

Sygn. akt IX C 151/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Barbara Sudnik Hryniewicz**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółka Akcyjna we W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.**

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W., obręb S., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0,4073 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym (...) Spółka Akcyjna we W., dokonana wypowiedzeniem z dnia 12.03.2010 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2011 r. jest uzasadniona do kwoty 11.910 zł;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.061,69 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IX C 151/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 13.04.2010 roku złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w dniu 16.04.2010 roku, zastępującym z mocy przepisu art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity opubl. w Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.) pozew strona powodowa – (...) Spółka Akcyjna – domagała się ustalenia, że dokonana z upoważnienia Prezydenta W. działającego w imieniu Skarbu Państwa, aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), obręb S. o powierzchni 4073 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...), jest do wysokości 23.955 zł nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej wysokości.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości w sporządzonym na zlecenie strony pozwanej operacie szacunkowym została rażąco zawyżona i nie uwzględnia wszelkich okoliczności wpływających na jej rzeczywistą wartość rynkową. Wskazano, iż wedle operatu, którym dysponuje strona powodowa jej wartość wynosi 359.761 zł, podczas gdy wycena sporządzona na zlecenie

Skarbu Państwa – Prezydenta W. wskazuje na wartość 785.500 zł., a więc wyższą o 438.739 zł. Zdaniem strony powodowej operat szacunkowy został wykonany nierzetelnie i niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zarzuciła ona także, że wycena błędnie zakłada nieprawidłowo przeznaczenie nieruchomości pod drogę zaznaczając, że nigdy nieruchomość nie była i nie jest w ten sposób wykorzystywana. Zdaniem strony powodowej wycena powinna uwzględniać aktualny sposób użytkowania nieruchomości, natomiast w wycenie sporządzonej na zlecenie strony pozwanej założono alternatywny sposób użytkowania nieruchomości, co jest niedopuszczalne. Dalej strona powodowa podniosła, że zestaw transakcji dla nieruchomości podobnych został dobrany nieprawidłowo, albowiem tylko jedna transakcja pochodzi z 2009 r. a pozostałe są z lat 2007-2008. Zarzucono nadto, iż operat nie zawiera szczegółowej analizy rynku nieruchomości, przede wszystkim pod kątem ich charakterystyki oraz przesłanek do przyjęcia ich jako nieruchomości podobnych.

Orzeczeniem z dnia 08.11.2011r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r. w kwocie 20.361,75 zł (obniżoną z pierwotnie zaproponowanej wysokości 23.955 zł).

Sprzeciw z dnia 8 grudnia 2011 roku od powyższego orzeczenia w dniu 12 grudnia 2011 roku wniosła strona powodowa – (...) Spółka Akcyjna we W., zarzucając, że ustalona przez SKO opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest wygórowana i nie przystaje do faktycznej rynkowej wartości nieruchomości.

W uzupełnieniu braków pozwu strona powodowa pismem z dnia 5 marca 2012 r. wskazała, że wartość przedmiotu sporu wynosi 15.597,30 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 64 – 65).

W uzasadnieniu swego stanowiska strona pozwana wskazała, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do zasady za prawidłową. Strona pozwana podała, iż aktualizacja opłaty opiera się na wiarygodnym dowodzie wzrostu wartości nieruchomości na dzień dokonania wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości. Podniesiono, iż strona powodowa nie przedstawiła przeciwdowodu w postaci innego operatu szacunkowego, z którego wynikałoby, że nieruchomość na dzień wypowiedzenia nie posiadała wartości wynikającej ze sporządzonego operatu szacunkowego. Zaznaczono, iż strona pozwana w całości akceptuje stanowisko SKO, podkreślając, że ustalona w orzeczeniu wysokość opłaty została obniżona o 15%, na co wyraziła zgodę w toczącym się przed SKO postępowaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa (...) Spółka Akcyjna we W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W., obręb (...) – S., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G(...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Skarb Państwa, który oddał grunt w użytkowanie wieczyste stronie powodowej.

