

Sygn. akt I C 1203/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2013 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Aneta Fiałkowska - Sobczyk

Protokolant : Aneta Łokaj

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2013 r. we W.

**sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w Ł.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.**

### **o ustalenie**

I. ustala że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Plac (...) dokonana przez stronę pozwaną w dniu 13.11.2009 r. jest uzasadniona do kwoty 92 804,40 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset cztery zł i czterdzieści groszy) za rok 2010, do kwoty 216 592,20 zł (dwieście szesnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa zł i dwadzieścia groszy) za lata 2011 – 2012 i poczynając od dnia 01.01.2013 r. w kwocie 340 380 zł (trzysta czterdzieści tysięcy trzysta osiemdziesiąt zł);

II. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta W. na rzecz strony powodowej (...) S.A. z siedzibą w Ł. kwotę 20 779 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1203/11

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w Ł. wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę położoną we W., przy ul. (...), o powierzchni 8.593 m<sup>2</sup>, począwszy od 1 stycznia 2010 r., jest uzasadniona, w kwocie 397 200 zł, ustalonej jako iloczyn 3% wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego tego gruntu stanowiącej kwotę 13 240 000 zł.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podniosła, że aktualizacja opłaty rocznej w/w nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa i stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powodowej spółki, obowiązywać miała od 1 stycznia 2010 r. i dokonana została przez Prezydenta W. pismem z dnia 13 listopada 2009 r. ((...)). Niemniej jednak opłata ta – w wysokości 668 430,00 zł. – jest zawyżona, bowiem przyjęta w operacie szacunkowym do ustalenia wartości nieruchomości metodologia, jest nierzetelna, co stanowi o arbitralności wyceny.

Zdaniem powoda wysokość opłaty rocznej od użytkowania wieczystego spornej działki położonej we W., przy ul. (...), powinna wynosić

397 200 zł. Powyższa kwota stanowi iloczyn 3% wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego tego gruntu stanowiącej kwotę 13 240 000 zł ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego G. K. w „Operacie szacunkowym

oszacowania podejściem porównawczym prawa użytkowania wieczystego gruntu jako prawa własności z dnia 15 lipca 2011 r., który to operat strona powodowa dołączyła do akta niniejszej sprawy.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent 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 8 593 m<sup>2</sup>, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Plac (...), wynosi, począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 668 430 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, iż w jej ocenie sporządzona w postępowaniu administracyjnym wycena spornej nieruchomości jest prawidłowa i rzetelna. Z ostrożności procesowej, strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości w/w nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego nieruchomości, aktualnej na dzień 20 listopada 2009 r.

W piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2013 r. strona powodowa zmodyfikowała swoje żądanie wnosząc o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania spornego gruntu, jest uzasadniona w kwocie 346 380 zł.

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

Nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...), o powierzchni 8 593 m<sup>2</sup>, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Plac (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), jest nieruchomością niezabudowaną, stanowi własność Skarbu Państwa i jest oddana w użytkowanie wieczyste (...) S.A. z siedzibą w Ł..

### ***(okoliczność bezsporna);***

Pismem 13 listopada 2009 r. ((...)) Skarb Państwa, działając przez Prezydenta W.– Urząd (...) W. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), obręb Plac (...). Dotychczasowa opłata wynosiła 46 402,20 zł.

***(dowód:*** wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 13.11.2009 r., k. 42);

Jednocześnie Prezydent W. zaproponował opłatę w nowej wysokości wynoszącej 668 430,00 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2010 r.

***(dowód:*** wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z dnia 13.11.2009 r., k. 42);

Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono zachowując dotychczasową 3 % stawkę na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. W. w maju 2009 r. Z ustaleń tego operatu szacunkowego wynika, że łączna wartość prawa własności gruntu położonego we W. przy ul. (...) oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), obręb Plac (...) wynosiła 22 281 000 zł.

