

Sygn. akt I.C 300/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016r.

Sąd (...)Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodnicząca : (...)

Protokolant : (...)

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) Spółki z o.o. w Ł.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta Ł. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

I- ustala, że od dnia 1 stycznia 2016r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przez Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Spółkę z o.o. w Ł. nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Ł. przy ul. (...), obręb Nr (...)_m.Ł., o powierzchni 9,5744 ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr. (...), dla której w Sądzie (...)prowadzona jest księga wieczysta nr. (...) wynosi 105.044,19 (sto pięć tysięcy czterdzieści cztery i 19/100) złotych;

II- zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu (...)kwotę 235,05 złotych tytułem brakujących wydatków pokrytych tymczasowo z sum budżetowych;

III- zasądza od powoda na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.568,25 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 300/15

UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w Ł. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 9,5744 ha, zaoferowanej w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta Ł. z dnia 2 marca 2015 r., nr (...). (...)1.60.2015 jest nieuzasadnione.

Orzeczeniem z 22 kwietnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. ustaliło, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako (...). 9,5744 ha od 1 stycznia 2016 r. będzie wynosiła 83.257,07 zł.

Sprzeciw od ww. orzeczenia wniosła powódka, w którym domagała się ustalenia, że podwyższenie opłaty od użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadnione. Wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa na kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za reprezentowanie strony pozwanej przez radcę Prokuratorii Generalnej.

Sąd Okręgowy w Łomży ustalil i zważył, co następuje:

Bezspornym jest, że powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 9,5744 ha, dla której Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste została ustalona wyrokiem Sądu (...) z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie I C (...) na kwotę 51.357,09 zł od dnia 1 stycznia 2008 r. Opłata ta została ustalona przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki.

Pismem z 2 marca 2015 r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział Przedsiębiorstwu Budownictwa (...) Sp. z o.o. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 138.761,78 zł, przyjmując za podstawę wyliczenia nowej opłaty wartość nieruchomości w wysokości 48,31 zł/m². Oprał się w tym zakresie na sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym, zgodnie z którym wartość wyżej opisanej nieruchomości wynosiła 4.625.393 zł.

Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w Ł. złożyło wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadnione. Przedsiębiorstwo podnosiło, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nie znajduje uzasadnienia, gdyż wartość nieruchomości przyjęta do aktualizacji opłaty rocznej ustalonej w oparciu o operat szacunkowy w wysokości 48,31 zł/m² w stosunku do ostatniej wyceny stanowiącej podstawę ustalenia tej opłaty w 2009 r. wzrosła ponad 2,7 krotnie (poprzednia cena 17,88 zł/m²) w sytuacji, gdy ceny nieruchomości w tym okresie ustabilizowały się. Brak transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w okresie 2007-2013 oraz w okresie I-III kwartału 2014 r. zdaniem powoda wskazuje na niemożliwość wykazania wzrostu wartości nieruchomości. Powyższe powoduje, że aktualizacja opłaty została dokonana z naruszeniem art. 77 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Ponadto wskazał, że operat szacunkowy został sporządzony niezgodnie z art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 ust. 4 oraz § 56 ust. 1 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego. Operat nie obejmuje rzetelnego opisu wycenianej nieruchomości ani analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, co za tym idzie determinuje niewłaściwy dobór nieruchomości do porównań i wnioski w zakresie wyceny. Podniósł, że opis nieruchomości wycenianej jest pobieżny i nie uwzględnia wszystkich cech nieruchomości wpływających na jej cenę, zaś analiza i charakterystyka rynku nieruchomości jest dokonana w sposób lakoniczny i uproszczony bez wskazania okresu, którego dotyczy i bez odniesienia się do rynku nieruchomości podobnych z nieruchomością wycenianą. Zastosowane w operacie podejście porównawcze nie zachowuje zatem podobieństwa nieruchomości. Podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania oparte jest zatem na ustaleniu operatu szacunkowe sporządzonego niezgodnie z obowiązującymi przepisami.

Orzeczeniem z 22 kwietnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. ustaliło, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako dz.(...) o pow. 9,5744 ha od 1 stycznia 2016 r. będzie wynosiła 83.257,07 zł.