Okoliczność bezsporna ; nadto wypis z rejestru gruntów Dz.11382/2009 z 10.06.2009 w aktach przedmiotowej nieruchomości.

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, obowiązująca od 2000 r. wynosiła 8.357,70 zł.

Dowód : wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w aktach nieruchomości.

Pismem z dnia 12 marca 2010 r. Prezydent W. wypowiedział powodom wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...)

obręb S. o pow. 4073 m² położonej we W. w kwocie 8.357,70 zł. Jednocześnie zaoferowano powodowi nową opłatę w wysokości 23.955 zł, która miała obowiązywać od 1 stycznia 2011r. W wypowiedzeniu wskazano, iż wysokość opłaty rocznej została ustalona z zachowaniem dotychczasowej stawki 3% w oparciu o operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. W wypowiedzeniu podano też, że wartość gruntu ustalona została na kwotę 798.500 zł.

Wypowiedzenie zostało doręczone stronie powodowej w dniu 18.03.2010 r.

Dowód : wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, w aktach przedmiotowej nieruchomości; operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego w aktach nieruchomości.

Wnioskiem z dnia 13.04.2010 roku złożonym w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we W. w dniu 16.04.2010 roku (data stempla pocztowego) strona powodowa – (...) Spółka Akcyjna – domagała się ustalenia, że dokonana z upoważnienia Prezydenta W., aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), obręb S. o powierzchni 4073 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...), jest do wysokości 23.955 zł nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej wysokości. Wskazano, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości w sporządzonym na zlecenie strony pozwanej operacie szacunkowym została rażąco zawyżona i nie uwzględnia wszelkich okoliczności wpływających na jej rzeczywistą wartość rynkową. Zdaniem strony powodowej operat szacunkowy został wykonany nierzetelnie i niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dowód: wniosek strony powodowej z dnia 13.04.2010r. do SKO k. 33-38.

Orzeczeniem z dnia 08.11.2011r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r. w kwocie 20.361,75 zł.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości gruntowej dokonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a przedstawiony przez właściciela gruntu operat szacunkowy został sporządzony z zachowaniem wymogów określonych przepisami prawa z zakresu wyceny nieruchomości i jako taki należy go uznać za dowód wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości. Wskazano, że w rozpatrywanej sprawie operat szacunkowy sporządzono z zastosowaniem podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Zaznaczono, że wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Podkreślono, że zgodnie z zapisami Studium (...), zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 06.07.2006r. wyceniana nieruchomość położona jest na terenie zespołu urbanistycznego śródmiejskiego (...). Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że z uwagi na szczególne warunki przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca prawidłowo ustalił badany rynek transakcji nieruchomości sprzedaży niezabudowanych działek gruntu ze strefy śródmiejskiej i peryferyjnej W. przeznaczonych pod budowę, rozbudowę i przebudowę układu komunikacyjnego W.. Średnia cena gruntów na analizowanym rynku wyniosła 152,92 zł/m². Stwierdzono, że finalna wartość szacowanego gruntu została wyłoniona przy pomocy właściwie ustalonych współczynników korygujących, które uwzględniły ewentualne różnice w cechach cenotwórczych. Zauważono, że na podstawie badania lokalnego rynku przyjęto, że największy wpływ na wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej miało jej dość atrakcyjne położenie (40%), oraz zła powierzchnia (30%), mniejsze natomiast dobry dostęp do drogi głównej (15%) oraz brak innych istotnych obciążeń (15%). Na tej podstawie zaś ustalono jednostkową wartość 1 m² wycenianego gruntu na kwotę 196,04 zł i następnie wartość ta została dodatkowo obniżona o 15% z uwagi na niedogodny kształt nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznając za udowodnioną przesłankę

aktualizacji w postaci wzrostu wartości prawa własności nieruchomości, ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 20.361,75 zł.

Dowód : orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 08.11.2011 r. k. 81 – 82.

