

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

05 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Ewa Niemiec

po rozpoznaniu na rozprawie 23 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

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

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), obręb K., o powierzchni 12.35588 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...) pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) S.A. z siedzibą w S., obowiązującą od 01 stycznia 2013 r. na kwotę 193.330 zł (sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta trzydzieści złotych);

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 14.133,29 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 659,25 zł tytułem brakujących wydatków na opinię biegłego;

V. nakazuje powodowi, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 282,53 zł tytułem brakujących wydatków na opinię biegłego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w S. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), obręb K., o powierzchni 12.35588 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w mniejszej wysokości.

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 2013 r. i dokonana została przez Prezydenta W. pismem z 26 listopada 2012 r. Spółka zakwestionowała nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustaloną przy zachowaniu dotychczasowej 1% stawki, ustaloną na podstawie wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów na kwotę 36.219.935 zł. Podniosła, iż nowa opłata jest zawyżona, kwestionując wnioski wynikające z opinii rzeczoznawcy który oszacował, iż jej wartość na poziomie o 200 % wyższym niż ustalona poprzednio, co jest nieprawdopodobne w świetle kryzysu panującego na rynku nieruchomości gruntowych od roku 2008. W ocenie wycena ta jest zawyżona, odpowiada wartości nieruchomości wraz z budynkami i budowlami,

należącymi do użytkownika wieczystego. Zakwestionowała metodę wyceny i wadliwy dobór nieruchomości do porównania.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta W., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Prezydenta W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W jej ocenie wysokość opłaty ustalona na podstawie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest prawidłowa akcentując, iż częściowo uwzględnia zawarte we wniosku żądanie obniżenia opłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona we W. przy ulicy (...), o powierzchni 12.3588m², oznaczona geodezyjnie jest jako działki nr (...), obręb K., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) jest zabudowana obiektami w zdecydowanej większości przeznaczonymi na cele magazynowe, o łącznej powierzchni 14.000m². Pozostałe grunty są wolne od zabudowy kubaturowej i pełnią funkcję placów składowych, dróg wewnętrznych i terenów kolejowych (tory), co wiązało się strukturalnie z profilem działalności poprzedniego użytkownika wieczystego (P.P. „(...)”). Dwa budynki – portiernia i magazyn cukru – wpisane są do rejestru zabytków. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje do 05 grudnia 2089 r. w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. z siedzibą w S..

(dowód: okoliczności bezsporne)

Zgodnie z założeniami planistycznymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W.”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej W. nr (...) z 20 maja 2012r., tereny, na których znajduje się sporna nieruchomość, przeznaczone są pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. k. 127 - 178)

Pismem z 26 listopada 2012 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 12.35588m², oznaczonego geodezyjnie jako działki nr (...), obręb K., która wynosiła dotychczas 121.560 zł.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 26 listopada 2012 r. – dołączone akta SKO)

Jednocześnie Prezydent W. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 362.199,35 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 01 stycznia 2013 r.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z 26 listopada 2012 r. – dołączone akta SKO)

Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono przy zastosowaniu dotychczasowej 1 % stawki na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. R. z 14 sierpnia 2012 r. Z ustaleń tego operatu szacunkowego wynika, że łączna wartość prawa własności gruntu położonego we W. przy ulicy (...), o powierzchni 12.35588m², oznaczonego geodezyjnie jako działki nr (...), obręb K., wynosi 36.219.935 zł.

(dowód: operat szacunkowy z 14 sierpnia 2012 r. określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) – dołączone akta SKO)

Pismem z 27 grudnia 2012 r. (...) S.A. z siedzibą w S. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki położonej we W. przy ulicy (...),

o powierzchni 12.35588m², oznaczonego geodezyjnie jako działki nr (...), obręb K., 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 i odpowiada wartości całej nieruchomości wraz z zabudowaniami, które stanowią własność użytkownika wieczystego. 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.

(dowód: wniosek o ustalenie z 27 grudnia 2012 r. - k. 8-10)

Orzeczeniem z 10 czerwca 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną od użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 289.759,50 zł, obowiązującą od 01 stycznia 2013 r. Za podstawę orzeczenia kolegium przyjęło wartość nieruchomości ustaloną przez biegłą M. R., obniżając ustaloną na jej podstawie opłatę o 20%.

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 10 czerwca 2013 r. wraz z uzasadnieniem k. 30-32v)

Pismem z 09 sierpnia 2013 r. (...) S.A. z siedzibą w S. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 10 czerwca 2013 r., podnosząc, że zaproponowana opłata roczna jest w całości nieuzasadniona.

