

Sygn. akt XII C 556 / 18 (poprzednio I C 688 / 17)

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 28.02.2020 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w P. (jako następcy prawnego (...) sp. z o.o. w P.)

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

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej **6 495, 90 zł** kosztów procesu;

III. nakazuje powodowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **1 394, 86 zł** nieopłaconych kosztów sądowych.

XII C 556 / 18 (poprzednio I C 688 / 17)

UZASADNIENIE

W dniu 12.12.2014 r. (...) sp. z o.o. w W. jako użytkownik wieczysty gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, położonego we W. przy ul. (...), stanowiącego działkę nr (...), obręb (...), o pow. 19 429 m⁽²⁾, KW nr (...), wystąpił do Prezydenta W. o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu i przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 93 842, 10 zł od dnia 01.01.2015 r.

Powód powołał się na operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego W. W., wskazujący na aktualną wartość nieruchomości – 3 128 070 zł (poprzednia wartość została ustalona w drodze aktualizacji dnia 14.10.2009 r. na podstawie operatu szacunkowego tego samego rzeczoznawcy wskazującego na wartość 9 129 000 zł – opłata wynosi 273 870 zł).

Pismem z dnia 18.02.2015 r., doręczonym dnia 25.02.2015 r., (...), Prezydent W. odmówił aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu.

W dniu 25.03.2015 r. powód wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z wnioskiem o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta W. pismem z dnia 18.02.2015 r., odmowa aktualizacji opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 27.08.2015 r., (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. oddaliło wniosek (...) sp. z o.o. w W..

Odpis orzeczenia został doręczony powodowi w dniu 27.10.2015 r.

W dniu 10.11.2015 r. powód złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 27.08.2015 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10.07.2017 r. (k. 51-54) pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany zakwestionował powództwo co do wysokości i co do zasady. Podniósł, iż powoływany przez powoda operat szacunkowy nie może stanowić podstawy aktualizacji opłaty. Wskazał, że dla nieruchomości zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji stacji paliw, myjni samochodowej i stacji diagnostycznej. Obecnie na nieruchomości znajduje się pawilon handlowo-usługowy, parking oraz stacja paliw. Podkreślił, że tylko plan miejscowy i decyzja o warunkach zabudowy w sposób prawnie wiążący ustalają przeznaczenie nieruchomości.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Skarb Państwa jest właścicielem gruntu położonego we W. przy ul. (...), stanowiącego działkę nr (...), obręb (...), o pow. 1,9429 ha, zabudowaną budynkami handlowo-usługowymi, objętego księgą wieczystą nr (...).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20.09.1995 r. (...) sp. z o.o. w W. jest użytkownikiem wieczystym tego gruntu do dnia 05.12.2089 r.

Decyzją z dnia 09.03.1992 r., (...), Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) we W.:

- prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu położonego przy ul. (...) stanowiącego zabudowaną działkę nr (...) o pow. 19429 m² oraz niezabudowaną działkę nr (...) o pow. 1 308 m²,

- własności budynków, budowli i urządzeń położonych na ww. gruncie.

/ dowód: wydruk elektronicznej KW nr (...) – k. 101-117; decyzja z dnia

09.03.1992 r. – k. 118-120 /

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem/hałą supermarketu (...) z parkingiem, stacją paliw i myjnią samochodową wraz z zabudową towarzyszącą. Do południowej i zachodniej granicy działki przylega pas zielenie urządzonej.

Na dzień 12.12.2014 r. dla tego gruntu nie został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta W. zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej nr (...) z dnia 06.07.2006 r. ze zmianą przyjętą uchwałą nr (...) z dnia 20.05.2010 r. grunty stanowiły część obszaru oznaczonego jako (...) i obejmowały korytarz tzw. (...) i wschodnią część korytarza ul. (...).

Decyzją z dnia 30.08.2007 r., nr (...), Prezydent W. ustalił na rzecz (...) sp. z o.o. w W. warunki zabudowy dla terenu przy ul. (...) we W., działka nr (...), dla inwestycji obejmującej budowę bezobsługowej stacji paliw płynnych zlokalizowanej w północno-zachodniej części działki nr (...).

Decyzją z dnia 18.10.2010 r., nr (...), Prezydent W. ustalił na rzecz (...) sp. k. w W. warunki zabudowy dla terenu przy ul. (...) we W., działka nr (...) i część działki nr (...), dla inwestycji obejmującej budowę bezobsługowej,

bezdotykowej 4-stanowiskowej myjni samochodowej wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu.

/ dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. D. z dnia

16.05.2018 r. oraz z dnia 05.09.2018 r (częśc.) – k. 84-100 i 171-174; decyzja z dnia

30.08.2007 r. – k. 121-127 i 269-275; decyzja z dnia 18.10.2010 r. – k. 128-136 i 276-

284; opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. A. z dnia

28.02.2019 r. – k. 227-253 i /

Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) wynosi 273 870 zł i została ustalona w 2009 r. na podstawie oszacowania dokonanego przez rzeczoznawcę majątkowego W. W. na 9 129 000 zł.

/ niesporne /

Wartość nieruchomości niezabudowanej przy ul. (...) – działki gruntu nr (...), obręb (...), objętej KW nr (...), na dzień 12.12.2014 r. wynosiła 12 054 000 zł.

Niezależnie od celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – jej stan na dzień aktualizacji determinuje konieczność określenia jej wartości na poziomie cen gruntów usługowych. Gdyby przyjąć, że grunty zostały oddane w użytkowanie wieczyste na realizację celów przemysłowych, to doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co skutkuje wyceną na poziomie cen gruntów usługowych. Jeżeli zaś nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na realizację celów usługowych, to nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania, co również skutkuje wyceną na poziomie cen gruntów usługowych.

Oszacowanie zostało dokonane na bazie zbioru transakcji gruntami niezabudowanymi o pow. od 1 757 m² do 33 257 m², w okresie od 03.03.2007 r. do 16.12.2014 r. – cena jednostkowa wynosiła od 341, 95 zł/m² do 773, 61 zł/m².

Cechy rynkowe wpływające na ustalenie wartości, to:

- otoczenie – 40 %,
- położenie na rynku – 30 %,
- powierzchnia gruntu – 20 %,
- dostępność komunikacji – 10 %.

W przypadku nieruchomości wycenianej wskazane cechy mają odpowiednio ocenę:

- 4 – między mieszaną 3 a mieszkaniową 5,
- 4 – między średnim 3 a dobrym 5,
- 1 – niska,
- 5 – duża.

Do bezpośredniego porównania zostało przyjęte sześć transakcji pomiędzy 08.03.2007 r. a 06.11.2012 r. – poziom cen od 341, 95 zł/m² do 773, 61 zł/m². Cena średnia wynosiła 557, 90 zł/m². Po korekcie uwzględniającej ww. cechy rynkowe wynoszącej 1,098 zł wyliczenie wartości przedstawia się następująco:

19 429 m² x 557, 90 zł/m² x 1,098 = 11 901 704, 13 zł ≈ 11 902 000 zł.

/ dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. A. z dnia

28.02.2019 r. oraz z dnia 10.12.2019 r. – k. 227-253 i k. 347-350 /

Na podstawie uchwał: nr (...) nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników (...) sp. z o.o. w P. z dnia 23.05.2018 r. i nr (...) nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników (...) sp. z o.o. w W. z dnia 23.05.2018 r. nastąpiło połączenie ww. spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh poprzez przeniesienie całego majątku (...) sp. z o.o. na (...) sp. z o.o. jako spółkę przejmującą.

/ dowód: odpis z KRS nr (...) – k. 206-223 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód domaga się aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) / H. we W., a ściśle ustalenia, że odmowa tej aktualizacji przez Prezydenta W. pismem z dnia 18.02.2015 r. jest nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji, przy czym, gdy właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty, użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy skierować sprawę do samorządowego kolegium odwoławczego; odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 77-80 ugn.

Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty; aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ugn w zw. z art. 81 ust. 1 ugn ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

Poprzednik prawny powoda – (...) sp. z o.o. – skierował wniosek do Prezydenta W. jako organu zawiadującego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Następnie wobec odmowy dokonania aktualizacji w ustawowym terminie złożył wniosek do SKO, które wniosek ten oddaliło. Od orzeczenia SKO poprzednik prawny powoda zgłosił sprzeciw, co oznaczało przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi.

Istota sporu sprowadzała się do konieczności rozstrzygnięcia, czy zaistniała zmiana wartości nieruchomości gruntowej przy ul. (...) / H. skutkująca ustaleniem nowej wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu.

Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego, najpierw M. D., następnie R. A..