W dniu 13.12.2011 r. sprzeciw od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa – (...) Spółka Akcyjna we W., zarzucając, że ustalona przez SKO opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest wygórowana i nie przystaje do faktycznej, rynkowej wartości nieruchomości. Wskazano, iż wedle operatu, którym dysponuje strona powodowa jej wartość wynosi 359.761 zł, podczas, gdy wycena sporządzona na zlecenie Skarbu Państwa – Prezydenta W. wskazuje na wartość 785.500 zł. Strona powodowa zarzuciła, że zestaw transakcji dla nieruchomości podobnych został dobrany nieprawidłowo, albowiem tylko jedna transakcja pochodzi z 2009 r. a pozostałe są z lat 2007-2008. Zarzucono, iż operat nie zawiera szczegółowej analizy rynku nieruchomości, przede wszystkim pod kątem ich charakterystyki oraz przesłanek do przyjęcia ich jako nieruchomości podobnych, a nadto zakłada, w przeciwieństwie do operatu z 15.02.2008 r., że nieruchomość posiada uzbrojenie w media, co zdaniem strony powodowej budzi uzasadnioną wątpliwość co do rzetelności sporządzonej wyceny. Strona powodowa zarzuciła nadto, iż wycena nieruchomości dokonana nim na dzień 19.06.2009 r. nie może stanowić podstawy do podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste poczynszy od dnia 01.01.2011 r., albowiem tak długi okres pomiędzy wymienionymi datami nie pozwala na przyjęcie, że naliczona opłata zachowa aktualność od dnia jej obowiązywania z uwagi na prawdopodobną zmianę wartości nieruchomości. Zdaniem strony powodowej wartość 1 m² powinna zostać obliczona na podstawie porównania wartości przedmiotowej nieruchomości z innymi o podobnych cechach, ale w oparciu o wyliczenia terażniejsze a nie sprzed 5 lat.

Dowód : sprzeciw strony powodowej od orzeczenia SKO wydanego w dniu 08.11.2011r. złożony w dniu 13.12.2011 r.

Nieruchomość gruntowa położona we W.przy ul. (...), obręb (...)- S., oznaczona geodezyjnie jako: arkusz (...), działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G.(...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), położona jest w części centralnej miasta. Nieruchomość opisana jest w ewidencji gruntów jako tereny kolejowe (tk), a obecnie stanowi drogę ogólnie dostępną. Zlokalizowana jest na zapleczu dużego kompleksu produkcyjno – magazynowo – składowego, przy torach kolejowych. Działka uprzednio stanowiła rampę dojazdową do zakładu, która została zlikwidowana pod koniec lat 80-tych. Obecnie nie jest użytkowana, nie jest także wykorzystana i znajduje się poza kompleksem zakładu. Teren działki nie jest ogrodzony ani utwardzony, znajdują się na nim pozostałości po torach kolejowych. Otoczony jest krzewami i drzewami stanowiącymi tzw. samosiejki. Miejsce to jest wykorzystywane jako dojście do innej części miasta, drogą peryferyjną o niewielkim stopniu wykorzystywania.

Lokalizacja działki nr (...) jest dobra. Znajduje się w obrębie dynamicznie się rozwijającym, o najwyższych cenach jednostkowych we W.. Stan użytkowy jest gorszy, niewielkim stopniu wykorzystania. Powierzchnia nieruchomości jest średnia.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta W.zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej W.w dniu 06 lipca 2006 r., nieruchomość położona jest w obszarze (...)określonym jako zespół urbanistyczny śródmiejski.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego we W.przy ul. (...), obręb (...)- S., oznaczona geodezyjnie jako: arkusz (...), działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G.(...), na dzień 12 marca 2010 r. wynosi 397.000 zł.

