

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 grudnia 2012 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący** SSO Dorota Kącka

**Protokolant** Sylwia Piesio

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r., w Warszawie

na rozprawie

**sprawy z powództwa** B. J. i C. J.

**przeciwko** Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

**o** przeniesienie własności nieruchomości

1. Zobowiązuje pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do nabycia od małżonków B. J. i C. J. własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 791m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowskiej wieczysta nr (...), za cenę 324.310 (trzysta dwadzieścia cztery tysiące trzysta dziesięć) zł, w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się wyroku, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia wskazanemu terminowi;
2. Wyrokowi w pkt.1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności, co do kwoty 306.117 (trzysta sześć tysięcy sto siedemnaście) zł;
3. Zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz małżonków B. J. i C. J. kwotę 25.381.01 (dwadzieścia pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden i 1/100) zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 7.200 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. Nakazuje pobrać od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 156,75 (sto pięćdziesiąt sześć i 75/100) zł, tytułem kosztów wynagrodzenia biegłego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 października 2011 roku B. i C. małżonkowie J. wystąpili do Sądu Okręgowego w Warszawie o zobowiązanie Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. do nabycia od nich własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 791 m.kw., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) o wartości 325.000 zł i zapłatę ceny sprzedaży w wysokości 325.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania orzeczenia do dnia zapłaty. Jednocześnie wnieśli o zasądzenia od strony przeciwnej kosztów postępowania, w tym kosztów sporządzenia operatu szacunkowego i kosztów zastępstwa procesowego (k-2-5).

W odpowiedzi na pozew pozwany uznając powództwo co do zasady zobowiązał się do nabycia aktem notarialnym własności w/w nieruchomości, jednakże za cenę niższą niż wskazali powodowie tj. za kwotę 296.000 zł (k- 19-20). W ramach pisemnego uzasadnienia wyjaśnił, że nie może uznać ceny sprzedaży w wysokości 325.000 zł, gdyż wynika

ona z operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 9 grudnia 2009 roku. Od tego momentu wartość działek uległa zmianie. Strona pozwana zaproponowała kupno działki według wyceny z aktualnego operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 6 grudnia 2011 roku. Przedstawiając swoje stanowisko wskazał, że dokona zapłaty za nabycie działki po sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego jej własność. W takiej sytuacji, jego zdaniem, bezzasadne jest roszczenie o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów ceny sprzedaży wraz z ustawowymi odsetkami. Wniósł także o oddalenia roszczenia o zasądzenia kosztów postępowania. Nie są to bowiem koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Wystąpienie powodów na drogę sądową nie było konieczne, albowiem mogli oni bezpośrednio zgłosić swoje żądanie pozwanemu.

Pozwany wniósł także o zasądzenia na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na podstawie art. 101 k.p.c.

Na rozprawie w dniu 22 listopada 2012 roku powodowie poparli powództwo (k-152), natomiast pozwany zmienił swoje stanowisko procesowe, wyrażając zgodę na wykup działki za kwotę 306.117 zł i wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania (k-152).

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

Na podstawie umowy notarialnej z dnia 31 stycznia 2007 roku powodowie nabyli na własność nieruchomości położoną w W.przy ul. (...)stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...)z obrębu (...) o powierzchni 791 m.kw., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...)z dnia 5 listopada 2008r. k-26 - 33 akt o sygn. IV C 1511/08, umowa przeniesienia prawa własności z 31.01.2007r. Rep. A (...) k-35-49 akt o sygn. IV C 1511/08, wypis i wyrys z rejestru gruntów sporządzony według stanu z 3 lipca 2007 k-51-53 akt o sygn. IV C 1511/08)

Zbywcą nieruchomości była W. H., która dysponowała decyzją Prezydenta m.st. W.nr (...)o warunkach zabudowy wydaną w dniu 20 października 2006 roku ustalającą warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku jednorodzinnego z garażem w bryle budynku, z elementami zagospodarowania terenu na części działki nr ew. (...) przy ul. (...).

(dowód: Decyzja z dnia (...) z dnia 20 .10.2006r. k-54-58)

Z kolei decyzją wydaną przez Prezydenta (...) w dniu 13 lutego 2007 roku o nr 58/2007 decyzja ta została przeniesiona na rzecz powodów.

