dokumentu, z którego by wprost wynikało na jaki cel Skarb Państwa oddał przedmiotową nieruchomość. Pierwszym z nich to był dokument stanowiący protokół zdawczo-odbiorczy, gdzie stroną zdającą był Zespół (...), a stroną przejmującą Wyższa Szkoła Rolnicza. Z treści tego protokołu wynikało, iż nieruchomość ma charakter rolny, to wynikało też ze specyfiki instytucji zdającej i przejmującej. Biegła podała, iż jej celem w trakcie oględzin, na które stawil się wyłącznie powód, było uzyskanie informacji czy nieruchomość posiada inne cechy niż ujawnione do tej pory w aktach, a w szczególności cechy ujawnione w dacie sporządzania operatu i w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty, czyli na dzień 14 grudnia 2009r. Drugą rzeczą, jaką biegła sprawdzała w trakcie oględzin, było ustalenie czy nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z działek gruntu, tj. czy nie doszło do ich zabudowy jednorodzinnej. W trzeciej kolejności biegła badała plan miejscowy w Urzędzie Gminy, który to w 2009r. część opiniowanej nieruchomości przeznaczył na cele zabudowy jednorodzinnej. Biegła wyjaśniła, iż są to trzy determinujące elementy dotyczące zapoznania się z nieruchomością. Biegła podała, iż w czasie oględzin stwierdziła, że nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Cel rolny przeznaczenia nieruchomości także został zachowany i to było dla biegłej wytyczną dla wykonania wyceny aktualizacji opłaty rocznej. Biegła zwróciła uwagę, iż zapis § 28 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a konkretnie ust. 5 nie był doprecyzowany co mogło powodować różne interpretacje, a w roku 2011r. nastąpiła nowelizacja przepisów i tych wątpliwości już nie ma. Biegła wskazała, iż zastosowała ten przepis po zmianie, ale sporządzając inne opinie przed 2011r. również stosowała to samo podejście. Biegła podała, iż strona pozwana podniosła zarzut dotyczący przyjęcia poszczególnych cech rynkowych nieruchomości. Jest to jednak uznaniowe, drugorzędne. Biegła wyjaśniła, iż kwestia np. kształtu nieruchomości co neguje strona przeciwna nie ma aż takiego znaczenia dla wartości tej nieruchomości. Istotny jest ten pierwszy element, czyli cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, np. wartość nieruchomości rolnej za 1ha wynosi kilkadziesiąt tysięcy, a w przypadku nieruchomości pod zabudowę za 1m wynosi kilkadziesiąt lub kilkaset złotych. Biegła wyjaśniła także, iż otrzymała od powoda dokumentację dotyczącą prac przeprowadzonych na tej nieruchomości. Dopytywała się powoda o stan nieruchomości w 2009r. Powód przedstawił tylko wstępny kosztorys robót, które miały być wykonane 20 lat wcześniej. Biegła wyjaśniła, iż nie posiada żadnych dokumentów potwierdzających, że te prace zostały faktycznie wykonane, a pierwsze dokumenty nosi datę z 1993r., kiedy powód nie był jeszcze użytkownikiem wieczystym. Biegła podniosła, iż posiada kosztorys wstępny, ale nie dysponuje żadnymi protokołami odbioru potwierdzającymi, że takie prace jak w kosztorysie zostały wykonane przez użytkownika wieczystego.

Dowód: opinia biegłego sądowego mrg inż. arch. E. C. k-160-196 budowlanego oraz opinia uzupełniająca tegoż biegłego k-223-226, zeznania biegłej E. C. k-243-244.

Sąd zważył co następuje:

Powód A. G. jest współużytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących działki o numerach (...)AM1 o łącznej powierzchni 8,6867 ha położonych w obrębie P., gmina D., w udziale 3/5, dla których Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a będących własnością (...)Oddział Terenowy we W.. Tytułem użytkownika gruntu należącego do Skarbu Państwa użytkownicy wieczystości zobowiązani są (zgodnie z treścią Ustawy o

gospodarce nieruchomościami-art.71, art.72) do ponoszenia opłat rocznych, których wysokość ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art.67 cytowanej wyżej Ustawy.

Pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. (...)Oddział Terenowy we W.powiadomiła użytkownika wieczystego o wypowiedzeniu z dniem 31 grudnia 2009 r. dotychczasowej opłaty rocznej -448,20 zł, ustalając nową opłatę na kwotę 8698,77 zł, zaś jako podstawę sposobu wyliczenia wartości nieruchomości podała art.30 ust. 1 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami, wskazując, iż opłata ta została ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego z dnia 14 października 2009 r.

Zgodnie z art.17b ust. 1 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U., Nr 2012, poz.1187) opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych na cele rolne 1% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art.30 ust. 1, z tym, iż wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art.30 ust. 2.

W myśl przepisu art.30 ust. 1 cytowanej wyżej Ustawy cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Powyższa regulacja odwołuje się do Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), która w art.152 ust. 2 i 3 określa, iż wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść porównawczego, dochodowego, kosztowego albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości (...). 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 do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się , jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art.153 ust.1 cyt. wyżej Ustawy).

