

*Sygn. akt I C 1154 / 13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 31.10.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. S. i R. S.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.**

o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

**I.** ustala, że uzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu nr (...), obręb G., o pow. 3, 0969 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, do kwoty **282 443, 07 zł** (dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące czterysta czterdzieści trzy złote, siedem groszy), poczynając od dnia 01.01.2013 r.;

**II.** oddala dalej idące powództwo;

**III.** zasądza od pozwanego na rzecz powodów **17 258, 14 zł** kosztów procesu;

**IV.** obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

## UZASADNIENIE

Powodowie I. S. i R. S. wystąpili do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z wnioskiem o ustalenie aktualizacji rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul. (...) we W., składającej się z działek gruntu nr (...), KW nr (...), w związku z odmową dokonania tej aktualizacji przez Prezydenta W. pismem z dnia 31.12.2012 r.

Powodowie podali, że w dniu 05.11.2012 r. złożyli do Prezydenta W. na podstawie art. 81 ust. 1 ugn wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż wartość nieruchomości uległa zmianie. Wskazali, że wartość została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. Ł. na 7 772 669 zł.

Na skutek sprzeciwu Skarbu Państwa – Prezydenta W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 05.06.2013 r., którym SKO ustaliło wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) na kwotę 233 180, 07 zł, sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu.

W piśmie z dnia 23.09.2013 r. powodowie wskazali, że dotychczasowa opłata roczna wynosi 490 269, 99 zł.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów postępowania.

Zarzucił, że powództwo jest niezasadne i powinno zostać oddalone. Podtrzymał stanowisko zaprezentowane w piśmie z dnia 31.12.2012 r. adresowanym do powodów oraz w sprzeciwie od orzeczenia SKO we W. z dnia 05.06.2013 r. Podniósł, że przedstawiony przez powodów operat szacunkowy jest błędny i całkowicie niewiarygodny. Wartość nieruchomości nie uległa zmianie, dlatego też brak jest podstaw do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Powodowie I. S. i R. S. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej są współzyskownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej we W. przy ul. (...), o pow. 3, 0969 ha, składającej się z działek gruntu nr (...) o pow. 0, 0025 ha, nr (...) o pow. 0.0327, nr (...) o pow. 3, 0617 ha, (...), obręb G., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez SR dla Wrocławia-Krzyków.

Na działce nr (...) w centralnej jej części zlokalizowany jest budynek stacji transformatorowej zasilającej sąsiednie obiekty przemysłowe.

Na dzień 05.11.2012 r. teren nie był objęty MPZP. Według zapisów Studium (...) przyjętego uchwałą Rady Miejskiej W. z dnia 20.05.2010 r. nr (...), obszar, w którym zlokalizowana jest ta nieruchomość, zostało oznaczone jako zespół urbanistyczny Ś. – P..

Nieruchomość ma kształt nieregularny, przylega do ul. (...) po stronie pasa jezdni od strony centrum miasta.

/ dowód: odpis KW, wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej, (...), decyzje – w aktach nieruchomości; opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D.

M. – k. 66-82, e-protokół z dnia 31.10.2014 r. 00.00.47-00.27.37 /

Aktualna opłata roczna za użytkowanie tej nieruchomości wynosi 490 269, 99 zł.

/ okoliczność niesporna /

Wnioskiem z dnia 05.11.2012 r. powodowie zwrócili się do Prezydenta W. o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...) na podstawie art. 81 ust. 1 ugn. Powołali się na oszacowanie nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego M. Ł.. Autor operatu wycenił wartość nieruchomości niezabudowanej na dzień 30.10.2012 r. na kwotę 7 772 669 zł.

Pismem z dnia 21.12.2012 r., (...), doręczonym powodom dnia 08.01.2013 r., Prezydent W. odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej.

Podniósł, że wnioskodawcy nie wykazali podstawy do aktualizacji, a przedłożony przez nich operat szacunkowy nie spełnia wymogów stawianych przez przepisy prawa o szacowaniu nieruchomości.

/ dowód: pismo z dnia 31.12.2012 r. – w aktach nieruchomości /

W dniu 25.01.2013 r. powodowie złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

nieruchomości gruntowej przy ul. (...).

/ dowód: wniosek – k. 3-4, 21-23 /

Orzeczeniem z dnia 05.06.2013 r., SKO (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) – działki gruntu nr (...), obręb G., obowiązującą od dnia 01.01.2013 r. na 233 180, 07 zł.