Jeżeli chodzi o opinię pierwszego z wymienionych biegłych, Sąd uznał, iż opinia nie została sporządzona w pełni prawidłowo z uwagi na przyjęcie do zbioru porównawczego transakcji sprzedaży nieruchomości transakcji pochodzących – obok jednej z 2013 r. – z okresu 2015-2016, czyli już po wystąpieniu przez powoda z wnioskiem o aktualizację opłaty. Skoro podstawą aktualizacji opłaty rocznej ma być zmiana wartości nieruchomości, jaka występuje od daty ustanowienia prawa użytkowania wieczystego albo od daty ostatniej aktualizacji, to siłą rzeczy podstawą oszacowania muszą być transakcje pochodzące z okresu poprzedzającego datę aktualizacji. Biegły wyjaśnił (pismo z dnia 03.12.2018 r. – k. 194-195), iż brak było możliwych do przyjęcia transakcji wcześniejszych. Sąd uznał to

wyjaśnienie za nieprzekonujące. W przypadku braku odpowiednich transakcji na rynku lokalnym można wziąć pod uwagę transakcje z rynku regionalnego lub ponadregionalnego lub innego porównywalnego rynku lokalnego. Biegły nie podjął takiej próby, np. poprzez dokonanie analizy transakcji gruntami podobnymi położonymi w K., K., L., O., P., itp. Nie podjął także próby przyjęcia transakcji nieruchomościami o cechach wymagających zastosowania odpowiednich korekt. Można dodać, że opiniujący w sprawie kolejny biegły zgromadził zbiór porównawczy dotyczący transakcji dokonanych przez datą aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Opinia biegłego D. mogła stanowić w części podstawę do dokonania ustaleń faktycznych w zakresie dotyczącym opisu nieruchomości, jej stanu zagospodarowania, itp.

Z powyższych względów Sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. A.. Sporządzoną przez tego biegłego opinię zasadniczą i uzupełniającą Sąd uznał za prawidłową, rzetelną, należyte i przekonująco umotywowaną, a przez to wiarygodną i miarodajną dla oceny wartości nieruchomości użytkowanej przez powoda.

Specyfika oceny środka dowodowego, jakim jest opinia biegłego, wyraża się tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Jeżeli z punktu widzenia tych kryteriów opinia nie budzi żadnych zastrzeżeń, to może ona stanowić uzasadnioną podstawę dla dokonania ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia sprawy, w tym bowiem właśnie celu zasięga się opinii biegłego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2002 r., V CKN 1354/00). Ocena opinii biegłego dokonywana przez sąd opiera się m.in. o następujące kryteria: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.11.2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14.08.2012 r., I ACa 372/12). Opinia sporządzona przez biegłego A. poddaje się wskazanym kryteriom oceny, wobec czego posiada należytą wiarygodność i moc dowodową i jest przydatna dla poczynienia ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Zasady określania wartości rynkowej nieruchomości uregulowane zostały w ustawie z dnia 29.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w wydanym na jej podstawie rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Reguły te przedstawiają się następująco:

- wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych – art. 151 ust. 1 ugn,
- wartość nieruchomości określa się w pierwszej kolejności przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- podejście porównawcze polega na założeniu, że wartość rynkowa odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu; podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej – art. 152 ust. 1 i 153 ust. 1 ugn,
- 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych – art. 154 ust. 1 ugn,
- rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego – art. 156 ust. 1 ugn,

- określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, czynszów oraz warunków zawarcia transakcji - § 3 ust. 2 rozp.,

- przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen - § 4 ust. 1 rozp.,

- w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku - § 4 ust. 2 rozp.,

- przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości – § 4 ust. 3 rozp.,

- przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tej nieruchomości; wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości - § 4 ust. 4 rozp.,

- 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 - § 28 ust. 1 rozp.,

- przy określaniu wartości, o której mowa w § 28 ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności - § 28 ust. 2 rozp.,

- wartości nieruchomości, o których mowa w § 28 ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości 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 - § 28 ust. 5 rozp.,

- w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym - § 56 ust. 1 rozp.:

1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;

2) określenie celu wyceny;

3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;

4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;

5) opis stanu nieruchomości;

6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;

7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;

8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;

9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Biegły R. A. wskazał na zestaw nieruchomości porównawczych, a następnie przyjął do porównania sześć nieruchomości sprzedanych w okresie 2007-2012. Wskazał na zestaw cech wpływających na wartość nieruchomości,

a także na wagę poszczególnych cech w zakresie ustalania wartości nieruchomości. Uwzględnił takie istotne cechy, jak otoczenie, lokalizacja, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna. Dokonał następnie stosownych korekt odpowiednimi współczynnikami.

Powód zgłosił do tej opinii zastrzeżenia dotyczące dwóch zasadniczych okoliczności: przeznaczenia wycenianej nieruchomości oraz rozkładu wagi poszczególnych cech, przede wszystkim powierzchni (pismo z dnia 11.04.2019 r. – k. 316-317).