Obowiązującym aktem prawnym, który reguluje sposób ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste, w tym także aktualizację opłat z tego tytułu jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr. 207, poz. 2109).

W §28 tegoż Rozporządzenia wskazano, iż na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu tej wartości stosuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (§29 Rozporządzenia). W myśl §28 ust.5 w/w Rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego , z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art.73 ust.2 Ustawy. Równocześnie zgodnie z brzmieniem art.155 ust.1 pkt 7 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych (...). Konsekwencją tego jest zapis zawarty w treści art.72 ust 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, iż wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

W przedmiotowej sprawie biegły sądowy mgr inż. arch. E. C. w oparciu o treść art.154 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) dokonała wyboru właściwego podejścia i techniki szacowania rzeczowej nieruchomości stosując podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Stosując podejście porównawcze biegła porównała ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wybierając transakcje, jakie miały miejsce na rynku w okresie od 01 czerwca 2008r. do 14 października 2009r. W tabeli na stronie 13 swojej opinii (k-173 a.s.) biegła przedstawiła ich opis. Ponadto

biegła przeanalizowała transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe, niezabudowane o powierzchni od 1,0 do 10,0 ha będące , podobnie jak nieruchomość wyceniana, w użytkowaniu rolniczym. Jednostkowe ceny transakcyjne prawa własności gruntu zawierały się w przedziale od 18.258 zł/ha do 48.387 zł/ha. Natomiast cena średnia wyniosła 40.468 zł/ha. Największy wpływ na wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej miał jej areal (40%), mniejszy natomiast klasa gleby i przydatność rolnicza (30 %), dostępność drogowa (10%), warunki otoczenia (10%) i kształt (10%). Suma współczynników korygujących uwzględniająca różnicę w cechach nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań została określona na 0, (...). Oznacza to, że szacowana wartość przedmiotowej nieruchomości zbliżona jest do średniej ceny występującej na rynku. Na tej podstawie biegła sądowa ustaliła wartość rynkową wycenianej nieruchomości gruntowej na kwotę 202.500,00 złotych.

W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób prawidłowy i klarowny. Zdaniem Sądu biegła uzasadniła zastosowanie określonej metody szacowania, powołując się w tym zakresie na obowiązujące akty prawne, pozwalające na wybór określonej metody przy wycenie nieruchomości gruntowej. Zdaniem Sądu biegła nie naruszyła tu zasad szacowania wartości nieruchomości określonych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób rzetelny oraz wnikliwy, a zatem nie ma podstaw do jej kwestionowania. Sąd jednocześnie zauważa, iż biegła zarówno w swojej pisemnej opinii uzupełniającej, jak i na rozprawie w dniu 04 marca 2013r. , na którą nie stawiała się żadna ze stron, ani też ich pełnomocnicy procesowi w sposób logiczny i czytelny odniosła się do wszelkich zarzutów stron postępowania, podtrzymując w całej rozciągłości swoją opinię główną i uzupełniającą. W ocenie Sądu zarzut główny strony pozwanej dotyczący wzięcia pod uwagę przez biegłą w pierwszej kolejności przeznaczenia nieruchomości w chwili oddania jej w użytkowanie wieczyste, a dopiero w dalszej kolejności warunków zagospodarowania przestrzeni przy sporządzaniu wyceny tejże nieruchomości, został przez biegłą uzasadniony i wyjaśniony w sposób dostateczny z powołaniem się na konkretne i obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa. Biegła opisała równocześnie, jakie przedsięwzięła czynności celem wykonania wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jakimi dokumentami się podparła ustalając przeznaczenie nieruchomości i dlaczego uznała te dokumenty za wystarczające. Biegła odniosła się do wszystkich zarzutów strony pozwanej, w tym także do zarzutu powoda w zakresie poczynienia nakładów na przedmiotową nieruchomość przez skarżącego i uzasadniła swoje stanowisko w zakresie nie uwzględnienia w wartości nieruchomości prac przeprowadzonych na działkach gruntu przez jej użytkownika wieczystego, które to stanowisko Sąd podziela w całej rozciągłości.

W tych okolicznościach Sąd uznał opinię biegłej mgr inż. arch. E. C. za rzetelną i stanowiącą podstawę do ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda A. G. w udziale 3/5.

W tych okolicznościach Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda A. G. w udziale 3/5 za nieuzasadnioną ponad kwotę 1215 złotych zł, dalej idące powództwo Sąd oddalił. Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na treści art.100 k.p.c. Powód wygrał w 86%, strona pozwana wygrała w 14%. Koszty powoda to 413 zł, 1200 zł, 117 zł=1630 zł, koszty strony pozwanej 2000zł, 1962,05 zł, 1200 zł, 540,54 zł=4702,59 zł, łączne koszt stron to 6332,59 złotych. Z tego 86 % stanowi kwotę 5446,02 zł-4702,59 zł, co daje 743,43 zł.