Kolegium ustaliło wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu na 251 zł, zaś całej nieruchomości na 7 772 669 zł.

/ dowód: orzeczenie SKO – k. 9-10 /

Odpisy orzeczenia SKO zostały doręczone powodom w dniach 10.07.2013 r. i 18.07.2013 r. oraz pozwanemu w dniu 15.07.2013 r.

/ dowód: potwierdzenia odbioru – k. 8 /

W dniu 25.07.2013 r. Skarb Państwa – Prezydent W. złożył sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 05.06.2013 r.

/ dowód: akta nieruchomości /

Wartość nieruchomości niezabudowanej przy ul. (...), o pow. 3, 0969 ha, na dzień 05.11.2012 r. wynosiła 9 414 769 zł.

Wartość ta została oszacowana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego – rzeczoznawcę majątkowego D. M. metodą porównawczą.

Na podstawie analizy rynku autor operatu przyjął jako cechy rynkowe:

- 1) lokalizacja szczegółowa – dobra/dostateczna – waga 25 %,
- 2) powierzchnia nieruchomości – bardzo dobra/dobra/dostateczna – waga 35 %,
- 3) istniejące ograniczenia fizyczne – dobra/dostateczna – waga 20 %,
- 4) ekspozycja – dobra/dostateczna – waga 10 %,
- 5) kształt nieruchomości – dobry/dostateczny – waga 10 %.

Nieruchomość przy ul. (...) spełniała te cechy w następującym stopniu:

- 1) lokalizacja szczegółowa – dobra,
- 2) powierzchnia nieruchomości – dostateczna minus,
- 3) istniejące ograniczenia fizyczne – dostateczna,
- 4) ekspozycja – dostateczna,
- 5) kształt nieruchomości – dostateczny.

Poza stacją transformatorową przez nieruchomość przebiegają linie infrastruktury zasilające także nieruchomości sąsiednie.

Nieruchomości o pow. ok. 3 ha położone w bliskim sąsiedztwie centrum miasta są trudne do sprzedania, cena 1 m<sup>2</sup> wzrasta wraz ze zmniejszaniem się powierzchni.

Największą atrakcyjność, użyteczność mają nieruchomości o pow. pom. 5 000 m<sup>2</sup> a 10 000 m<sup>2</sup>.

W celu bezpośredniego porównania ze zbioru siedmiu nieruchomości sprzedanych w okresie od 26.10.2010 r. do 10.04.2012 r. zostały przyjęte trzy nieruchomości:

- nr (...) – położona w obrębie M. przy ul. (...), o pow. 9 256 m<sup>2</sup>, z ekspozycją na ul. (...), przeznaczona w MPZP pod usługi, sprzedana dnia 18.11.2011 r. za cenę jednostkową 525 zł/m<sup>2</sup>, której zestaw cech przedstawiał się następująco:

- 1) dobra,
- 2) dobra,
- 3) dobra,
- 4) dobra,
- 5) dobry,

- nr (...) – położona w obrębie O. przy ul. (...), o pow. 8 000 m<sup>2</sup>, z ekspozycją na ul. (...), przeznaczona w MPZP pod aktywność gospodarczą, sprzedana dnia 16.12.2011 r. za cenę jednostkową 400 zł/m<sup>2</sup>, której zestaw cech przedstawiał się następująco:

- 1) dobra,
- 2) dobra,
- 3) dobra,
- 4) dostateczna,
- 5) dobry,

- nr (...) – położona w obrębie O. przy ul. (...), o pow. 14 605 m<sup>2</sup>, z ekspozycją na ul. (...), przeznaczona w MPZP pod usługi, sprzedana dnia 02.01.2012 r. za cenę jednostkową 382 zł/m<sup>2</sup>, której zestaw cech przedstawiał się następująco:

- 1) dobra,
- 2) dostateczna,
- 3) dobra,
- 4) dobra,
- 5) dobry.