Do sporządzenia wyceny nieruchomości biegły ostatecznie przyjął 4 transakcje dotyczące dróg, w tym jedną dotyczącą nieruchomości położonej w Ś.. Biegły określił wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, metoda porównywania nieruchomości parami. Wyjaśnił, że przy stosowaniu tej metody konieczne jest porównanie 3 do 5 transakcji oraz, że nie ma obowiązku podawania wykazu wszystkich transakcji, które wystąpiły na rynku, a jedynie opisane i scharakteryzowanie rynku.

Dowód : opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G., k. 85 – 107 i opinia uzupełniająca k. 133.;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że w dniu 18.03.2010 roku strona powodowa była użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...), obręb (...)- S., oznaczonej geodezyjnie: arkusz (...), działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G.(...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) oraz że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest strona pozwana- Skarb Państwa reprezentowana przez Prezydenta W..

Strony pozostawały w sporze czy dokonane pismem z dnia 12.03.2010 roku wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki było uzasadnione i do jakiej wysokości.

Sąd dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, w tym również w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości położonej we W.obręb (...)- S., oznaczonej geodezyjnie: arkusz (...), działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G.(...) oraz wysokości opłat za użytkowanie wieczyste oparł się na przedłożonych dokumentach w postaci wypowiedzenia Gminy W.nr (...).(....)AM – (...)- (...) z dnia 12.03.2010 roku wraz z dowodem doręczenia stronie powodowej, orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W.z dnia 08.11.2011 roku oraz sprzeciwu strony powodowej z dnia 08.12.2011 roku przyjmując, iż ich moc dowodowa nie została skutecznie w toku procesu zakwestionowana.

Zakres kognicji Sądu w niniejszym postępowaniu wynika z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) w zw. z art. 77, 78 i 79 powołanej ustawy.

W myśl normy przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 21.11.2007 roku, właściciel nieruchomości gruntowej ma uprawnienie do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dowolnym czasie – nie częściej jednakże niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1). Zgodnie przy tym z przepisem art. 78 ust. 1 cytowanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania, o którym mowa w art. 77 ust. 3 powołanej ustawy oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Stosownie zaś do treści art. 78 ust. 2 ustawy użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Natomiast w przypadku zaskarżenia orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w terminie 14 dni od jego doręczenia, data złożenia wniosku o ustalenie stanowi datę wniesienia pozwu do sądu powszechnego, co wynika z przepisu art. 80 ust. 1 i ust. 2 zd. 2 powołanej wyżej ustawy.

Ponieważ przyczyną wypowiedzenia stronie powodowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste była zmiana wartości nieruchomości, dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie konieczne było ustalenie, jaka była wartość spornej nieruchomości w dniu aktualizacji przez stronę pozwaną opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Wartość tę Sąd ustalił, opierając się na opinii biegłego sądowego mgr inż. A. G..

Ustawa dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 152 ust. 2, przewiduje trzy sposoby wyceny nieruchomości: porównawczy, dochodowy, kosztowy lub mieszany. Natomiast zgodnie z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, na

potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu jej wartości stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 2). Jednocześnie zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia przy przyjętej przez biegłego sądowego w niniejszej sprawie 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.

Zdaniem Sądu opinia przedstawiona w niniejszej sprawie przez biegłego została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przy tym wszechstronnie rozważała wszelkie cechy szacowanej nieruchomości, jak położenie, wielkość i infrastrukturę działki oraz zawierała logiczne i spójne wnioski.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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 od 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.