(dowód: sprzeciw (...) S.A. z siedzibą w S. z 08 sierpnia 2013 r. k. 3-5)

23 września 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało akta wraz ze sprzeciwem Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu.

(dowód: pismo SKO z 23 września 2013 r. - k. 2)

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), o powierzchni 12.3588m², oznaczona geodezyjnie jest jako działki nr (...), obręb K., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), na 26 listopada 2012 r. wynosiła 19.333.000 zł.

Zgodnie z obowiązującym na datę aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W.” tereny na których położona jest sporna nieruchomość przeznaczone są pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji.

Aktualnie nieruchomość zabudowana jest budynkami o łącznej powierzchni 14.000m², przeznaczonymi na cele magazynowe. Powierzchnie niezabudowane pełnią funkcję placów składowych, dróg wewnętrznych i terenów kolejowych,

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości dr. inż. R. A. k. 127-178, opinia uzupełniająca – k. 218-221, ustna opinia uzupełniająca – k.255).

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 26 listopada 2012 r. jest uzasadniona do kwoty 193.330 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, zaoferował spółce opłatę w wysokości 362.199,35 zł rocznie począwszy od 01 stycznia 2013 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 289.759,50 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 26 listopada 2012 r. przez Skarb Państwa – Prezydenta W. na kwotę 362.199,35 zł jest nieuzasadniona. W ocenie strony powodowej, która podtrzymywała stanowisko wyrażone we wniosku z 27 grudnia 2012 r. wypowiedzenie było nieuzasadnione i powinna nadal obowiązywać dotychczasowa opłata w wysokości 121.560 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), a za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową stawka wynosi 1% ceny (art. 72 ust. 4 pkt 4 u.g.n).

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 1 % jej wartości.

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 listopad 2012 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 26 listopada 2012 r. wynosi 19.333.000 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 K., rozszerzając rynek o pozostałe obręby miasta W., w tym O., K., Z., R., S., K. oraz M., z uwagi na z uwagi na brak transakcji w obszarze K. i specyficzny charakter szacowanej nieruchomości. W okresie od 2006 r. do kwietnia 2014 r. odnotowano na terenie W. kilkadziesiąt transakcji sprzedaży gruntów podobnych pod względem ich przeznaczenia do wycenianej nieruchomości. Do bezpośredniej analizy porównawczej biegły ostatecznie przyjął 14 transakcji sprzedaży gruntów podobnych, przemysłowo-magazynowych, pochodzących z okresu od maja 2006 r. do grudnia 2012 r. Biegły określił jednostkowe ceny gruntu którymi posłużył się przy wycenie (tablica nr 2 – k. 140), 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 26 listopada 2012 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 2006 – 2012, przy czym trzy transakcje pochodziły z roku 2006, jedna z 2007, dwie z 2008, dwie z 2009 i po trzy z 2009 i 2012.. 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 nieruchomości 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 2006 r. – 2012 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 2012 r. na poziomie kwoty 19.333.000 zł.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej biegły zaakcentował 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 czy studium, 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 wprawdzie wskazał, iż w uchwalonym na dzień aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania grunty objęte sporem przeznaczone są pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji, jednakże szacował wartość profilem działalności, na którą wykorzystywane są sporne grunty, a jest to działalność przemysłowo-magazynowa. W dacie dokonywania wypowiedzenia działalność zabudowa pozwalająca na takie wykorzystywanie gruntów nie została zlikwidowana a zatem dla potrzeb niniejszego postępowania należało przyjąć dla porównania ceny transakcyjne gruntów produkcyjno-magazynowych, oznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego symbolem AG, niezależnie od obowiązującej dla spornych gruntów stawki 1%. Zarzuty strony pozwanej dotyczące wysokości obowiązującej stawki są o tyle bezprzedmiotowe, że kwestia ta pozostawała poza przedmiotem orzekania w niniejszej sprawie, skoro dotychczasowa stawka nie została wypowiedziana. W ocenie biegłego, dokonanej zarówno w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, jak także w oparciu o oględziny nieruchomości – na dzień aktualizacji nieruchomość zabudowana była obiektami przemysłowo-magazynowymi, niemniej jednak jej nasycenie infrastrukturą techniczną portu miejskiego, taką jak nadbrzeża, tory kolejowe, estakady, drogi czy urządzenia przeładunkowe uzasadnia zastosowanie stawki właściwej dla nieruchomości oddanych w użytkowanie na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, pomimo prowadzenia działalności przemysłowo-magazynowej. Przy czym, gdyby strona pozwana zaprzeczała celowi oddania nieruchomości, na jaki została w użytkowanie wieczyste oddana, należałoby zmienić stawkę procentową 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 i § 28 Rozporządzenia.