Powodowa Spółka wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 j.t.) od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W myśl ust. 3 ww. przepisu w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Należy wyjaśnić, że poprzez wniesienie sprzeciwu strona wyraża wolę rozpoznania sprawy przed sądem powszechnym, który w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium i nie jest nim związany. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad SKO, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (vide wyrok Sądu (...)z dnia 29 maja 2014 r. I ACa 1044/10). Wyznacznikiem zakresu orzekania sądu jest pierwotny wniosek, który wywiera skutki pozwu. Oznacza to, że określając inną opłatę, niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może z jednej strony orzec wyższą opłatę niż wynikająca z orzeczenia SKO (jest ona bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc), z drugiej zaś strony może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron, tj. nowej zaproponowanej opłaty, a stanowiskiem wynikającym z pierwotnego wniosku. Orzeczenie, ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. wyrok Sądu (...)z dnia 21 lutego 2013 r., (...), LEX nr 1318444). Sąd orzeka w ramach procedury aktualizacyjnej wynikającej z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Wysokość opłaty rocznej uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej i ustala się ją według stawki procentowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od określonego celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 72 ustawy).

W myśl art. 77 ust. 1 ustawy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3). Zgodnie z treścią art. 79 ust. 5 ustawy nowa ustalona wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Wypowiedzeniem z dnia 2 marca 2015 r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział Przedsiębiorstwu Budownictwa (...) Sp. z o.o. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powołując się na wzrost wartości nieruchomości, a wniosek użytkownika wieczystego kwestionował tę okoliczność. Kwestią sporną w sprawie była zatem kwestia wzrostu wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania do poziomu wskazanego w wypowiedzeniu.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) – zwanym dalej rozporządzeniem. Zgodnie z § 3 ust. i 2 rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Zgodnie z § 28 rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość

gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy czym wartość nieruchomości 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.

W myśl ww. rozporządzenia jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy 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.

W myśl § 4 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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 tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26 ust. 3).

W przedmiotowej sprawie Sąd dysponował operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego opracowanym na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która stanowiła podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Mając jednak na uwadze zaistniałą między stronami sporną okoliczność oraz ich zgodne stanowiska, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości oraz wyliczenia rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego J. D. wartość rynkowa nieruchomości na dzień 2 marca 2015 r. wynosi 3.501.473 zł. Wysokość opłaty rocznej biegły wyliczył przyjmując ww. wartość rynkową nieruchomości oraz 3% stawkę. Zgodnie z opinią biegłego opłata roczna za użytkowanie nieruchomości gruntowej wynosić powinna 105.044,19 zł (k. 47-68).

Strony zgłosiły zarzuty do opinii biegłego sądowego, zaś strona pozwana wniosła nadto o wyjaśnienie niejasnych dla niej kwestii, w tym związanych z opisem stanu techniczno – użytkowego nieruchomości. Biegły w opiniach uzupełniających (k. 98-114, k. 135-137) wyjaśnił niejasności podnoszone przez stronę pozwaną oraz uznał wszystkie zarzuty za niezasadne podtrzymując w całości wnioski końcowe swej pierwotnej opinii, podobnie czyniąc w kolejnej opinii uzupełniającej złożonej ustanie na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 r. (k. 159-161, nagranie od 00:02:38 do 01:05:38 minuty).

Sąd w całości uwzględnił opinię biegłego sądowego sporządzoną w toku niniejszego postępowania. Zdaniem Sądu opinia ta wraz z opiniami uzupełniającymi (pisemnymi i ustną) stanowi dokument wszechstronnie, fachowo i rzetelnie wyjaśniający zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania, a przede wszystkim została

sporządzona zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nadto w ocenie Sądu biegły odniósł się wyczerpująco do zarzutów stron, które nie zasługiwały na uwzględnienie.

W operacie szacunkowym biegły sądowy ustalił wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przy zastosowaniu właściwego podejścia i metody. Zaznaczyć należy, że nieruchomość została wyceniona metodą korygowania ceny średniej w oparciu o położenie ceny średniej, a nie w oparciu o najwyższą cenę w zbiorze. Wątpliwości Sądu nie budziły ustalenia biegłego co do przeznaczenia wycenianej nieruchomości. Biegły w opinii głównej wyjaśnił, że dla przedmiotowej nieruchomości nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Teren ten zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., zatwierdzonym Uchwałą (...) Rady Miejskiej Ł. z dnia 11 października 2000 r wraz z póź. zmianami znajduje się w strefie V produkcyjno - usługowo - składowej. Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład zespołu 3.1 zakłady produkcyjno-usługowe oraz składowe, jest przeznaczona pod zabudowę przemysłową. Na rozprawie biegły wyjaśnił, że przeznaczenie nieruchomości ustalił badając decyzję, którą nieruchomość została przekazana oraz uwzględniając zapisy w studium uwarunkowań i zagospodarowania miasta Ł.. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości biegły ustalił zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego 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.