Biegły dla wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjął podejście porównawcze, polegające na określeniu wartości nieruchomości poprzez zestawienie usytuowania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy uwzględnieniu ich stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania, cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji nieruchomości oraz innych cech wpływających na wartość. Poszczególne ceny transakcyjne skorygował w opinii ze względu na cechy różniące nieruchomości porównywane, biorąc pod uwagę zmiany poziomu cen w związku z upływem czasu. Technika porównywania parami polega bowiem na określeniu wartości nieruchomości w procesie wielokrotnego bezpośredniego porównywania nieruchomości wycenianej (której cechy są znane, ale nie jest znana jej wartość) z kolejno dobieieranymi nieruchomościami porównywanymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego (o znanych cechach i znanych cenach transakcyjnych). Przyjęta procedura wyceny gwarantuje wyszacowanie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Wycena nieruchomości poprzedzona została opisem stanu nieruchomości (k. 91 – 92) oraz analizą lokalnego rynku nieruchomości (k. 96) przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta W. (k. 91). Analiza rynku nieruchomości we W. była niezbędna dla ustalenia wartości nieruchomości i polegała na zaznajomieniu się z cenami, warunkami i cechami transakcjami występujących na rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Biegły wyjaśnił, że monitorował ceny na rynku (...) za lata 2007 do 2010, w okresie którego dokonano kilkaset transakcji nieruchomości, przeznaczonych lub nabywanych pod drogi. Stwierdzono, iż najczęściej przedmiotem obrotu jest udział w drodze lub sprzedaż współwłasności w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a sprzedawane działki posiadają zwykle bardzo małe powierzchnie. Dalej w opinii biegły wyjaśnił, iż sprzedaż działek przeznaczonych pod drogi, stanowiących własność, jest niewielka, a tylko kilka spełnia wymogi art. 4.16 ustawy oraz rozporządzenia. Wyjaśnił nadto, iż w transakcjach tych występuje bardzo duże odchylenie standardowe i rozstęp, co jest cechą charakterystyczną dla tych transakcji. Wskazał, że atrybutami rynkowymi – cechami są lokalizacja, funkcja tej drogi oraz powierzchnia.

Ostatecznie do przeprowadzenia procedury wyceny biegły wybrał spośród transakcji cztery nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej, tzn. nieruchomości najbardziej porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, zawężając w ten sposób rozległy pod względem uzyskiwanych wielkości przedział cen sprzedaży. Ponadto

dokonał korekty cen sprzedaży uzyskanych za nieruchomości podobnych ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne, do nieruchomości wycenianej. Należy podkreślić, że wszystkie wybrane przez biegłego nieruchomości miały to samo przeznaczenie co przedmiotowa nieruchomość – przeznaczenie pod drogę. Biegły uwzględnił takie cechy rynkowe istotne ze względu na ustalenie ceny nieruchomości, takie jak:

- lokalizacja,
- stan użytkowy,
- powierzchnia działki,

a następnie przypisał im stopień gradacji i wagę cechy, tj:

- 40% dla lokalizacji,
- 30% dla stanu użytkowego,
- 30% dla powierzchni działki

Tak oszacowane wartości nieruchomości uwzględniły najważniejsze cechy przedmiotowej nieruchomości. Następnie biegły porównał wartości różnic między wybranymi cechami w poszczególnych parach porównawczych i ustalił cenę skorygowaną za 1 m². Na koniec zaś obliczona została wartość średniej ważonej, w zależności od ilości uwzględnionych różnic, przyjmując największą wagę dla nieruchomości najbardziej podobnych.

Opinii tej strona pozwana zarzuciła, iż pomimo najwyższej wagi cechy dla położenia nieruchomości – 40%, biegły do porównania przyjął nieruchomość z rejonu peryferyjnego W., mianowicie Ś.. Zdaniem strony pozwanej nie można przyjąć, iż jest to nieruchomość podobna do nieruchomości szacowanej.

Strona pozwana zarzuciła nadto, że biegły nie zobrazował rynku nieruchomości, gdyż swoje analizy oparł jedynie na 3 transakcjach, które nie pokazują całego rynku oraz, że do wyceny przyjął 3 z 4 nieruchomości- „bez transakcji o najniższej cenie”, z drugiej zaś strony, że „właśnie ta transakcja znacznie zaniżyła wartość wycenianej nieruchomości”. Strona pozwana wносиła też, by biegły wyjaśnił dlaczego nie pokazał obrazu rynku oraz dlaczego przyjął do porównania nieruchomość położoną w obrębie peryferyjnym, a więc niepodobną do wycenianej nieruchomości.