***(dowód:*** operat szacunkowy z 08.05.2009 r. określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), k. 43);

Pismem z dnia 15 grudnia 2009 r. (...) S. A. z siedzibą w Ł. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki położonej we W. przy ul. (...), jest nieuzasadniona. We wniosku spółka zarzuciła m.in., 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 w jej ocenie brak staranności działania rzeczoznawcy w zakresie wyceny, jest rażąco wysoki.

**(dowód:** wniosek o ustalenie z dnia 15.12.2009 r., k. 3 – 7);

Orzeczeniem z dnia 20 kwietnia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 601 587 zł.

**(dowód:** orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 20.04.2011 r. wraz z uzasadnieniem, k. 14 – 16);

W dniu 1 sierpnia 2011 r. (...) S. A. z siedzibą w Ł.wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., podnosząc, że zaproponowana opłata roczna jest nieuzasadniona i zawyżona.

**(dowód:** sprzeciw (...) S. A. w Ł.z dnia 01.08.2011 r., k. 24 – 28);

Pismem z dnia 5 października 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało Sądowi akta wraz ze sprzeciwem.

**(dowód:** pismo SKO z dnia 05.10.2011 r. k. 2);

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), o powierzchni 8 593 m<sup>2</sup>, oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), obręb Plac (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), wynosi 11 346 000 zł.

Na wartość nieruchomości wpływ ma m.in. występowanie na działce starodrzewu w postaci trzech drzew liściastych: platana klonolistnego, dębu węgierskiego i dębu szypułkowanego.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, mgr J. Ś., k. 128 – 148, fotografie nieruchomości, k. 166).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe uprawniało do ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) dokonana przez stronę powodową pismem z dnia 13 listopada 2009 r. jest uzasadniona za rok 2010 do kwoty 92 804,40 zł, za rok 2011 i 2012 do kwoty 216 592,20 zł oraz do kwoty 340 380 zł począwszy od 1 stycznia 2013 r.

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 i ustną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 wniosek 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 na podstawie 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 oddała 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 zatem 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. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpoznawanej sprawie Sąd ostatecznie rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) nie jest zasadna w kwocie określonej w wypowiedzeniu z dnia 13 listopada 2009 r. Skarbu Państwa – Prezydenta W., lecz z uwagi na wartość nieruchomości aktualną na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, winna wynosić kwotę nie wyższą niż 340 380 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 strony powodowej, a tym samym dla rozstrzygnięcia 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 została, na zlecenie Sądu, sporządzona opinia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, której zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) (KW (...)) według stanu i cen na listopad 2009 r. Ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości

specjalnych. **Wartość rynkowa w/w nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej przez stronę pozwaną – wynosi 11 346 000 zł.**

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy inż. J. Ś.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: miasto W.– dzielnice centralne i pośrednie, obręby: (...). Biegły określił jednostkowe ceny gruntu którymi posłużył się przy wycenie (tabela, str. 12 opinii, k. 139 akt sądowych) oraz podał cechy różnicujące nieruchomości ze wskazaniem stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości.

Operat szacunkowy nieruchomości sporządzony jest rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niego płynące są logiczne i spójne. Wskazać trzeba, że przy sporządzaniu opinii biegły uwzględnił transakcje nieruchomościami pochodzące mniej więcej z okresu dokonania wypowiedzenia. Przy czym 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.

Odnosząc się szczegółowo do opinii wskazać trzeba, że dla ustalenia wartości nieruchomości biegły przyjął metodę porównawczą, metodę porównania parami – metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§4).