Na podstawie obliczeń uwzględniających cechy nieruchomości oraz ich różnice, z zastosowaniem ekstrapolacji w przypadku powierzchni nieruchomości wycenianej (wskaźnik zmniejszony o połowę – ekstrapolację stosuje się, jeżeli nieruchomość wyceniana ma cechę lepszą od nieruchomości o najwyższej cenie lub gorszą od nieruchomości o najniższej cenie), wartości poprawione wyniosły: 375, 95 zł, 273, 45 zł i 272, 32 zł, zaś wartość arytmetyczna 1 m<sup>2</sup> powierzchni 307, 24 zł, co w przypadku nieruchomości przy ul. (...) daje wynik 9 414 769 zł w stosunku do powierzchni 30 969 m<sup>2</sup> – 302 m<sup>2</sup> (powierzchnia wyłączona z użytkowania – zajęta pod stację transformatorową) = 30 667 m<sup>2</sup>.

/ dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. M. – k. 66-82,

147-149, e-protokół z dnia 31.10.2014 r. 00.00.47-00.27.37 /

Powodowie występowali do Prezydenta W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W toku tego postępowania rzeczoznawca majątkowy M. R. sporządziła operat szacunkowy dnia 18.02.2013 r., w którym oszacowała nieruchomości przy ul. (...) na kwotę 13 160 586 zł.

Powodowie wycofali swój wniosek.

/ dowód: operat szacunkowy – k. 108-126; pisma powodów – k. 133-136 /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie

Powodowie dochodzą ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przy ul. (...).

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

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

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

Powodowie skierowali pierwotnie wniosek do Prezydenta W. jako organu zawiadującego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Następnie wobec odmowy dokonania aktualizacji w ustawowym terminie złożyli wniosek do SKO, które ustaliło wymiar opłaty zgodnie z wnioskiem powodów. Od orzeczenia SKO sprzeciw złożył pozwany będący właścicielem gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym powodów, co oznaczało przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi.

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

Sąd przeprowadził na wniosek powodów dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego D. M. w celu ustalenia wartości wskazanej nieruchomości na dzień złożenia wniosku o aktualizację opłaty. Wynik oszacowania dokonanego przez biegłego dał sądowi podstawę do ustalenia aktualnego wymiaru opłaty, mającego obowiązywać od dnia 01.01.2013 r.

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

Reguły te przedstawiają się następująco:

- wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych – art. 151 ust. 1 ugn,

- wartość nieruchomości określa się w pierwszej kolejności przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- podejście porównawcze polega na założeniu, że wartość rynkowa odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu; podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej - art. 152 ust. 1 i 153 ust. 1 ugn,
- wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych – art. 154 ust. 1 ugn,
- rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego – art. 156 ust. 1 ugn,
- operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 – art. 156 ust. 3 ugn,
- określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, czynszów oraz warunków zawarcia transakcji - § 3 ust. 2 rozp.,
- przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen - § 4 ust. 1 rozp.,
- w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku - § 4 ust. 2 rozp.,
- przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości – § 4 ust. 3 rozp.,
- przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tej nieruchomości; wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości - § 4 ust. 4 rozp.,
- na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze - § 28 ust. 1 rozp.,
- przy określaniu wartości, o której mowa w § 28 ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności - § 28 ust. 2 rozp.,
- wartości nieruchomości, o których mowa w § 28 ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy - § 28 ust. 5 rozp.,
- w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym - § 56 ust. 1 rozp.:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Biegły D. M. wskazał na zestaw nieruchomości porównawczych, a następnie przyjął do porównania trzy nieruchomości położone w obrębach M. i O..

Wskazał na zestaw cech wpływających na wartość nieruchomości, a także na wagę poszczególnych cech w zakresie ustalania wartości nieruchomości. Uwzględnił takie istotne cechy, jak lokalizacja, powierzchnia, ograniczenia fizyczne, ekspozycję oraz kształt działki. Dokonał następnie stosownych korekt odpowiednimi współczynnikami.

Pozwany zgłosił szereg zastrzeżeń do opinii dotyczących nieruchomości przyjętych do porównania, zakresu rozpiętości cech, ich kwalifikacji i znaczenia dla dokonania oszacowania. Zinformacje o jednostce

astrzeżenia te dotyczyły w szczególności:

- 1) dwustopniowości skali cech; dobra/dostateczna, ale jednocześnie oceny powierzchni nieruchomości wycenianej jako dostatecznej z minusem,
- 2) dwukrotnego uwzględnienia stacji trafo,
- 3) przyjęcia do porównania i uznania za podobną nieruchomości nr (...) położonej na przedmieściach, przy niewielkiej bocznej ulicy, z gorszym skomunikowaniem,
- 4) oceny położenia wszystkich nieruchomości na tym samym poziomie,
- 5) uznania za lepszą ekspozycji od jednej lub więcej stron,
- 6) pominięcia zbliżonego kształtu wszystkich porównywanych nieruchomości,
- 7) przyjęcia do porównania nieruchomości o powierzchni wielokrotnie mniejszej.