(dowód: Decyzja Prezydenta Miasta (...) z nr (...)z 13..02.2007r. k-64akt o sygn. IV C 1511/08)

Na wniosek powodów, Prezydent (...)decyzją nr 1085 /GK/SP/2007 z dnia 30 lipca 2007 roku zezwolił na wyłączenie nieruchomości powodów z produkcji rolniczej i ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolnicze.

(dowód: Decyzja Prezydenta Miasta (...)nr (...)z dnia 30 lipca 2007r. k-54-55 akt o sygn. IV C 1511/08)

W dniu 10 sierpnia 2007 roku w Dzienniku Urzędowym Wojewody (...)nr 156 pod pozycją 4276 zostało opublikowane rozporządzenia Wojewody (...)nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...)w W., z mocą obowiązywania od dnia 25 sierpnia 2007 roku. Nieruchomość należąca do powodów została objęta tym obszarem i znalazła się dodatkowo w strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej w tzw. strefie (...). Zgodnie z rozporządzeniem w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie (...) był ustanowiony zakaz m.in. przeznaczania nowych terenów i lokali na cele mieszkaniowe, zmiany sposobu użytkowania budynków w całości na cele mieszkaniowe, bądź budowy nowych budynków. W strefie M dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjami, na warunkach określonych w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 24 sierpnia 2007 roku powodowie wystąpili do Prezydenta (...) z wnioskiem o pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego wolnostojącego. Decyzją nr 436/D/07 z dnia 1 października 2007 roku Prezydent odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, uzasadniając to niezgodnością zamierzonej inwestycji z rozporządzeniem nr 50. Wojewoda (...)decyzją z dnia 11 stycznia 2008 roku utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję nr 436/D/07.

(dowód: Decyzja Wojewody (...) z dnia 11.01.2008r. k. 68-71 akt o sygn. IV C 1511/08)

Powodowie zostali pouczeni o służącym im prawie wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Pismami z dnia 8 sierpnia 2008 roku i 22.10.2008r. wezwali pozwanego do wykupu ich nieruchomości powołując się na podstawę prawną jaką stanowił art. 129 ust. 1 i 136 ust. 2 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska.

(dowód: pismo z dnia 8.08.2008 roku k-81 i pismo z dnia 22.10.2008r. k-86 akt o sygn. IV C 1511/08)

W dniu 15 grudnia 2008 roku pozwane przedsiębiorstwo odmówiło wykupu działki gruntu.

W dniu 15 grudnia 2008 roku powodowie skierowali pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. o zobowiązanie do nabycie od powoda własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o wartości 317.982 zł i zapłatę kwoty 317.982 zł.

(dowód: pozew k-2-4 akt o sygn. IV C 1511/08)

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 4 listopada 2010 roku sygn. IV C 1511/08 oddalił powództwo. Jak wynika z uzasadnienia tego orzeczenia powodem takiego rozstrzygnięcia było uznanie przez Sąd, iż na skutek orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. II OSK 445/09 i II OSK 502/09) rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z 7 sierpnia 2007r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. utraciło moc obowiązującą z dniem 15 listopada 2008 roku.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 listopada 2010 roku k- 285 akta o sygn. IV C 1511/08)

W dniu 20 czerwca 2011 roku Sejmik Województwa (...)podjął uchwałę nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...)w W.(Dz. Urz. Województwa (...)nr 128 poz. 4086), działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...)znalazła się w strefie (...), dla której w § 5 ust. 1 wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania, w tym zakaz przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej, zakaz lokalizowania budynków o przedstawionych funkcjach oraz zakaz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o powyższym przeznaczeniu.

Decyzją nr 192/2011 podjętą przez Zarząd Dzielnicy (...)z dnia 20 września 2011 roku odmówiono powodom ustalenia warunków o szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu oraz zabudowy na przedmiotowej działce.