Odnosząc się do powyższych zarzutów biegły w opinii uzupełniającej wyjaśnił, iż rzeczywiście lokalizacja na Ś. jest gorsza, jednakże do obliczeń wprowadzono poprawki właśnie z uwagi na ten czynnik. Podkreślił też, że do wyceny przyjął 4 a nie 3 nieruchomości, jak zarzuca strona pozwana, a także, że najwyższe ceny jednostkowe w obrębie S. nie dotyczą wszystkich rodzajów i typów nieruchomości. Lokalizacja bowiem obiektów produkcyjnych w tej części miasta jest zupełnie nie na miejscu, a zatem ich ceny są podobne do cen obiektów analogicznych pod względem charakteru do szacowanej nieruchomości w innych obrębach sąsiednich. Biegły sądowy podniósł, iż do cen transakcyjnych wprowadził poprawki ze względu na położenie, stan użytkowy, charakter drogi oraz powierzchnię. Odnosząc się do zarzutu ilości przyjętych do porównania nieruchomości biegły wskazał, że przy zastosowaniu metody porównawczej parami konieczne jest porównanie od 3 do 5 transakcji, a nadto, iż nie ma on obowiązku podawania wszystkich transakcji występujących na rynku, albowiem istotne jest wcześniejsze opisanie i scharakteryzowanie tego rynku.

Na rozprawie w dniu 19.04.2013 r. strona pozwana wносиła o przesłuchanie biegłego celem wyjaśnienia przyczyn przyjęcia do wyceny transakcji nieruchomości położonej w Ś. oraz dlaczego w opinii uzupełniającej odnosi się on do obiektów produkcyjnych zaś do wyceny przyjął drogi.

Wniosek ten został oddalony. Przede wszystkim wskazać należy, że biegły w opinii uzupełniającej wyjaśnił, że nie ma on obowiązku podawać wszystkich transakcji dokonanych na rynku, a jedynie go scharakteryzować, co też biegły w opinii uczynił (vide k. 96 akt, str. 12 opinii). W opinii uzupełniającej biegły nie odnosi się, jak odczytuje to strona pozwana, do wycenianej nieruchomości jako obiektu produkcyjnego, a jedynie wskazuje, jakie uzyskują one ceny. W

tym zakresie biegły w sposób oczywisty nawiązuje do analizy rynku zawartej w opinii (vide str. 12 opinii i wskazane tam dzielnice, gdzie ceny kształtują się podobnie), a także opisu stanu użytkowego nieruchomości zwartego na str. 8 opinii, gdzie określa wycenianą nieruchomość wprost jako drogę ogólnie dostępną, zlokalizowaną na zapleczu dużego kompleksu produkcyjno- magazynowo- składowego. Nie sposób więc uznać, jak chce tego strona pozwana, by opinia uzupełniająca w tej części odnosiła się do innego obiektu niż wyceniana nieruchomość.

Wskazać też trzeba, że podniesiony przez stronę pozwaną zarzut nie godził ani w zupełność opinii, logiczność jej wniosków czy też rzetelność. Strona pozwana chciała natomiast by biegły po raz kolejny wyjaśniał kwestię charakterystyki rynku, której już uprzednio dokonał i sformułowania, które w ocenie Sądu nie budzi wątpliwość w kontekście uprzednio sporządzonej przez biegłego opinii. W tych okolicznościach Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej, tym razem ustnej opinii uzupełniającej biegłego.