Sąd uznał jednakże te zastrzeżenia za nieznajdujące usprawiedliwionych podstaw.

Biegły w ustnej opinii uzupełniającej wskazał, że analiza rynku przeprowadzana przez rzeczoznawcę majątkowego na wstępie oszacowania w celu przyjęcia podstawowych założeń oszacowania stanowi podstawę do z jednej strony przyjęcia cech, które będą miały istotne znaczenie dla oszacowania, z drugiej strony przyjęcia skali ocen tych cech, która może być ograniczona do dwóch stopni.

Biegły w sposób prawidłowy odliczył powierzchnię zajęta przez stację transformatorową od powierzchni całkowitej nieruchomości wycenianej. Posadowienie stacji stanowi istotne ograniczenie możliwości korzystania z gruntu.

Wprawdzie istnieje możliwość przeniesienia tego obiektu, ale nie jest to prosta operacja, albowiem wymaga przeprowadzenia szeregu czynności przygotowawczych, projektów i uzgodnień. Natomiast biegły wskazał, że na ocenę cechy ograniczeń fizycznych wpływa obecność na terenie nieruchomości także sieci energetycznej i innych mediów. W sytuacji, kiedy stacja transformatorowa zlokalizowana jest pośrodku działki, oczywiste jest, że linie sieci elektroenergetycznych mogą być prowadzone w różnych kierunkach w celu zasilania nieruchomości sąsiednich i ich ewentualne przemieszczenie będzie wymagało zachodu, odpowiedniego przygotowania, projektowania, uzgodnień, natomiast na etapie obecnym może stanowić istotne utrudnienie wykorzystania nieruchomości.

W sposób prawidłowy biegły ocenił położenie nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania jako dobre. Nieruchomość wyceniana położona jest w pobliżu centrum miasta, położona jest przy jednej z głównych ulic. Natomiast nieruchomości porównywane znajdują się dalej od centrum (różnica ok. 5 km), ale także w bardzo dobrych z punktu widzenia ich przeznaczenia i możliwości wykorzystania lokalizacjach. W obrębie O. (ul. (...)) znajdują się składy, magazyny budowlane, hurtownie, niedaleko zlokalizowane jest centrum handlowe (...), obok przebiega autostrada. Tym samym położenie w takim obrębie jest równoważne lokalizacji przy ul. (...). To samo będzie dotyczyć lokalizacji w obrębie M. również położonej w zbliżonej odległości od centrum i po tej samej – południowo-zachodniej stronie W.. W przypadku nieruchomości wykorzystywanych na potrzeby aktywności gospodarczej, pod magazyny, hurtownie, składy, bazy transportowe, produkcję, dystrybucję, salony i serwisy samochodowe, itp., bliskość centrum miasta nie jest konieczna, wręcz przeciwnie, daleko istotniejsze znaczenie ma skomunikowanie zapewniające dobry wyjazd z miasta, aby ułatwić dostawę i wysyłkę towarów. W przypadku centrum miasta transport jest utrudniony, co może generować wyższe koszty działalności. Tym samym lokalizacja bliższa ścisłemu centrum miasta w przypadku nieruchomości komercyjnych nie jest automatyczną zaletą zwiększającą atrakcyjność rynkową, a przez to zwiększającą też cenę. Z kolei nieruchomość, na jaką wskazywał pozwany, która położona jest w pobliżu lotniska, z uwagi na znacznie większą powierzchnię i taką lokalizację, może być wykorzystywana na cele innego rodzaju aktywności, jakie uzasadniają korzystanie z takiego obszaru, a także nie wymagają bliskości centrum miasta, choćby bazą transportową, magazyny, centra dystrybucji i być może wpływa to na zwiększenie wartości transakcyjnej, także ceny jednostkowej.