(dowód: Decyzja nr 192/2011 z dnia 20.09.2011 roku k-62-65)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone dowody, którymi są dokumenty o charakterze prywatnym oraz urzędowym. Dokumenty stanowiły podstawę ustaleń ponieważ nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Istotnym elementem dowodowym tego postępowania była sporządzona ściśle na potrzeby niniejszego postępowania opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości – (...) (k-38-51, k-87-90, 112-113, 138). W zakresie oceny wiarygodności opinii sporządzonej przez biegłą należy wskazać, iż opinia biegłego podlega ocenie, jak każdy inny dowód, stosowanie do regulacji zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Jak zwrócił jednak uwagę w swym orzecznictwie Sąd Najwyższy, opinię

biegłego odróżniają kryteria tej oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu; nie są też miarodajne dla oceny tego dowodu niekonkurencyjne z nim oceny świadków i uczestników postępowania co do faktów będących przedmiotem opinii (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, LEX nr 46096). W wypadkach opinii biegłego, gdy w grę wchodzi wiedza specjalistyczna, kontrola wiarygodności opinii i wypowiedzi biegłego jest utrudniona. Dokonując oceny, Sąd kontroluje wnioski i wywody opinii pod kątem widzenia ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania stanowiska, podstaw opinii (powoływania się na piśmiennictwo i inne źródła, stosowania konkretnych metod badawczych).

W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłą w niniejszej sprawie została sporządzona w sposób rzetelny, spójny i zupełny. Ponadto biegła wydała trzy opinie uzupełniające, w których w sposób szczegółowy odniosła się do zastrzeżeń strony pozwanej sformułowanych w pismach procesowych.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu. Fakt, że powodowi przysługuje roszczenie o treści sformułowanej w pozwie nie był kwestionowany przez stronę pozwaną, która w odpowiedzi na pozew uznała roszczenie powodów co do zasady i zobowiązała się do nabycia od powodów własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Sporna natomiast pozostawała jedynie cena sprzedaży powyższej nieruchomości.

Instytucja uznania powództwa stanowi wyraz tego, że pozwany rezygnując z obrony korzysta z zasady autonomii w dysponowaniu swym prawem podmiotowym. Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa i jednocześnie określa granice rozporządzalności nakładając na sąd obowiązek kontroli, czy uznanie nie jest sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Zachowało aktualność dotychczasowe orzecznictwo stwierdzające, że uznanie będące aktem dyspozytywnym o ograniczonym zakresie obejmuje zarówno okoliczności faktyczne, jak i podstawę prawną danej sprawy, tzn. zespół obowiązujących przepisów, na podstawie których sąd ma wydać rozstrzygnięcie (wyrok SN z dnia 28 października 1976 r., III CRN 232/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 101, z glosami: S. Dalki, OSPiKA 1978, z. 3, poz. 50, A. Skąpskiego, OSPiKA 1978, z. 7-8, poz. 143 i J. Mokrego, PiP 1978, z. 10, s. 178 i n.).

Powyższy przepis nie stanowi podstawy do badania i ustalania czy będące przedmiotem uznania roszczenie rzeczywiście przysługuje stronie powodowej. Wyjaśnienie przyczyn skłaniających pozwanego do dokonania uznania z reguły pozwala na ocenę przesłanek skuteczności wyrażonego uznania (zob. także A. Jakubecki, Kontradyktoryjność a poznanie prawy w procesie cywilnym w świetle zmian Kodeksu postępowania cywilnego, PS 1998, nr 10, s. 63).

Uznanie powództwa powinno być - jak każda czynność procesowa - wyraźne oraz jednoznacznie określone i nienasuujące wątpliwości co do swej treści oraz zakresu, w jakim pozwany uznał żądanie pozwu. Nie jest uznaniem powództwa uznanie żądania przy jednoczesnym zaprzeczeniu jego podstawy faktycznej. Przedmiotem uznania pozwanego może być dochodzone przez powoda roszczenie w całości lub w określonej części.

Sąd jest związany uznaniem. Obowiązany jest jednak dokonać oceny, czy czynność ta nie jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Po przeprowadzeniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd stanął na stanowisku, że uznanie powództwa dokonane przez stronę pozwaną jest wyraźne i nie nasuwa żadnych wątpliwości co do jego zakresu. Nie jest sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa. Jest więc w świetle prawa dopuszczalne.

W zakresie ustalenia ceny za wykup nieruchomości należało odwołać się do regulacji zawartej w treści art. 133 ustawy - Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z tym przepisem ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 154 ust. 1 powołanej ustawy okolicznością, która odgrywa istotną rolę przy wycenie nieruchomości jest cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W celu ustalenia wartości nieruchomości Sąd, na wiosek powodów, skorzystał w wiedzy specjalistycznej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i dopuścił dowód z jego opinii (k-32).