Z transakcji zawartych w 2008 r. i 2009 r. biegły wytypował transakcje nieruchomościami, które poddał ocenie według kryterium podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając kolejno: położenie (lokalizację szczegółową) nieruchomości, przeznaczenie, możliwości inwestycyjne, przydatność ekonomiczną, ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu, powierzchnię działki, dojazd do działki w znaczeniu dostępu komunikacyjnego. Każdej z opisanych cech biegły przypisał odpowiednią wagę, a następnie przy uwzględnieniu cech nieruchomości wycenianej skorygował poszczególne jej elementy ustalając w ten sposób wartość nieruchomości. Wskazać trzeba, że do wyceny biegły przyjął cztery nieruchomości podobne: 1) nieruchomość w obrębie S.przy ul. (...), ul. (...)i ul. (...), o powierzchni 5 549 m<sup>2</sup>, o przeznaczeniu handel detaliczny wielko-powierzchniowy, usługi, usługi kultury, zabudowa wielkomiejska, mieszkania towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa, o bardzo dobrym dojeździe i skomunikowaniu - cena jednostkowa 1 630,90 zł za 1 m<sup>2</sup>, 2) nieruchomość w obrębie G.przy ul. (...), o powierzchni 7 140 m<sup>2</sup>, o przeznaczeniu apartamenty mieszkalne, gastronomia, handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 1 000 m<sup>2</sup>, kultura, obsługa firm, służba zdrowia, turystyka, o przeciętnym dojeździe i skomunikowaniu – cena jednostkowa 896,40 zł za 1 m<sup>2</sup>, 3) nieruchomość w obrębie G. przy ul. (...), o powierzchni 1 767 m<sup>2</sup>, o przeznaczeniu pod budowę budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i urządzeniami infrastruktury technicznej o bardzo dobrym dojeździe i skomunikowaniu – cena jednostkowa 1 754,40 zł za 1 m<sup>2</sup>, 4) nieruchomość w obrębie S., o powierzchni 2058 m<sup>2</sup>, o przeznaczeniu pod zabudowę hotelem, o bardzo dobrym dojeździe i skomunikowaniu, cena jednostkowa – 1 929,00 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Analizowane przez biegłego i przyjęte do porównania przy wycenie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) transakcje pochodziły kolejno: z maja 2008 r., października 2008 r. kwietnia i grudnia 2009 r., nieruchomości sprzedane zostały w drodze przetargu lub na wolnym rynku, nadto wszystkie posiadały przeznaczenie – pod szeroko rozumiane usługi. Trzy z porównywanych nieruchomości stanowiły działki niezabudowane, jedna z nich – położna przy ul. (...) (obręb S.) stanowiła działki zabudowane małymi budynkami niemieszkalnymi przeznaczonymi do rozbiórki. Biegły uwzględnił także ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu, cechy geofizyczne każdej z działek i występujące służebności, a następnie porównał je z tymi cechami występującymi po stronie szacowanej nieruchomości.

Wobec powyższego zasadnym jest twierdzenie, uwzględniając w kolejności przeznaczenie nieruchomości, jej wielkość oraz lokalizację, że biegły do wyceny nieruchomości przyjął transakcje spełniające wymogi o których mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szacowania nieruchomości w zakresie „podobieństwa”

nieruchomości porównywanych. Uwzględnienie kolejno istotnych cech nieruchomości, cen jednostkowych za 1 m<sup>2</sup> oraz cech nieruchomości wycenianej pozwoliło na ustalenie wartości nieruchomości wycenianej i tak ustaloną wartość Sąd przyjął do ustalenia wysokości rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

Pomimo wniesionych przez stronę pozwaną zarzutów biegły w sposób jasny i precyzyjny wyjaśnił i uzasadnił swoje stanowisko w sprawie i podtrzymał wnioski opinii.