Za prawidłowe należy uznać zakwalifikowanie powierzchni nieruchomości wycenianej jako dostatecznej z minusem. W przypadku nieruchomości komercyjnych zbyt duża powierzchnia przekraczająca faktyczne potrzeby nabywcy może wręcz stanowić przeszkodę do sfinalizowania transakcji. Zbędna powierzchnia może generować dodatkowe koszty. Dotyczyć to będzie nieruchomości o powierzchni przekraczającej 1 ha, a tym bardziej o powierzchni ponad 3 ha, jak nieruchomość przy ul. (...). Przyjęte do porównania grunty o pow. 8 000 m<sup>2</sup> i 9 256 m<sup>2</sup> są pod tym względem bardziej atrakcyjne. Różnica w powierzchni powodować będzie, iż nieruchomość wyceniana będzie miała niższą wartość jednostkową, nie zaś odwrotnie, jak podnosił pozwany w zastrzeżeniach do opinii. Przy wyższej powierzchni cena jednostkowa spada. Także w sytuacji, gdyby nieruchomość przybrana miała powierzchnię wyraźnie mniejszą, też mogłoby to oznaczać istnienie pewnych ograniczeń w jej swobodnym wykorzystaniu, ograniczenia możliwości zabudowy, komunikacji, itp. Tak więc nieruchomości o powierzchniach „średnich” pom. 0, 5 ha a 1, 0 ha będą najbardziej atrakcyjne.

Niezasadny był też zarzut dotyczący kształtu nieruchomości. Nieruchomość wyceniana ma kształt nieregularny, jeden z boków stanowi linia łamana. Ogranicza to możliwości wykorzystania, możliwości zabudowy i poruszania się po terenie. Natomiast kształty nieruchomości przybranych do porównania są bardziej regularne, o kształcie prostokąta lub trapeza. Tym samym ich zagospodarowanie będzie łatwiejsze, wygodniejsze, np. z punktu widzenia komunikacji wewnętrznej. Nieruchomości przybrane do porównania spełniają zatem wskazaną w operacie cechę w stopniu lepszym od nieruchomości wycenianej. Tym samym zróżnicowanie wskazanej cechy było usprawiedliwione.

Biegły trafnie też dokonał oceny ekspozycji nieruchomości. Nieruchomość przy ul. (...) położona jest po prawej stronie ulicy patrząc od strony centrum miasta i faktycznie, na co zwrócił uwagę biegły podczas przesłuchania, dostępna jest swobodnie od tej właśnie strony jezdni. To zaś stanowi ograniczenie możliwości wykorzystania nieruchomości z uwagi na utrudnienie dojazdu. W przypadku nieruchomości położonych poza strefą ścisłej zabudowy zorganizowanie wjazdu



na teren nieruchomości jest łatwiejsze, zwłaszcza, gdy nieruchomość przylega do drogi z dwóch stron. Nie jest przy tym przeszkodą położenie przy drodze nieutwardzonej, gdyż prowadząc inwestycję na nieruchomości przedsiębiorcy organizują także drogę dojazdową, choćby poprzez położenie płyt betonowych, wysypanie tłucznia, itp.

Sąd doszedł do przekonania, że opinia biegłego D. M. w zakresie merytorycznej oceny stanu nieruchomości, jej lokalizacji i atrakcyjności, oraz w zakresie obliczeń stanowiących podstawę oszacowania została sporządzona prawidłowo, zgodnie z regułami dotyczącymi sporządzania operatów szacunkowych wskazanymi w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia wykonawczego. Tym samym opinia ta jest rzetelna i wiarygodna, wobec czego może stanowić podstawę do stanowczego ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej punkt wyjścia dla obliczenia wymiaru rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego jako nieuzasadniony. Sąd może bowiem dopuścić dowód z opinii innego biegłego wyłącznie wtedy, gdy opinia uprzednio sporządzona jest nieprzydatna dla celów postępowania, tzn. nie odpowiada na pytania zadane biegłemu, lub też wtedy, gdy jest wewnętrznie niespójna lub sprzeczna i to na tyle, że defekty te nie mogą zostać usunięte w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej. Opinia złożona przez biegłego D. M. nie odznaczała się wskazanymi cechami, które dyskwalifikowałyby ją jako środek dowodowy, była jedynie niekorzystna dla pozwanego. Nie daje to jednak podstawy ku temu, aby dopuszczać dowód z opinii kolejnego biegłego, w sytuacji, gdy opinia złożona do akt sprawy była rzetelna oraz poprawna pod względem merytorycznym. O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej poddające ją w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi zostać oceniony wyłącznie jako zmierzający do wywołania nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (wyroki SN z dnia 05.11.1974 r., I CR 562/74, oraz z dnia 30.05.2007 r., IV CSK 41/07, wyrok SA w Katowicach z dnia 07.03.2008 r., I ACa 910/07). Pozwany nie przedstawił jednak argumentów dyskwalifikujących przydatność opinii dla potrzeb rozstrzygnięcia, ograniczając się do polemiki z wnioskami merytorycznymi opinii. Merytoryczna istota całości opinii wykluczała uwzględnienie argumentów pozwanego. Trzeba też podnieść, że jakkolwiek opinia biegłego jest oparta na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie sądu w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał, a zatem, na tle tego materiału, konieczne jest stwierdzenie, czy ustosunkowała się ona do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz, czy opierając się na tym materiale w sposób logiczny i jasny przedstawia tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w niej wniosków; dopiero, jeżeli opinia biegłego wymogów tych nie spełnia, wniosek strony o powołanie innych biegłych należy uznać za zasadny (wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 659/04).