Biegła wydała opinię podstawową (k-38-51) i trzy opinie stanowiące jej uzupełnienie (k-87-90, 112-113, 138). Przeprowadzona przez rzeczoznawcę wycena gruntu będącego własnością powodów została dokonana z uwzględnieniem dwóch wariantów przy różnych założeniach. W wariantcie pierwszym biegła oszacowała cenę działki gruntu na kwotę 324.310 zł przy założeniu, że grunt został przeznaczony pod inwestycję polegającej na realizacji budynku jednorodzinnej z garażem w bryle budynku (k-38-51). Drugi wariant zakładający, że działka ta przeznaczona została pod budowę budynku mieszkalno-usługowego, wskazywał, że cena nieruchomości wynosi 306.117 zł (k-87-90).

W pierwszym operacie szacunkowym biegła oszacowała wartość rynkową działki gruntu nr (...) na kwotę 324.310 zł. We wnioskach końcowych stwierdziła, że wyceniany grunt posiada cechy sytuujące go wśród nieruchomości o średniej atrakcyjności na rynku lokalnym. Na obniżenie jego wartości wpływa w szczególności peryferyjna lokalizacja w oddaleniu od ulicy (...), akustyczne oddziaływanie lotniska i służebność gruntowa w pasie gruntu o szerokości 3 m (bardzo ograniczająca możliwość zagospodarowania tej części działki). Cechami cenionymi przez nabywców są natomiast przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinnej, mała powierzchnia działki oraz możliwość podłączenia do wodociągu i gazociągu. Przeprowadzona analiza rynku i porównanie notowań pozwalają, według biegłej, sądzić, iż oszacowana wartość odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania za wycenianą nieruchomość przy założeniu, że jest ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.

W piśmie procesowym z dnia 3 kwietnia 2012 roku (data prezentaty k-73-76) strona pozwana zgłosiła uwagi do opinii i zarzuciła, że biegła w przyjętym okresie do badań cen (tj. od 01.2011r. do 02.2012r.) nie przeprowadziła analizy transakcji nieruchomości, zaś za podstawę wyceny spornego gruntu przyjęła jedynie trzy transakcje tylko z 2011 r.

Z zarzutami nie można się zgodzić, albowiem analiza dokonana przez biegłą była przeprowadzona wszechstronnie, biegła wykonała operat szacunkowy na podstawie badania cech nieruchomości podobnych zlokalizowanych na U. i z obszaru W., a więc terenów położonych również w strefie oddziaływania lotniska (...).

W opinii uzupełniającej z dnia 18 kwietnia 2012 roku (k-87-90) biegła wyjaśniła, że wycena gruntu została dokonana w oparciu o zbiór siedmiu transakcji porównawczych, których przedmiotem były nieruchomości podobne do wycenianej działki. Przedmiotowe transakcje zostały wybrane po przeprowadzeniu analizy wszystkich dostępnych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych na U. okresie od stycznia 2011 roku do lutego 2012 roku. Wyniki badań wykazały, że spadek cen niezabudowanych działek gruntu na U. w ostatnich latach był związany z ograniczeniami w zabudowie, wynikającymi z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Biegła nie stwierdziła natomiast zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Przyjęte w wycenie założenia o stabilizacji cen gruntowych niezabudowanych, biegła oparła również na analizie transakcji z obszaru W.. W ocenie biegłej analiza ta, ze względu na większą różnorodność nieruchomości znajdujących się w obrocie oraz znaczną podaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pozwoliła na sformułowania wniosku o stabilizacji cen.

Analizując ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z wyłączeniem północno- zachodniej części dzielnicy, gdzie powstaje miasteczko W. z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, biegła ustaliła, że średnie ceny

w latach 2010 i 2011 utrzymywała się na poziomie podobnym około 500 zł /m.kw. Jednocześnie wśród transakcji zawartych w 2011 r. stwierdziła brak podstaw do przyjęcia założenia o tendencji spadkowej na rynku gruntów.