Biegły wskazał, że analiza rynku lokalnego miasta Ł. nie wykazała obrotu w badanym okresie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod budownictwo przemysłowe, przemysłowo-składowe, usług gospodarczych. Na analizowanym rynku lokalnym obejmującym Miasto Ł., w badanym okresie, biegły nie odnotował zatem transakcji sprzedaży nieruchomości, które mogłyby posłużyć jako materiał porównawczy. Zważyć jednak należy, że taki stan rzeczy nie wykluczał dokonania przez biegłego wyceny nieruchomości, bowiem zgodnie z ww. cytowanym § 26 ust. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W związku z tym rozszerzenie przez biegłego rynku lokalnego o rynki równoległe miast Z., K. i G. było zasadne, podyktowane koniecznością dokonania wyceny przedmiotowej nieruchomości. Na rozprawie biegły wyjaśnił, dlaczego nie badał wskazywanej przez powoda działki pod F.. Wyjaśnił, że jest to działka zabudowa i dlatego nie mogła występować z zbiorze do porównań. Wszystkie działki w zbiorze do porównań są niezabudowane. Zgodnie z § 28 ust. 2 rozporządzenia przy określeniu wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłaty stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Ponadto biegły wskazał, że obecnie na stronie Urzędu Miasta Ł. jest oferowana działka o pow. 4100 metrów kwadratowych przy ul. (...) i działka o pow. ponad 24.000 metrów kwadratowych przy ul. (...). Jednak działka będąca przedmiotem postępowania umieszczona jest w strefie PP, która to strefa przeznaczona jest dla obszarów, które nie mają ustalonego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast działki na ul. (...) i ul. (...) taki plan mają. Działki te nie spełniają zatem wymogów definicji nieruchomości podobnej. Zgodnie z 4 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna jest to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. W związku z tym w sprawie nie wykazano, aby analiza rynku dokonana przez biegłego była wadliwa. Biegły na rozprawie wyjaśnił, że działki przyjęte do porównania są to tereny podobne, na cele przemysłowe, składowe, usługowe i handlowe. Wskazał, że porównywał akty notarialne tych nieruchomości, które zawierają dokumenty o przeznaczeniu działek. Dlatego Sąd nie miał podstaw, aby zakwestionować wybór rynku i nieruchomości umieszczonych przez biegłego w zbiorze do porównania. Należy zaznaczyć, że wiedza w tym zakresie jest wiedzą specjalną, którą dysponuje biegły.

Biegły wyczerpująco opisał nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, opisał jej stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania oraz stan otoczenia i sąsiedztwo. Zgodnie z opinią nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działki nr (...) o powierzchni 9,5744 ha ma kształt regularny zbliżony do prostokąta. Teren nieruchomości jest częściowo bardzo skarpowaty, podtapiany, porośnięty w 20% drzewostanem. Na właściwą działalność gospodarczą można wykorzystać tylko ok. 65% jej powierzchni. Dojazd ul. (...) utwardzoną i oświetloną. Działka jest uzbrojona W; (...);eN (instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja oświetleniowa i energii elektrycznej). W dniu wizji lokalnej działka była użytkowana jako zakład produkcji kruszywa z naniesieniami budowlanymi i magazynowo-składowymi oraz urządzeniami do produkcji kruszywa. Cały teren jest ogrodzony i oświetlony. W bezpośrednim otoczeniu wycenianej działki jest bardzo uciążliwy otwarty zbiornik na ścieki (...) i nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowo - usługowymi. Stopień zurbanizowania średni. W opiniach uzupełniających ustosunkował się do wszystkich wątpliwości i zarzutów dotyczących tegoż opisu i wpływu cech nieruchomości na jej wartość. Podtrzymał, że teren wycenianej nieruchomości ma szereg wypiętrzeń i na całej powierzchni działki są różnice poziomów. Wskazał, że do opinii załączył kopię mapy zasadniczej, na której zaznaczono precyzyjnie ich położenie, m.in. skarpy, przewody wodociągowe, przewody kanalizacji sanitarnej, przewody elektryczne, słupy i podpory elektryczne, drzewa, budynki. Wyjaśnił, także że niezależnie od mapy zasadniczej sam stwierdził w trakcie wizji lokalnej przeprowadzonej z udziałem przedstawicieli stron, że na terenie występuje kilka skarp w różnych miejscach i ślady świadczące o okresowym pojawieniu się zastoisk wodnych w okresie wiosny i jesieni. Ponadto wskazał, że na działce w różnych miejscach występuje zadrzewienie. Opis przedstawiony przez biegłego odzwierciedlają dołączone do opinii uzupełniającej zdjęcia z trenu oględzin (k. 104-114). W sprawie nie wykazano, aby przyjęty przez biegłego opis nieruchomości był niezgodny ze stanem faktycznym.