Dokonując oceny dowodu w postaci opinii biegłego uznać należało, że biegły dokonał prawidłowego wyboru nieruchomości porównywanych, a występujące zróżnicowanie, które wpływało na poziom cen nieruchomości, zostało przez biegłego w opinii zgodnie z zasadami wyceny uwzględnione. Należy bowiem pamiętać, że na istotę podobieństwa nieruchomości składa się wiele czynników, przy czym w wypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic. Różnice te, w odniesieniu do porównywanych nieruchomości, biegły wychwycił i uwzględnił w sporządzonej opinii. W ocenie Sądu biegły prawidłowo więc wybrał cztery nieruchomości do porównania ich z nieruchomością sporną. Z tej też przyczyny chybiony stał się zarzut strony pozwanej co do lokalizacji działki położonej w Ś. oraz ilości przyjętych do porównania nieruchomości. Nadto opinia zawiera wszystkie niezbędne jej elementy określone wyżej powołanymi przepisami, a dokonana w niej wycena oparta została na dopuszczalnej i prawidłowej metodzie. Przedstawiony zaś w niej wywód i uzasadnienie dokonanej wyceny przez biegłego są zupełne i logiczne.

Sąd uznał więc opinię biegłego wraz z jej uzupełnieniem za dowód wiarygodny i merytorycznie wartościowy i oparł się na niej czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie. Należy też podkreślić, iż opinia biegłego podlega jako dowód w sprawie ocenie w myśl przepisu art. 233 § 1 k.p.c., przy czym ocena ta winna być dokonywana przez właściwe jej kryteria, którymi są: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w 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 (tak SN w wyroku z dnia 21 października 2004 r. w sprawie V CK 143/04; nadto liczne orzecznictwo, m.in.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, III AUa 952/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi, I ACa 1032/12).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, że opinia biegłego sporządzona została rzetelnie oraz że w sposób merytoryczny odnosi się do zagadnień przedstawionych przez Sąd biegłemu. Nadto jej wnioski są w pełni logiczne a całość spójna, co przemawia za jej fachowością. Trzeba bowiem pamiętać, że sporządzona została przez biegłego, a zatem osobę posiadającą odpowiednie i wysokie kwalifikacje zawodowe w danej dziedzinie.

W konsekwencji powyższego Sąd, w ślad za zawartymi w opinii ustaleniami przyjął, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...), obręb (...) – S., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G(...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...)wynosi 397.000 zł. Przy tej zaś wartości nieruchomości i niekwestionowanej 3% stawce opłaty uzasadniona opłata roczna za użytkowanie wieczyste od 01.01.201 roku wynosi 11.910 zł (3% z 397.000 zł).

W związku z powyższym, Sąd w punkcie I sentencji wyroku ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej we W., obręb (...) – S., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o pow. 0,4073 ha, jednostka rej. G(...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym (...) Spółka Akcyjna, dokonana wypowiedzeniem z dnia 12.03.2010 roku z mocą obowiązującą od 01.01.2011 roku jest uzasadniona do kwoty 11.910 zł.

W punkcie II zaś z wyżej powołanych względów dalej idące powództwo Sąd oddalił.

O kosztach postępowania Sąd w punkcie III wyroku orzekł na podstawie art. 100 zdanie 1 k.p.c., zgodnie z którym, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd przyjął, iż strona powodowa utrzymała się przy swoim żądaniu w 77,22 % (23.955 zł – 11.910 zł = 12.045 zł, co stanowi około 77,22 % z kwoty wps 15.597,37 zł).

Strona powodowa poniosła koszty w łącznej kwocie 3.197 zł (2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłat od pełnomocnictwa, 780 zł tytułem opłaty od pozwu), a strona pozwana w kwocie 4.908,02 zł (2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 2.500 zł i 8,02 zł tytułem zaliczek na poczet opinii biegłego).

Kwota kosztów, jaką zatem powinna ponieść każda ze stron wynosi: dla strony powodowej 728,27 zł (przegrała w 22,78 % koszty z 3.197 zł), dla strony pozwanej zaś 3.789,97 zł (przegrała w 77,22 % z 4.908,02 zł). Zatem po wzajemnym rozdzieleniu strona pozwana winna zwrócić stronie powodowej kwotę 3.061,70 zł (3.789,97 zł – 728,27 zł), o czym orzeczono, jak w punkcie III sentencji wyroku.