I tak, odnosząc się do zastrzeżenia dotyczącego sformułowania w opisie nieruchomości na str. 7 opinii, że kilka drzew objętych jest ochroną konserwatorską, biegły wskazał, iż wymienione drzewa: 5 - platan klonolistny, 24 - dąb szypułkowy (...) oraz 38 - dąb węgierski, jakkolwiek stanowią szczególne okazy starodrzewu, formalnie decyzją administracyjną nie zostały ustanowione pomnikami przyrody, zatem nie są objęte ochroną konserwatorską. Biegły wyjaśnił, że zarówno wymienione drzewa jak i pozostałe 20 sztuk usytuowane na obszarze działki, stanowią realne i znaczące utrudnienie w swobodnym sposobie zabudowy, ponieważ objęte są ochroną wynikającą z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 1220 z późniejszymi zmianami). Zatem prawidłowe określenie rodzaju ochrony to nie ochrona konserwatorska, ale ochrona przyrody. Biegły wytłumaczył także, w jaki sposób w procesie szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, zostało w opinii uwzględnione zadrzewienie jako utrudnienie w swobodnym sposobie zabudowy oraz w jaki sposób zadrzewienie nieruchomości przełożyło się na jej wartość. W ocenie biegłego, utrudnienie w swobodnym sposobie zabudowy przekłada się na konkretne ograniczenie parametrów zabudowy (np. wyłączenie części obszaru i skorygowanie bryły budynku) spowodowane usytuowaniem drzew i koniecznością ich pozostawienia lub nakładami jakie należy ponieść, żeby takie ograniczenie zminimalizować (np. opłata za wycięcie, lub koszty przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów). Wybór sposobu zabudowy przez władającego nieruchomością jest ograniczony przepisami ustawy o ochronie przyrody i uzależniony od decyzji wydawanej przez właściwy organ.

Biegły wskazał, że na podstawie analizy informacji uzyskanych na oględzinach spornej nieruchomości (wizja terenowa - usytuowanie i rodzaj drzewostanu, parametry poszczególnych drzew) opisane w opinii specjalisty dendrologa dr inż. M. Z. - Uniwersytet Przyrodniczy we W. koncepcje możliwej zabudowy przy uwzględnieniu konieczności pozostawienia co najmniej trzech najbardziej okazałych drzew) ujawniają, że największym ograniczeniem może skutkować usytuowanie trzech najbardziej okazałych drzew starodrzewu - tj. wymienionych w opinii: platanu klonolistnego (5), dębu szypułkowego (...) (24) oraz dębu węgierskiego (38). Zakładając możliwość uzyskania decyzji zezwalającej na usunięcie 3 w/w drzew, biegły podał wyliczone przez specjalistyczne biuro architektoniczne, w oparciu o regulacje prawne i obowiązujące stawki, opłaty: - platan klonolistny: wys. 21 m, średnica korony 24 m, obwód pnia 471 cm – 309 864 zł, - dąb szypułkowy: wys. 21 m, średnica korony 11 m, obwód pnia 333 cm - 219 076 zł, - dąb węgierski: wys. 20 m, średnica korony 23 m, obwód pnia 530 cm - 448 751 zł. Łączna kwota - 977 769 zł. Biegły dodał także, że na podstawie uzyskanych informacji dotyczących kryteriów wydawania pozwolenia na wycięcie drzew, w przypadku wskazanych okazów decyzja pozytywna nie jest oczywista, ponieważ drzewa tego rodzaju ze względu na wiek, gatunek, stan i parametry oraz położenie, chociaż nie objęte ochroną konserwatorską (brak decyzji), są chronione przed wycięciem.

Zdaniem biegłego, zarówno ograniczenie powierzchni zabudowy jak i ewentualne wysokie koszty wycięcia drzew nie mogą być pominięte, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej. W świetle przedstawionego sprostowania i szczegółowego opisu faktycznych skutków istniejącego zadrzewienia dla zabudowy przedmiotowej nieruchomości gruntowej, biegły podtrzymał wyliczenia w zakresie uwzględnienia ograniczenia w zabudowie, przedstawione w opinii.