Pozwany zawniósł o wyjaśnienie przez biegłą dlaczego do porównań przyjęła tylko trzy nieruchomości i dlaczego ograniczyła się tylko do badania cen w zachodniej części dzielnicy U., skoro na tym terenie było mało transakcji.

Według biegłej wycena została dokonana w oparciu o zbiór siedmiu transakcji, na podstawie których zostały ustalone cechy rynkowe, ich wagi oraz zakres kwotowy poprawek. Dalej biegła podała, że zestawienie wycenianej nieruchomości w parach porównawczych z trzema nieruchomościami podobnymi wynika z założeń przyjętej metody do badań, tzw. metody porównywania parami. Zasady tej metody określają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1 „Zastosowania Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości” uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 9 grudnia 2009 roku (k-87- 90).

W analizie biegła nie uwzględniła transakcji gruntami położonymi w północno- wschodniej części dzielnicy, na terenach zabudowy wielorodzinnej, ponieważ nie są to nieruchomości podobne do wycenianej działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna.

Zdaniem Sądu wybór podejścia i metody wyceny jest prawidłowy, albowiem spełnia wymogi określone w treści art. 153 i 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl normy wyrażonej w treści art. 153 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. Biegła zastosowała podejście porównawcze w wykonanym operacie szacunkowym zgodnie więc ze wskazaną normą prawną. Również skorygowała ceny gruntów mając na uwadze cechy które je różnicowały, co zostanie wskazane w dalszej części wyводу. Brak więc podstaw aby uznać, że podejście badawcze zostało błędnie przyjęte.

Z kolei art. 154 ust. 1 stanowi, że 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.

Porównując nieruchomość wycenianą i nieruchomości pozostałe, biegła wzięła pod uwagę następujące cechy nieruchomości, w tym: lokalizację, sąsiedztwo, czynniki środowiskowe, dostępność komunikacyjną, wielkość i kształt działki, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, możliwości inwestycyjne.

Analiza wydanej opinii prowadzi do wniosku, że wszystkie podane w art. 154 ust. 1 w/w ustawy elementy zostały przez rzeczoznawcę uwzględnione przy wycenie gruntu. Nie ma więc podstaw do kwestionowania opinii w tym względzie.

Kolejny zarzut pozwanego odnosił się do porównywania przez biegłą nieruchomości, które nie miały cech podobnych (k-74-75). Jego zdaniem biegła wybrała do porównań m.in. grunt przy ul. (...)usytuowany w pobliżu (...), który pod względem położenia był atrakcyjniejszy od spornego gruntu a na dodatek najdroższy a jego uwzględnienie do porównań znacznie podwyższyło szacowaną nieruchomość. Tymczasem cena tego gruntu nie powinna być zaliczona do cen przeciętnych uzyskiwanych na rynku nieruchomości, bo tylko grunty o przeciętnych cenach mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych.

W dalszej argumentacji wskazano, że dokonując wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego ceny nieruchomości wprawdzie koryguje się ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny, ale korekta ta dotyczyć musi nieruchomości podobnych do wycenianej (k-75). Podobieństwo nie może budzić wątpliwości, ponieważ strony, jak i sąd muszą mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 25 sierpnia 2009 r. II S.A./OI/701/09, Lex 553143).

W odpowiedzi na powyższe biegła wyjaśniła, że sprzedaż działki przy ul. (...)nie jest transakcją szczególną (k-88). Wytypowanie nieruchomości porównawczych było podyktowane doбором nieruchomości jak najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny. Natomiast atrakcyjniejsza lokalizacja działki przy ul. (...)została uwzględniona poprzez skorygowanie ceny transakcyjnej poprawką „- 144 zł/m/kw”. Według pozwanego działka przy ul. (...)nie jest podobna do przedmiotu wyceny a skorygowanie nie ma znaczenia dla tej oceny. Stwierdził dalej, że działki położone w pobliżu (...) mają najwyższe ceny w mieście ze względu na stopień zurbanizowania, zagospodarowania, dobrą infrastrukturę społeczną i dobre skomunikowanie.