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 charakter

i cel przeznaczenia spornej nieruchomości determinował konieczność przyjęcia do porównania nieruchomości z innych rejonów miasta W., a to z powodu braku transakcji porównawczych w obrębie K.. Takie działanie biegłego zgodne jest z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 26 i 28). Biegły wyjaśnił też konieczność korekty – pomimo „dobrego” położenia specyfika gruntu (teren rozczłonkowany) oraz jego wyizolowanie od pozostałej części miasta wodami rzeki (...) i portem sprawiają, iż zaistniała konieczność skorygowania atrybuty niekorzystnym otoczeniem. W ocenie sądu nawet dla laika oczywista jest okoliczność, iż rozczłonkowany teren ograniczony rzeką oraz zabudowaniami portowymi nie wpływa korzystnie na standard nieruchomości i wymusza inną jej ocenę niż nieruchomości położonych w podobnej lokalizacji, lecz dostępnych z poziomu gruntu bez ograniczeń wynikających z kształtu.

Dodać należy, iż nie potwierdził się zarzut błędnego oznaczenia nieruchomości przyjętej do porównania przez biegłego. Biegły wyczerpująco wyjaśnił, iż transakcja opisana w pkt. 14 tabeli nr 2 dotyczyła nieruchomości niezabudowanej w dacie jej dokonania (2006 rok), podczas gdy obecnie, na skutek zmian w założeniach planistycznych i na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – wzniesiono na niej obiekty przemysłowe.

Sąd oddalił 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 pozwana kwestionowała 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. Strona pozwana była w oczywisty sposób zaangażowana w wykazanie wyższej wartości spornej nieruchomości, jednakże biegły w sposób przekonujący obronił swoje stanowisko, popierając wyjaśnienia dokumentacją i wykazując się wiedzą oraz umiejętnością szacowania nieruchomości również na nietypowym rynku nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe, charakteryzujące się specyficznym kształtem oraz nietypowym położeniem i otoczeniem. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż sam fakt niezadowolenia strony z wniosków wynikających 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.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy 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 19.333.000 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie na kwotę 193.330 zł, stanowiącą 1% wartości spornej nieruchomości (pkt. I sentencji wyroku), oddalając dalej idące powództwo (pkt II sentencji wyroku).

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.

Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wyrażała się w kwocie 240.639,35 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy zaproponowaną w wypowiedzeniu (362.199,35 zł) a dotychczasową opłatą (121.560 zł). Mając na uwadze wysokość ustalonej przez sąd nowej opłaty (193.330 zł) przyjąć należy, iż strona powodowa wygrała co do kwoty 71.770 zł, stanowiącej nadwyżkę pomiędzy ustaloną przez sąd a dotychczasową opłatą. strona powodowa wygrała sprawę w

70 %, a pozwana w zakresie pozostałych 30 %. 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 23.276,14 zł, w tym opłata sądowa od pozwu w wysokości 12.032 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego według stawki 7.200 zł oraz zaliczki na poczet opinii biegłego w łącznej wysokości 4.044,14 zł, a po stronie pozwanego – 7.200 zł i ograniczały się do wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 7.200 zł. W świetle powyższego należne powodowi koszty procesu to kwota 14.133,29 zł, stanowiąca różnicę należnych powodowi kosztów w łącznej wysokości 16.293,29 zł ($23.276,14 \text{ zł} \times 70 \%$) i kosztów należnych pozwanemu – 2.160 zł ($7.200 \text{ zł} \times 30 \%$), o czym Sąd orzekł w punkcie III. sentencji wyroku.

W oparciu o przepis art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał stronom, aby solidarnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego we Wrocławiu brakujące wydatki na opinię biegłego, odpowiednio do wyniku procesu, który legł u podstaw orzeczenia o kosztach w pkt. III. Skoro łączna wysokość brakujących zaliczek na opinię biegłego wynosi 941,78 zł to powód powinien uiścić 282,53 zł stanowiącą jej 30%, a pozwana – 659,25 zł, czyli 70 %. Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punktach IV i V sentencji wyroku.