Biegły wyjaśnił także, dlaczego zdefiniował rodzaj rynku przyjętego w procesie szacowania jako: „nieruchomości gruntowe niezabudowane, grunty inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę usługową, handlową, biurową – z możliwością funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach”. Powołując się na wyjaśnienia złożone w pkt pt.: „uwarunkowania prawne dotyczące wyceny nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego” (str. 8 – 10 opinii) biegły wyjaśnił, że przeznaczenie, które definiuje rodzaju rynku, należy przyjąć

z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. Wynika to z § 28. 5. rozporządzenia RM z dnia 22 września 2004 r. Biegły wskazał, że w decyzji uwłaszczeniowej (załącznik 4 do opinii) brak jest literalnie sformułowanego celu na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. Jest jednak dokładny opis rodzaju nabytych na własność budynków i budowli znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste, (pkt. I decyzji - **„budynków - biurowo - produkcyjnego z prototypownią (...)” i przemysłowo - produkcyjnego (...)”**. Ponadto na działce oddanej w użytkowanie wieczyste znajdowały się budynki i budowle - **budynek - wiata magazynowa (...)”, budynek barakowy (...)i magazyn paliw należące do użytkownika wieczystego)** i co do ich charakteru i przeznaczenia nie może być wątpliwości. Biegły zaznaczył, że decyzji uwłaszczeniowej jest również dokładnie określona stawka procentowa opłat rocznych, ściśle związana z celem na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, w wysokości 3%. Stawka ta jest utrzymana nadal przy określaniu opłaty rocznej spornej nieruchomości, przy czym dla nieruchomości oddawanych na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1 %. Nie może być więc, zdaniem biegłego, wątpliwości, że cel na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, nie pokrywa się z przeznaczeniem dominującym w Studium - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Gdyby, w ocenie biegłego, dokładnie i wyłącznie przyjąć rodzaj zabudowy opisany w decyzji uwłaszczeniowej (**budynek biurowo - produkcyjny, przemysłowo - produkcyjny, itd..**) należałoby przyjąć grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową, biurowo produkcyjną bez możliwości zabudowy mieszkaniowej w ogóle. Rodzaj badanego rynku przyjęty w opinii został zdefiniowany w taki sposób, aby uwzględniał zarówno cel na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste jaki i przeznaczenie jakie określa Studium.

Dalej biegły podkreślił także, że twierdzenie pozwanej, iż cel na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste należy brać pod uwagę „tylko jako jeden z elementów”, a nie jako „element podstawowy i rozstrzygający” jest interpretacją zawężającą sformułowanie w § 28 rozporządzenia RM: **„z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste”**. Określenie przeznaczenia w oparciu o różne „elementy” jako pewnej wypadkowej jest trudne, a nawet w wielu przypadkach niemożliwe. Biegły stwierdził jednak kategorycznie, że definiując w opinii rynek pod względem przeznaczenia nieruchomości przyjętych do porównań, uwzględniono zarówno cel na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste jak i przeznaczenie jakie określa Studium z uwzględnieniem również przeznaczenia uzupełniającego.

Biegły wyjaśnił nadto, powody opisane, w jego ocenie w wystarczającym zakresie w opinii, dla których odrzucono transakcje pod pkt. 3, 6, 12, 13, 14 i 16 (Tabela 2, k. 139). W Tabeli 2 na stronie 13 opinii znajduje się wykaz transakcji zawartych na obszarze badanego rynku, które poddano badaniu wg kryterium podobieństwa, a nie wykaz transakcji nieruchomościami podobnymi. Nad tabelą zaznaczono to zdaniem: „Z transakcji zawartych w 2008 r. i 2009 r., wytypowano transakcje nieruchomościami, które poddano ocenie wg kryterium podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości”. Badanie i ocenę przeprowadzono w oparciu o: akt notarialny, ewidencję gruntów, mapę zasadniczą, przeznaczenie, oględziny nieruchomości. Fakt, że transakcje te dotyczą nieruchomości położonych w obrębie: Plac (...), tj. w obrębie położenia nieruchomości wycenianej lub sąsiednim nie przesądza, że nieruchomości spełniają kryterium podobieństwa. Selekcja transakcji została przeprowadzona konsekwentnie do zdefiniowanego rodzaju rynku (grunty inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę usługową handlową biurową z możliwością funkcji mieszkalnych na wyższych kondygnacjach). Dotyczy to również odrzucenia transakcji z pkt. 3 i 14. Biegły dodał, że transakcja z pkt. 6 została odrzucona z powodu lokalizacji i otoczenia (**szczególna lokalizacja w ścisłym centrum, kompleks promenady**), których wpływ na wartość nieruchomości byłby niemożliwy do skorygowania w zakresie wagi cechy **rynkowej** – „Położenie - lokalizacja szczegółowa”. W przypadku transakcji z pkt. 12 decydujące znaczenie przy odrzuceniu miała powierzchnia działki poniżej 1000 m<sup>2</sup> W przypadku zaś transakcji z pkt. 14, poza przeznaczeniem pod typowe MW, dodatkowo nieruchomości zabudowana jest budowlą w postaci ogrodu.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej związanych z okolicznością wzięcia pod uwagę w opinii jako „nieruchomości podobnych” do spornej nieruchomości przy ul. (...)– nieruchomości zlokalizowanych w innych obrębach W.(G., G.), rzeczoznawca wyjaśnił, że tak jak położenie nieruchomości w tym samym obrębie nie przesądza o ich podobieństwie, tak też położenie nieruchomości „w zupełnie innych częściach miasta” nie przesądza, że kryterium