Kwestionując tą tezę biegła podała, że rejon przy ul. (...)jest rejonem atrakcyjnym, jeżeli jako punkt odniesienia przyjmiemy obszar przyjęty do wyceny rynku lokalowego. Nie jest to natomiast lokalizacja, w której są najwyższe ceny w mieście. Sąsiedztwo (...) nie rekompensuje peryferyjnego lokalizacji na obrzeżach miasta w znacznym oddaleniu o centrum. Cena uzyskana za działkę przy ul. (...)jest wyższa jedynie o 8% od ceny uzyskanej za działkę położoną w mniej atrakcyjnej lokalizacji co przemawia za poprawnością przyjętego do wyceny obszaru rynku lokalnego. Podstawy powyższego wniosku, w ocenie Sądu są słuszne.

Nieruchomości l.p. 4-7 (tabela na str. 9 operatu) zostały uznane jako mniej podobne do wycenianej działki niż nieruchomość l.p. 1-3 z uwagi na poniższe cechy: l.p. 4 działka o dużej powierzchni, położona w strefie (...) z zakazem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, l.p. 5. działka położona w otoczeniu terenów rolnych, bez dostępu do mediów, z dojazdem drogą gruntową, l.p. 6 mała działka nabywana w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej, l.p.7 działka o wydłużonym kształcie, bez dostępu do drogi, położona częściowo w strefie w strefie (...) z zakazem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej.

W odpowiedzi na podniesione przez stronę pozwaną zarzuty, biegła wykonała kolejną opinię w dniu 3 sierpnia 2012 roku (k-138), wskazując, że wybierając nieruchomości porównawcze analizowała ich podobieństwo do wycenianej działki pod względem cech rynkowych, w tym pod względem możliwej zabudowy. Wśród nieruchomości porównawczych nie było działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, albowiem biegła nie stwierdziła na rynku lokalnym transakcji takimi działkami. Ponieważ wszystkie nieruchomości porównawcze były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przy wycenie działki dla przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową ceny transakcyjne zostały obniżone poprawką dla cechy „możliwości inwestycyjne”

Po przeprowadzeniu analizy cech nieruchomości porównywanych Sąd uznał, że w stosunku do gruntu wycenianego miały one charakter podobny.

W orzecznictwie podkreśla się, że nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Warunkiem koniecznym dla uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości oszacowanego gruntu jest istnienie więzi polegającej na podobieństwie, a nie tożsamości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 19 lipca 2011 r. II SA/Łd 583/11, LEX nr 1087078).

Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010 r. IV SA/Wa 1221/10 LEX nr 758714).

W operacie rzeczoznawca majątkowy zawarł uzasadnienie wskazujące na właściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych (m. in. położenie, wielkość, kształt, stan zagospodarowania, sąsiedztwo, dojazd do nich) i ustalenie istotnych cech różniących nieruchomości, jak też wskazujące na właściwe ustalenie współczynników korygujących i okoliczności, które zadecydowały o rozszerzeniu rynku właściwego ze względu na miejsce położenia wycenianej nieruchomości.

W przypadku gruntu o zróżnicowanych cechach biegła dokonała jego korekty. Wybrane do badań grunty podobne stanowią o poprawności wyników zawartych w opinii. Należy więc stwierdzić, że nietrafny jest zarzut, że biegła naruszyła przesłanki sformułowane w treści art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 4 pkt 16 tej ustawy.

Poza tym pozwany uznał, że opinia wymagała uzupełnienia o uzasadnienie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości. Ustosunkowując się do tych wątpliwości biegła podała, że wagi cech zostały przyjęte na podstawie analizy nieruchomości podobnych zestawionych w tabeli na str. 9 operatu, obejmującej w szczególności ustalenie cech różnicujących te nieruchomości, skali różnic w poszczególnych cechach oraz wpływu cech na ceny transakcyjne (k-89). Wykorzystano również obserwacje z innych podobnych rynków (analizowanych dla potrzeb innych wycen) oraz uwzględniono preferencje uczestników analizowanego segmentu rynku. Taki wniosek jest logiczny w świetle powyższych ustaleń.

Kolejna kwestia, która wymagała wyjaśnienia przez biegłą, dotyczyła celu wyceny a ściślej rzecz biorąc przeznaczenia gruntu. Zdaniem pozwanego wycena powinna być oparta na założeniu, że sporny grunt jest przeznaczony pod zabudowę mieszkalno-usługową a nie mieszkalną.