Biegły ustalił, że dominującymi cechami, które mają największy wpływ na cenę nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod działalność przemysłową i usługi gospodarcze na terenie rynku lokalnego są lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie, kształt i wielkość działki, uzbrojenie w infrastrukturę, technikę i dojazd oraz ograniczenia i przeszkody inżynierskie. Biegły opisał nieruchomości uwzględnione przy wycenie, stanowiące bazę porównawczą i uwzględniając wszystkie wymienione wyżej cechy dominujące dokonał oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Następnie dokonał charakterystyki i wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych oraz charakterystyki nieruchomości porównawczych. Analiza opisu działek wybranych przez biegłego oraz nieruchomości wycenianej doprowadziła Sąd do przekonania, że ocena cech wycenianej nieruchomości jest trafna i uwzględnia wszystkie parametry nieruchomości. Ponadto w opinii uzupełniającej z 22 marca 2016 r. biegły wskazał, że uwzględnił zarówno położenie nieruchomości wycenianej w pobliżu zbiornika (...) na ścieki oraz fakt, że na właściwą działalność gospodarczą można przeznaczyć tylko 65% jej powierzchni i podał konkretne kwoty o które wartość działki z powodu jej lokalizacji i przeszkód w wykorzystaniu całego terenu została obniżona. Biegły uwzględnił także, że na wartość nieruchomości wpływ miała także wielkość działki, w tym znaczeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni działki maleje jej wartość. W opinii uzupełniającej z 29 lutego 2016 r. wyjaśnił, że wynika to zarówno z analizy rynku nieruchomości a spowodowane jest czynnikami takimi jak dostępność do kapitału niezbędnego do zrealizowania inwestycji, czy wymiar podatków. W opinii uzupełniającej z 22 marca 2016 r., podał, że wartość nieruchomości z tytułu obszaru nieruchomości została pomniejszona przy zastosowaniu wskaźników korekcyjnych. Ponadto na rozprawie wyjaśnił, że na wartość nieruchomości nie ma wpływu czy skarpa jest utworzona naturalnie, czy sztucznie. Skarpa z nasadzonymi drzewami stanowi ukształtowanie terenu, a na dzień wyceny takie skarpy istniały. Odnośnie strefy podtapiania biegły wyjaśnił, że nawet precyzyjne jej ustalenie nie ma wpływ na wartość nieruchomości. Odnośnie cechy infrastruktury biegły na rozprawie wskazał, że ocena działki została dokonana z uwzględnieniem faktu, że na działce nie ma ciepłej wody, gazu, kanalizacji deszczowej, studni chłonnych, droga jest utwardzona, ale nie odśnieżana, peryferyjna. W opinii uzupełniającej z 29 lutego 2016 r. wyjaśnił, że w zakresie cechy ograniczenia i przeszkody inżynierskie wziął pod uwagę, że nieruchomość posiada dużą ilość słupów i stacji transformatorowych oraz dużą ilość podziemnych instalacji kablowych i rurowych co obrazuje mapa zasadnicza. Mając na uwadze oceny przypisane przez biegłego wycenianej nieruchomości za poszczególne cechy, uznać należy że biegły zastosował wszystkie możliwe obniżenia cen nieruchomości. Jednocześnie biegły wziął pod uwagę okoliczność, że wyceniana działka położona jest na obszarze znacznie większego miasta, większej ilości

specjalistów i lepszej infrastrukturze społecznej i warunków makroekonomicznych do prowadzenia działalności gospodarczej niż działki przyjęte do porównania, które zlokalizowane są na terenach o podobnym przeznaczeniu, ale w miastach mniejszych obszarowo.

W ocenie Sądu biegły sformułował w sposób jasny i precyzyjny wnioski, które stały się podstawą do ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania według stanu na dzień 2 marca 2015 r. na poziomie 3.501.473 zł. Określona wartość rynkowa jest wyższa niż cena średnia w zbiorze nieruchomości podobnych, ale wynika to z położenia nieruchomości w mieście, które jest powiatem grodzkim a jako nieruchomości porównawcze zastosowano działki z obszaru mniejszych rynków równoległych.