podobieństwa jest niespełnione. Biegły wskazał, że przez nieruchomości podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, między innymi ze względu na położenie. Nieruchomości „porównywalne” to nie nieruchomości „identyczne”, lecz takie, których atrybut lokalizacji wpływa na wartość nieruchomości w procesie szacowania tych nieruchomości – w takim samym zakresie. Oczywistym jest, zdaniem biegłego, że należy dążyć by kryterium podobieństwa było jak najbardziej spełnione (jak najmniejsze zróżnicowanie), ale wyceny dokonuje się w oparciu o rynek realny, a nie idealny („życzeniowy”). Również oczywistym jest, że gdyby możliwe było wybranie nieruchomości podobnych z zawartych transakcji, o takiej samej lokalizacji (a nie porównywalnej), waga tej cechy byłaby o wiele mniejsza.

Odpowiadając na pytanie strony pozwanej związane z transakcją nieruchomości opisaną w pkt 2 Tabeli 2 (S., ul. (...)), biegły wskazał, że powodów wzięcia pod uwagę tej transakcji było kilka, w tym najważniejszy: wątpliwości co do jej rynkowego charakteru, doliczone koszty kompletnego przygotowania terenu do inwestycji, umowa sprzedaży nieruchomości zawarta po dacie - listopad 2009 r. Biegły wyjaśnił, że nie może przedłożyć zanonimizowanej kopii umów transakcji tej nieruchomości ponieważ jako rzeczoznawca majątkowy ma prawo nieograniczonego wglądu i sporządzania notatek z aktów notarialnych znajdujących się w katastrze, ale nie ma możliwości sporządzania kopii.

W odniesieniu do kolejnych wątpliwości strony pozwanej, biegły wyjaśnił, że pojęcia: „przeznaczenie”, „możliwości inwestycyjne” oraz „przydatność ekonomiczna” są związane z przeznaczeniem nieruchomości oraz sposobem jego określenia. W zależności od podstawy na jakiej określone jest przeznaczenie – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, Warunki Zabudowy i Zagospodarowanie Terenu lub Studium – przeznaczenie to jest określone mniej lub bardziej szczegółowo, a ponadto w różnym stopniu daje gwarancję, że inwestor uzyska pozwolenie na budowę projektowanego obiektu. Ma to wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i na podstawie ustaleń w nim zawartych można wprost projektować rodzaj i parametry zabudowy oraz uzyskać pozwolenie na budowę. Plan miejscowy określa również dokładnie parametry możliwych do realizacji obiektów na poszczególnych działkach, np. dopuszczalną powierzchnię zabudowy na danym obszarze, ilość kondygnacji, itp. co odpowiada intensywności zabudowy, a to są wprost określone możliwości inwestycyjne i przydatność ekonomiczna. Parametry obiektu możliwego do realizacji w tym wypadku są przewidywalne i takie same dla każdego, nie obciążone ryzykiem procesu administracyjnego jak w przypadku konieczności występowania o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Taka konieczność, zdaniem biegłego, występuje natomiast, gdy przeznaczenie nieruchomości określone jest tylko na podstawie Studium, które nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie uchwałą Rady Gminy o kierunkach rozwoju na całym jej obszarze, bez podawania szczegółowego przeznaczenia na poszczególnych działkach.