Za zasadnością stanowiska pozwanego nie przemawiało przedstawienie przez niego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę M. R.. Operat ten został sporządzony w innym celu – określenia wartości rynkowej nieruchomości w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a nadto utracił swoją aktualność – art. 156 ust. 3 ugn. Tym samym pozbawiony był waloru dowodowego. Można jednak zwrócić uwagę, że autorka operatu oznaczyła w nim cechy nieruchomości wycenianej:

- lokalizacja – dobra,
- sąsiedztwo – niekorzystne,
- powierzchnia i kształt – niekorzystne,
- dostępność – niekorzystna,
- uzbrojenie – dobre,

zaś dla przyjętych do porównania:

- nieruchomości na M. o pow. 9 256 m<sup>2</sup>:
- lokalizacja – średnia,
- sąsiedztwo – średnie,
- powierzchnia i kształt – średnie,
- dostępność – średnie,
- uzbrojenie – dobre,
- nieruchomości przy ul. (...) o pow. 14 605 m<sup>2</sup>:
- lokalizacja – średnia,
- sąsiedztwo – średnie,
- powierzchnia i kształt – niekorzystne,
- dostępność – dobra,
- uzbrojenie – dobre.

Zatem rzeczoznawca pozwanego oceniła nieruchomość wycenianą w zakresie powierzchni i kształtu oraz dostępności najniższym stopniem, a nieruchomość przy ul. (...) w zakresie powierzchni również najniższym stopniem, co pokrywa się z oceną biegłego D. M., a stoi w sprzeczności z zastrzeżeniami pozwanego wobec opinii.

Sąd przyjął zatem wynik oszacowania dokonanego przez biegłego D. M. – wartość nieruchomości 9 414 769 zł – jako podstawę dokonania aktualizacji opłaty rocznej obciążającej powodów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...).

Opłata ta – w wymiarze 3 % - wynosi 282 443, 07 zł, poczynając od dnia 01.01.2013 r.

Powodowie dochodzili ustalenia tej opłaty na poziomie 233 180, 07 zł, wobec czego dalej idące powództwo podlegało oddaleniu.

Wartość przedmiotu sporu, jaką stanowi różnica między opłatą dotychczasową a proponowaną przez powodów, wynosiła 257 090 zł (490 269, 99 zł minus 233 180, 07 zł w zaokrągleniu zgodnie z art. 126<sup>1</sup> § 3 kpc). Powodowie uzyskali obniżenie opłaty do kwoty 282 443, 07 zł, czyli o kwotę 207 826, 92 zł, która stanowi 80, 84 % wps (207 826, 92 zł/257 090 zł).

Koszty procesu poniesione przez powodów objęły: opłatę od pozwu – 12 855 zł, zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego – 3 000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 7 200 zł, tj. łącznie 23 055 zł, z czego 80, 84 % wynosi 18 637, 66 zł. Koszty procesu poniesione przez pozwanego to wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7 200 zł, z czego 19, 16 % wynosi 1 379, 52 zł. Różnica pomiędzy wskazanymi kwotami wynosi 17 258, 14 zł i przypada powodom.

Nieopłacone koszty sądowe obejmujące wynagrodzenie biegłego ponad 3 000 zł obciążają ostatecznie Skarb Państwa (zwłaszcza mając na względzie, iż uzupełnianie opinii następowało na wniosek pozwanego).

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.