Biegła wyjaśniła, że wartość działki przy ul. (...) została określona dla przeznaczenia jakie miała ona w dacie jej nabycia przez powodów, tj. przeznaczenia wynikającego z decyzji nr 424/2006 o warunkach zabudowy z dnia 20.10.2006r. ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku jednorodzinnego z garażem w bryle budynku (k-89).

Zdaniem biegłej, gdyby przyjąć założenie, że opiniowana działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (z lokalem usługowym o pow. powyżej 30 % powierzchni całkowitej budynku) to cecha „możliwości inwestycyjne” uzyskaby ocenę „3”, ponieważ najbardziej cenione przez nabywców są działki przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Przy takim założeniu wartość działki zostałaby oszacowana na kwotę 306.117 zł (k-90).

Odnosząc się do zarzutów zawartych w piśmie pozwanego biegła wydała drugą opinię uzupełniającą (k-112-113). W opinii tej uzasadniła, że wartość działki określiła dla przeznaczenia jakie miał grunt w dacie jej nabycia przez powodów, tj. przeznaczenia wynikającego z decyzji nr 424/2006. Dlatego biegła jako nieruchomości porównawcze, najbardziej podobne do działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna, przyjęła działki położone poza strefą ograniczeń zabudowy mieszkaniowej.

Biegła wskazała także, iż wartość opiniowanej działki została określona dla przeznaczenia sprzed utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ponieważ wykupienie działki przez pozwanego za cenę równą jej obecnej wartości określoną przy uwzględnieniu istniejących ograniczeń spowodowanych utworzeniem ograniczonego użytkowania, pozbawiłoby powodów rekompensaty za obniżenie wartości działki (k-113).

Zdaniem Sądu przyjęte przez rzeczoznawcę majątkowego założenie dotyczące przeznaczenia nieruchomości sprzed utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. że grunt miał być wykorzystany pod zabudowę domu jednorodzinnego z garażem jest prawidłowe. Powodowie mieli bowiem zamiar wznieść na tej nieruchomości budynek mieszkalny, posiadali stosowną decyzję. Tymczasem na skutek wydania rozporządzenia Wojewody (...) o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania i uchwały Zarządu, tej możliwości zostali pozbawieni. Jak słusznie przyjęła biegła wycena gruntu powinna obejmować jego przeznaczenie sprzed powyższych ograniczeń. Przyjęte założenia są, w ocenie Sądu, uzasadnione a wywód biegłej w tym zakresie w pełni logiczny. Sąd przyjął wartość nieruchomości z daty jej nabycia przez powodów, tj. przeznaczenia wynikającego z decyzji nr 424/2006 o warunkach zabudowy z dnia 20.10.2006r. ustalającej warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku jednorodzinnego z garażem w bryle budynku, ponieważ art.133 ustawy ochrona środowiska wyraźnie wskazuje na ustalenie wysokości odszkodowania, a powodowie właśnie w tym czasie na skutek wydanych aktów prawnych ponieśli szkodę, w postaci utraty możliwości realizacji celu na jaki nabyli tę nieruchomość.



Strona pozwana w piśmie z dnia 28 maja 2012 roku zaznaczyła, że biegła nie podała numerów ewidencyjnych porównywanych działek, ograniczając się tylko do podania obrębów, w których te działki są położone.

Biegła wyjaśniła, że w operacie szacunkowym nie zamieściła szczegółowych informacji o transakcjach porównawczych pozwalających na identyfikację nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży, z uwagi na zakaz udostępniania osobom trzecim informacji uzyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu, zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (k-112). Powyższy argument znajduje oparcie we wskazanej podstawie prawnej, dlatego jest przekonujący.

Dodatkowe wątpliwości strony pozwanej wzbudziło założenie przyjęte w opinii o stabilizacji cen gruntów niezabudowanych z obszaru ograniczonego użytkowania na skutek upływu czasu opartej na przedstawionej analizie transakcji gruntów niezabudowanych z obszaru W..

Zdaniem biegłej zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu w poszczególnych segmentach rynku są uzależnione w szczególności od sytuacji gospodarczej kraju oraz dostępności kredytów, nie są związane z lokalizacją nieruchomości, rozpatrywaną w skali jednego miasta. Stąd przyjęcie założenia, że trend czasowy zbadany na obszarze W. jest właściwy dla U., należy uznać za w pełni uzasadnione.

Według pozwanego stwierdzenie, że przeprowadzona przez biegłą analiza transakcji rynkowych wykazała, że spadek cen niezabudowanych działek gruntu na U. w ostatnich latach był związany z ograniczeniami w zabudowie, wynikającymi z zakresu zabudowy mieszkaniowej w strefie (...)a obecnie w strefie „ (...)” pozostaje sprzeczne z konkluzją opinii o stabilizacji cen.

W tym zakresie biegła stwierdziła, że spadek cen gruntów na U. w ostatnich latach dotyczył działek, na których przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mogły być wznoszone budynki jednorodzinne, a utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało zakaz zabudowy mieszkaniowej. Spadek cen był więc związany ze zmianą przeznaczenia wynikającą z utworzenia ograniczonego obszaru użytkowania a nie z upływem czasu.

Ponadto biegła wyjaśniła, że waga cechy lokalizacji, sąsiedztwo, czynniki środowiskowe jest wysoka – tj. 45 % ponieważ nieruchomości podobne różnią się znacznie pod względem tej cechy. Wśród nieruchomości podobnych znalazły się zarówno działki położone w sąsiedztwie ul. (...) na terenach o wysokim stopniu zurbanizowania, jak też działki położone w otoczeniu gruntów rolnych. Brak podstaw do stwierdzenia, że wywód w tej części jest nierzetelny.

Reasumując, opinie wydane przez biegłą są poprawne wobec reguł logiki formalnej. Wnioskowanie w nich zawarte jest spójne i nie zawiera wewnętrznych sprzeczności. Podejście porównawcze i metoda badania znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach prawnych. Sąd nie znalazł żadnych uzasadnionych podstaw do podważania ich rzetelności.

Następstwem skutecznego uznania powództwa jest wydanie wyroku uwzględniającego żądania pozwu bez przeprowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Poza tym wyrokowi takiemu sąd z urzędu nadaje rygor natychmiastowej wykonalności (art. 333 § 1 pkt 2). W związku z tym, że uznanie powództwa było częściowe i obejmowało kwotę 306.117 zł Sąd w tym zakresie nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o zwrot kosztów procesu ani o nieobciążanie go tymi kosztami. Uzasadniając swój wniosek strona przeciwna wskazała, że wystąpienie powodów z roszczeniem o wykup działki na drogę postępowania sądowego nie zostało poprzedzone obowiązkowym wystąpieniem do strony pozwanej. Ta powoływana okoliczność nie znajduje uzasadnienia w ustalonym stanie faktycznym. Pismami z dnia 8 sierpnia 2008 roku i 22.10.2008r. powodowie wezwali pozwanego do wykupu ich nieruchomości, na co uzyskali informację, że pozwany nie jest zainteresowany ich wykupem (k.79 i k.77 dołączonych akt IV C 1511/08).

Zgodnie z treścią art. 101 k.p.c. zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu.

Przepis ten przewiduje wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa należy się zwrot kosztów procesu, jeżeli: a) nie dał powodu do wytoczenia powództwa i b) przy pierwszej czynności procesowej uznał żądanie pozwu. Obie te przesłanki muszą być spełnione kumulatywnie. Reguła wyrażona w art. 101 zaliczana jest tradycyjnie do zasady zawinienia. Pozbawia ona powoda, który wygrał proces zbędnie wytoczony, czy też tylko dla szykany, prawa do zwrotu kosztów. W ten sposób strona pozwana chroniona jest przed nielojalnym zachowaniem wierzyciela.

Analiza okoliczności niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że pozwany nie wykazał jednej z przesłanek koniecznych skutkującej uwzględnieniem w/w wniosku. Do wytoczenia powództwa doszło na skutek biernej w tym względzie postawy pozwanego.

W tej sytuacji Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 25.381, 01 zł tytułem kosztów procesu, w tym 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 16.250 zł jako opłata od pozwu. Zasadne jest również obciążenie pozwanego kosztami procesu w wysokości 1.881, 01 zł jako koszt wydania opinii przez biegłą. Kwotę 156, 75 zł tytułem opłaty uzupełniającej Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa, albowiem w tym zakresie koszty były poniesienie tymczasowo przez Skarb Państwa.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.