Konkludując biegły stwierdził, że proces szacowania nieruchomości składa się z kilku etapów, w tym dwóch zasadniczych. Pierwszy to uzyskanie wszystkich niezbędnych informacji dotyczących: nieruchomości wycenianej (dokumenty, oględziny), nieruchomościach podobnych, które były przedmiotem transakcji (akty notarialne, dokumenty, oględziny), rynku nieruchomości w badanym okresie i obszarze dla określonego rodzaju nieruchomości. Drugi to wyliczenia, czyli właściwe przetworzenie informacji uzyskanych w pierwszym etapie, w celu oszacowania konkretnej wartości. Przypisywanie stopni cech rynkowych (często nazywanych atrybutami) poszczególnym nieruchomościom, odbywa się w części dotyczącej obliczeń i jest oceną (według przyjętych stopni) walorów danej nieruchomości w obrębie tej cechy. Jest to ocena oparta o: uzyskane informacje o nieruchomości z dokumentów i oględzin terenowych, posiadaną wiedzę specjalistyczną oraz przyjęte jednakowe dla wszystkich ocenianych nieruchomościach kryteria, przy czym zdaniem biegłego, opis tych kryteriów posiada różnych stopień skomplikowania.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd stanął na stanowisku, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego inż. J. Ś. jako rzetelna, konkretna i logiczna mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Z tych względów na rozprawie w dniu 7 marca 2013 r. Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Zdaniem Sądu brak było jakichkolwiek obiektywnych przesłanek uzasadniających dopuszczenie dowodu z opinii



biegłego. Nie mogły bowiem stanowić podstawy do powołania innego biegłego okoliczności polegające wyłącznie na tym, że dotychczas sporządzona opinia była niekorzystna dla jednej ze stron postępowania – popieranie takich działań oznaczałoby bowiem paraliż działalności Sądu.

W tych okolicznościach oraz biorąc pod uwagę logiczną i spójną opinię biegłego inż. J. Ś. Sąd przyjął jej wnioski za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w oparciu o tę opinię ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 11 346 000 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 340 380 zł.

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 dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (obowiązuje od dnia 9 października 2011 r.), W ocenie Sądu, przy dokonaniu powyższej zmiany przepisu, intencja ustawodawcy wydaje się zmierzać 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 oraz pojawiające się dotychczas na tym tle poglądy doktryny uprawniają do przyjęcia, że dopiero w czwartym 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 powiększona o połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty.

Z tych względów – biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości przy ul. (...) wynosiła dotychczas 46 402,20 zł – to w 2010 r. opłata ta wyniesie 92 804,40 zł. Pozostała nadwyżka – ponad dwukrotność opłaty - (340 380 zł – 92 804,40 zł) 247 575,60 zł podlega rozłożeniu na dwie równe raty (123 787,80 zł) i o taką kwotę powiększa się opłatę w dwóch kolejnych latach – zatem opłata za wieczyste użytkowanie wyniesie 216 592,20 zł i w takiej to kwocie Sąd ustalił opłatę za wieczyste użytkowanie za lata 2011 i 2012. Od 1 stycznia 2013 r. obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania to jest w kwocie 340 380 zł.

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

Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku zapadło w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu uregulowaną w przepisie art. 98 k.p.c.

Na należne stronie powodowej koszty procesu Sąd zaliczył opłatę sądową od pozwu w wysokości 13 562 zł oraz koszty zastępstwa procesowego stanowiące wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 7 200 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.