Biegły odniósł się do tych zastrzeżeń w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 347-350) i zawarte w niej wyjaśnienia są logiczne i przekonujące. Przede wszystkim należy w pełni zgodzić się z biegłym co do konieczności uwzględnienia celu użytkowania wieczystego i jego realizacji. Nie ulega wątpliwości, że realizowany jest cel w postaci wykorzystania nieruchomości na działalność usługową, handlową, dystrybucyjną, itp. Na działce nr (...) zlokalizowany jest supermarket oraz stacja paliw i myjnia. Za powszechnie znany (mieszkańcom W.) można uznać fakt, iż supermarket działa tam od ok. 20 lat, zmieniały się jedynie szyldy. Nieruchomość położona jest przy ważnym ciągu komunikacyjnym (ul. (...)), w obszarze zabudowy głównie mieszkaniowej, na osiedlu (...), zabudowanym budynkami wielomieszkaniowymi z różnego okresu, od przedwojennych, przez lata 60-te, 80-te i współczesne deweloperskie. W sposób jak najbardziej usprawiedliwiony biegły wskazuje, że utrwalony jest cel usługowy albo – o ile był to inny cel generujący stawkę 3 % opłaty (np. przemysłowy), to zaszła trwała zmiana przeznaczenia.

Ustalenie przeznaczenia nieruchomości w tej sprawie powinno uwzględniać aktualny sposób jej wykorzystania oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy. Stanowisko zakładające pierwszeństwo postanowień takich decyzji przed zapisami studium znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który kilkakrotnie uznał, że tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzja ustalająca warunki zabudowy określają przeznaczenie działki; studium natomiast – de facto – nie pozwala ustalić przeznaczenia nieruchomości, nie jest bowiem aktem prawa miejscowego, a dopiero na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenów (por. wyroki: z dnia 30.05.2012 r., II OSK 574/12; z dnia 17.05.2012 r., II OSK 529/12; z dnia 08.05.2012 r., II OSK 404/12; także przywołany w odpowiedzi na pozew wyrok WSA w Poznaniu z dnia 11.12.2012 r., IV SA/Po 1080/12).

Z całą pewnością należy stwierdzić, że wyceniana nieruchomość to nie droga, tylko strefa usługowa.

Biegły odniósł się także do uwag dotyczących uwzględnienia cech przedmiotu wyceny i wag tych cech i również te wyjaśnienia są przekonujące.

Wobec powyższego opinia biegłego A. może stanowić podstawę do stanowczego ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej punkt wyjścia dla obliczenia wymiaru rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste. Wartość ta w grudniu 2014 r. nie spadła, czyli nie zachodzi podstawa do aktualizacji rocznej opłaty poprzez jej obniżenie. Można zresztą zwrócić uwagę, że w okresie 2009 - 2014 sytuacja społeczno-gospodarcza ulegała systematycznej poprawie, wskaźniki makroekonomiczne wzrastały, także że zmiana wartości nieruchomości nie mogłaby polegać na jej trzykrotnym spadku, przeciwnie wartość ta mogłaby jedynie wzrosnąć albo utrzymać się na niezmiennym lub nieznacznie zmienionym poziomie.

W konsekwencji powyższych rozważań należało dojść do wniosku, iż powód nie wykazał przesłanek do aktualizacji opłaty wyrażającej się jej żądanym obniżeniem. Odmowa aktualizacji opłaty dokonana przez Prezydenta W. pismem z dnia 18.02.2015 r. była uzasadniona.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 98 kpc pozwanemu przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (skoro stosownie do art. 80 ust. 2 ugn wniosek do SKO zastępuje pozew, to datą złożenia pozwu

był dzień 25.03.2015 r.) – 3 600 zł oraz wykorzystaną część zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego – 2 760, 40 zł (wyplata – k. 161) i 135, 50 zł (wyplata – k. 337), tj. łącznie 6 495, 90 zł.

Na podstawie art. 113 uksc nieopłacone koszty sądowe obejmujące należności biegłych obciążają powoda. Łącznie biegli uzyskali wynagrodzenia i zwrot kosztów w kwotach: M. D. – 3 157, 90 zł (2 760, 40 zł + 262 zł + 135, 50 zł), R. A. – 5 132, 86 zł (4 627, 74 zł + 505, 12 zł), tj. w sumie 8 290, 76 zł, z czego zaliczka powoda pokrywa 4 000 zł, a zaliczka pozwanego 2 895, 90 zł. Pozostała kwota 1 394, 86 zł obciąża powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.