Reasumując opinia biegłego jest prawidłowa i zasługuje na uwzględnienie. Biegły dokonał wyceny wartości rynkowej nieruchomości na podstawie jej oględzin, z uwzględnieniem stanu przedmiotowej nieruchomości, położenia, usytuowania, średniej ceny sprzedaży podobnych nieruchomości oraz z wykorzystaniem wiedzy zawodowej i na podstawie przepisów prawa. W porównaniu do opinii rzeczoznawcy majątkowego J. B. w postępowaniu administracyjnym opinia ta zawiera szczegółowy opis wycenianej nieruchomości, a zatem z całą pewnością uwzględnia wszystkie jej aktualne cechy w szczególności w zakresie topografii terenu i sąsiedztwa, które niewątpliwie wpływają na cenę nieruchomości. Ponadto operat szacunkowy sporządzony na etapie postępowania administracyjnego odnosi się do cen w obrocie nieruchomościami za okres 02.2013 -02.2014 r., podczas gdy opinia sporządzona na etapie postępowania sądowego uwzględnia ceny nieruchomości osiągnięte z zdecydowanie bardziej zbliżonym okresie obrotu nieruchomościami. Zdaniem Sądu opinia biegłego sądowego jest bardziej szczegółowa i zawiera bardziej miarodajne dane, na których opiera się wycena nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego i oddalił go na podstawie art. 217§3 k.p.c. Sprawa została dostatecznie wyjaśniona, a dopuszczanie dowodów z dalszych opinii biegłych stanowiłoby nieuzasadnione jej przedłużanie i generowanie dalszych kosztów. Powódka nie podniosła żadnych argumentów, które podważyłyby opinię pod względem jej zgodności z przepisami prawa, rzetelności oraz fachowości. Od ostatniej aktualizacji opłaty minął 7-letni okres, biegły w sposób logiczny, rzeczowy i kompetentny wskazał, jakie obiektywne przesłanki uzasadniają ustalenie obecnej wartości nieruchomości i z jakich przyczyn bezzasadne są zarzuty strony powodowej, która nie może skutecznie kwestionować opinii tylko z tej przyczyny, że zawiera ona niekorzystne dla tej strony ustalenia. Dlatego uwzględnienie stanowiska powódki o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego tylko w tym celu, aby uzyskać porównanie, jak to zostało stwierdzone na ostatniej rozprawie, nie znalazło podstaw.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że wartość przedmiotowej nieruchomości uległa zmianie od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z marca 2009 r., kiedy to została ustalona na kwotę 1.391.160 zł. Bowiem jak wynika z opinii biegłego sądowego J. D. wartość rynkowa nieruchomości na dzień 2 marca 2015 r. wynosi 3.501.473 zł. Tym samym wystąpiły podstawy z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki winna wynosić 105.044,19 zł. Strona powodowa nie udowodniła, aby należna na rzecz pozwanego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nadal powinna pozostać na dotychczasowym poziomie niezmiennym od 2009r. Nie było też podstaw do ustalenia tej opłaty w wysokości pierwotnie wskazanej przez właściciela nieruchomości tj. w kwocie 138.761,78 złotych.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 kpc, art. 99 kpc i art. 100kpc.

Sąd zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 235,05 zł, która odpowiadała równowartości brakujących wydatków poniesionych w związku z wydaniem opinii w sprawie, które nie znalazły pokrycia we wpłaconej przez powoda zaliczce na opinię i które zostały tymczasowo pokryte z sum budżetowych (pkt II), a następnie rozliczone między stronami stosownie do wyniku postępowania.

Pozwany przegrał sprawę w około 25% (w wypowiedzeniu zmieniającym żądał 138.761,78 zł, Sąd ustalił kwotę 105.044,19 zł), dlatego powinien zwrócić powodowi ¼ wydatków poniesionych na opinię biegłego, tj. ¼ z 4.235,05

zł czyli 1.058,75 zł, nadto $\frac{1}{4}$ opłaty tj. $\frac{1}{4}$ z 4.370 zł czyli 1.092,50 zł oraz kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową 17 zł od pełnomocnictwa. Koszty zastępstwa prawnego Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz. U. z 2013r. poz. 490 ze zm.) Koszty zastępstwa procesowego zasądzone od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa reprezentowanej przez radcę Prokuraturii zostały ustalone na podstawie § 6 pkt 6 ww. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Dlatego uwzględniając powyższe okoliczności i wskazane przepisy prawa Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku.