

Sygn. akt I C 958/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Kinga Kubuj

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2021 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że dokonana przez pozwanego aktualizacja od dnia 1 stycznia 2011 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 49.582 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest uzasadniona;

2. ustala, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. ponosi koszty procesu w całości, natomiast szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Kinga Kubuj

Sygn. akt I C 958/17

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. siedzibą w W. we wniosku zastępującym pozew, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., ostatecznie wniósł o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 49.582 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest uzasadniona w innej wysokości aniżeli wskazał w dokonanej aktualizacji pozwany Skarb Państwa Prezydent (...) W., a mianowicie w kwocie 154.695,84 zł, co stanowi 3% z kwoty 5.156.528 zł. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesowych ( zmiana wniosku k. 60-61).

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta (...) W. wniósł o oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów sądowych (odpowiedź na pozew k. 229-232).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska (pisma procesowe stron k. 524-525, 529-533).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

(...) sp. z o.o. siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 49.582 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Prezydent (...) W. wypowiedzeniem z dnia 15 października 2010 r. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. i ustalił nową opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości ustalonej na kwotę 293.029,62 zł, wskazując, iż stanowi ona 3% wartości gruntu wynoszącej 9.767.654 zł. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 101.975,18 zł ( pismo pozwanego k. 130, wypowiedzenie z zpo k. 131-132).

Nową wartość nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. K. w dniu 27 stycznia 2010 roku (operat szacunkowy k. 133-155).

Wnioskiem z dnia 26 listopada 2010 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., wniosło o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. jest nieuzasadniona. Powód pismem z dnia 22 kwietnia 2014 r. zmodyfikował wiosek, wskazując, że aktualizacja jest uzasadniona w kwocie 154.695,84 zł, co stanowi 3% z kwoty 5.156.528 zł, stanowiącej w jej ocenie wartość przedmiotowej nieruchomości. Spółka zakwestionowała przy tym sporządzony na zlecenie Miasta (...) W. operat szacunkowy ze względu na jego treść, powołała się przy tym na sporządzony na jej zlecenie operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego D. M. (wniosek k. 157, zmiana wniosku strony k. 60-61, operat szacunkowy k. 64-113).

Orzeczeniem z dnia 20 stycznia 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie o sygn. KOX/3653/Po/10 oddaliło wniosek. SKO zważyło, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonana została przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który prawidłowo ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 9.767.654 zł, będący właścicielem gruntu Skarb Państwa był więc uprawniony do dokonania czynności aktualizacyjnych (orzeczenie k. 53-54).

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w sprzeciwie od tego orzeczenia wniosło o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej było zasadne, ale w mniejszej wysokości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...), jaką od dnia 1 stycznia 2011 r. powinna uiszczać powódka jej zdaniem winna wynosić 154.695,84 zł. Uzasadniając powyższe spółka wskazała, że położenie nieruchomości i warunki jej zagospodarowania nie są korzystne, istnieją bowiem trudności z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej oraz do sieci kanalizacyjnej (sprzeciw k. 16-19).

Nieruchomość przy ul. (...) jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi – służebnością przejścia i przejazdu na rzecz właściciela działki nr (...) objętej KW nr (...) na warunkach określonych w paragrafie 6 umowy sprzedaży z dnia 5 marca 2001 r. zawartej przed notariuszem W. G. w S. za rep. A Nr (...).

W dziale III. księgi wieczystej nieruchomości widnieją również wpisy ciężarów i ograniczeń dotyczących użytkowania wieczystego, które to prawo obciążone jest: służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania z bocznicy kolejowej położonej na nieruchomości w zakresie umożliwiającym dojazd do działki nr (...) w opisanej w KW nr (...), torem kolejowym nr 26 wchodzącym w skład bocznicy położonej na działkach nr (...) stanowiące część dz. ew. nr (...); nieodpłatną służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i korzystania z infrastruktury bocznicy kolejowej Cementowni (...) Sp. z o.o. położonej na działkach (...) i objętych księgą wieczystą nr (...) oraz polegającą na prawie przechodu i przejazdu do ulicy (...) pasem o szerokości 7 m przechodzącym przez działkę nr ew. (...); ograniczonym prawem rzeczowym - nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebnością przejścia i przejazdu przez działkę nr ew. (...) istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 10 m do ulicy (...) na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) objętą KW Nr (...) oraz nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebnością polegającą na korzystaniu z kabla elektroenergetycznego znajdującego się na działce nr (...) i położeniu na niej kabla elektroenergetycznego do działki nr (...), przesyłu energii elektrycznej, wejściu na teren nieruchomości w przypadku konieczności wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, usuwaniem

awarii kabla na rzecz każdorazowego właściciela, wieczystego użytkownika działki nr (...), jak również służebnością drogi koniecznej ustanowionej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) ( odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 450-459).

Nieruchomość przy ul. (...) ma nieregularny kształt, stosunek powierzchni zabudowy budynków i placów utwardzonych do powierzchni całego kompleksu wynosi 82%. Nieruchomość jest zabudowana budynkami magazynowymi i intensywnie użytkowana jest jako obiekt magazynowo-biurowy. Sąsiednie nieruchomości są użytkowane jako magazyny, składy, bazy transportowe i pod produkcję. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego przyłącza elektrycznego oraz bezpośredniego przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Dostarczanie energii elektrycznej i innych mediów, jak również odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez sąsiedni zakład produkcyjny (...) SA na podstawie zawartej przez powódkę z tym podmiotem umowy, co generuje dodatkowe koszty. Nieruchomość również nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej odbywa się poprzez działki stanowiące własność Skarbu Państwa oraz miasta, niebędące działkami drogowymi. Użytkowana przez powoda faktyczna droga dojazdowa, o nawierzchni z płyt betonowych i asfaltu, jest konserwowana przez powoda, który ponosi również inne nakłady konieczne dla korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomość na dzień 1 stycznia 2011 r. nie posiadała obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale była wykorzystywana zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ( korespondencja z (...) k. 30-38, opinia biegłego M. M. (1) k. 245-270, pismo zastępcy Burmistrza Dzielnicy B. Miasta S. W. k. 296-297, pismo Zastępcy Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich w W. k. 307, mapa sytuacyjna k. 460, korespondencja z (...) k. 29, 461-462, korespondencja z (...) k. 463, korespondencja z (...) k. 465, umowy powoda z (...) SA k. 467-481, faktury k. 483-496).

Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 9.767.654 zł (operat szacunkowy biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. G. k. 332-339, pisemna opinia uzupełniająca k. 380).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów znajdujących się w aktach sprawy, w tym szczególnie na podstawie opinii biegłego sądowego K. G. wraz z pisemną opinią uzupełniająca. Należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie materiał dowodowy ograniczył się właśnie do dokumentów oraz sporządzonych na zlecenie Sądu opinii biegłych sądowych M. M. (1) oraz K. G., będących rzeczoznawcami majątkowymi. Kluczowe przy tym znaczenie miały właśnie sporządzone opinie biegłych, bowiem Sąd był zmuszony do zasięgnięcia wiadomości specjalnych celem ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Opinia biegłego sądowego M. (k. 245-270) wraz z ustną opinią uzupełniająca złożoną na rozprawie w dniu 14 września 2018 r. (protokół k. 310-314), wskazywała, iż wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 11.907.500 zł (opinia k. 263). Biegły posługiwał się przy tym przy wycenie podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Mając jednakże na uwadze wątpliwości co do rzetelności sporządzonej opinii, niezbędnym było zlecenie kolejnej opinii, w wykonaniu czego została sporządzona opinia sądowa biegłego G..

W ocenie Sądu opinia biegłego G. jest rzetelna i miarodajna. Została ona sporządzona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wycenie nieruchomości, nie będąc skutecznie zakwestionowaną przez powoda. Opinia przyjęła stan nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku, tj. dzień, od którego pozwany ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w nowej wysokości, zakres wyceny objął określenie wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności, nie obejmując części składowych gruntu.

Zdaniem Sądu nie przedstawiały większej wartości dowodowej przedstawione przez powoda oświadczenia złożone przed notariuszem przez osoby A. P., J. W. i H. S. (k. 497-511). Dokumenty te nie mogą w ocenie Sądu być uznane za równoważne dowodowi z zeznań świadków, a okoliczność, iż osoby w nich wymienione złożyły określone oświadczenia nie jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczność, iż nieruchomości jest mało atrakcyjna pod względem uzbrojenia w media i dostępu do drogi publicznej, czego dotyczyły złożone oświadczenia, została przy tym

uwzględniona przez biegłego G. w sporządzonej opinii. Sąd również nie poczynił ustaleń faktycznych na podstawie dokumentów zdublowanych.

Jakkolwiek początkowo Sąd postanowieniem z dnia 6 lutego 2020 r. w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n dopuścił dowód z opinii biegłych z (...) Towarzystwa (...) w W. na okoliczność dokonania oceny opinii biegłych sądowych, sporządzonych w niniejszej sprawie przez biegłych M. i G., co stanowiło realizację wniosku powoda zawartego w piśmie z dnia 12 czerwca 2019 r. (k. 371), to mając na uwadze zmianę okoliczności w postaci trudności stwarzanych przez tę placówkę, w sposób faktyczny odmawiającą przyjęcia zleconej opinii do realizacji (vide k. 412), postanowieniem z dnia 1 października 2020 r. postanowienie z dnia 6 lutego 2020 r. w trybie art. 359 § 1 k.p.c. zostało uchylone, co było również uzasadnione względem na ekonomikę postępowania. Ostatecznie, w ocenie Sądu, przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wystarczająco wyjaśniło okoliczności faktyczne sprawy. Podkreślenia wymaga, że o potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu przez sąd, o jakiej mowa w art. 157 ust. 3 u.g.n., decyduje nie żądanie strony, lecz powstanie po stronie sądu uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lutego 2019 r. sygn. V ACa 47/18, dostępny w LEX). Brak jest przy tym podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, bowiem ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami (patrz wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 26 czerwca 2018 r., sygn. I ACa 1421/17, dostępny w LEX oraz z dnia 12 lipca 2018 r., sygn. I ACa 1409/17, dostępny w LEX nr 2546269). Sąd dokonał więc samodzielnej oceny sporządzonych w sprawie opinii biegłych. Z tych samych powodów niecelowym było również zadośćuczynienie kolejnemu wnioskowi powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) (pismo procesowe powoda k. 427), czemu Sąd dał wyraz w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2021 r. (k. 520).

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia, jaka była wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2011 r., co bezpośrednio przekładało się na ustalenie wysokości należnej opłaty z tytułu jej użytkowania wieczystego.

W myśl art. 72 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi 3% ceny nieruchomości gruntowej.

Stosownie do treści art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Stosownie do ust. 3 tego artykułu ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Postępowanie przed SKO normuje art. 79 tej ustawy, w myśl z kolei art. 80 ust. 1 u.g.n. 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, przy czym stosownie do ust. 2 art. 80, kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 zd. 2 u.g.n.), a orzeczenie SKO traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 u.g.n.).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest sporem ustalającym z art. 189 k.p.c., w którym sąd powszechny nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2014 r., sygn. I ACa 1044/10, dostępny w LEX).

Podkreślenia wymaga, iż Sąd dysponował w sprawie dwoma opiniami biegłych sądowych sporządzonymi dla potrzeb niniejszego postępowania, w postaci opinii biegłych M. i G.. Znajdujące się w aktach operaty sporządzone na zlecenie stron niniejszego postępowania – w wypadku powódki przez rzeczoznawcę majątkowego D. M., a w wypadku pozwanego przez rzeczoznawcę majątkowego W. K., nie mogły samodzielnie stanowić podstawy ustaleń w sprawie, bowiem nie służył im przymiot dowodu z opinii biegłego sądowego, zleconej przez Sąd. Operat szacunkowy jako taki nie ma cech dokumentu urzędowego ani opinii w rozumieniu art. 278 k.p.c., pozostając dokumentem prywatnym, który zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Opinie te należy więc traktować co najwyżej w charakterze pisemnego uzupełnienia stanowisk stron. Dostrzega to zresztą sama strona powodowa, trafnie kwalifikując opinię rzeczoznawcy M. jako dokument prywatny (k. 17). Podkreślenia wymaga, iż strona pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń zarówno co do sporządzonych opinii zarówno w wypadku operatu szacunkowego biegłego M. jak i operatu szacunkowego biegłego G., zastrzeżenia natomiast zgłosiła strona powodowa.

Z dwóch sporządzonych do sprawy opinii biegłych sądowych wartościowszy charakter miała opinia biegłego G.. Biegły M. co prawda w opinii poczynił analizę stanu prawnego nieruchomości, jak również dokonał jej oględzin, w tym zakresie jego opinia jest wartościowa. Biegły nie w pełni jednakże wziął pod uwagę pełną specyfikę nieruchomości, w postaci jej obciążeń oraz utrudnień w dostępie do mediów i drogi publicznej, co zostało przez stronę powodową wykazane dokumentami, podczas gdy biegły M. ocenił uzbrojenie nieruchomości jako „dobre”. Wątpliwości co do rzetelności opinii biegłego M. wzbudza również posługiwanie się przez biegłego przy ocenie przedmiotowej nieruchomości czynnikami „potencjał inwestycyjny”, zamiast czynnikami „możliwości inwestycyjne”, bowiem wskazać należy, że na datę aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste bada się możliwości inwestycyjne danej nieruchomości a nie możliwości potencjalne możliwe do osiągnięcia w przyszłości, np. w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę.

Niezbędnym było więc powołanie w sprawie kolejnego biegłego, co stanowiło przy tym zadośćuczynienie wnioskowi procesowemu powoda (postanowienie z rozprawy z dnia 14 września 2018 r. protokół k. 313). Sporządzona w wyniku powyższego opinia biegłego G. realizuje zadaną biegłemu tezę dowodową, jaką było określenie wartości gruntu przy szczególnym uwzględnieniu usytuowania nieruchomości, jej uzbrojenia oraz dostępu do drogi publicznej. Opinia biegłego G. również w sposób kompleksowy, przejrzysty i wartościowy odniosła się do pozostałych znajdujących się w aktach operatów sporządzonych przez rzeczoznawców M., M. i K..

Co się tyczy wyboru przez biegłego metody zastosowanej przy sporządzaniu opinii, należy wskazać, że art. 154 ust. 1 u.g.n. stanowi, iż 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W omawianej opinii biegły G. zastosował podejście porównawcze polegające na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży, to jest metodę analizy statystycznej rynku, co odpowiadało § 4 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109). Przy szacowaniu do celu aktualizacji wycenia się działkę niezabudowaną ale możliwą do zabudowy w taki sposób w jaki jest ona zabudowana w chwili wyceny.

Biegły G. w sporządzonej opinii wskazał, że wartość nieruchomości przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosi 10.239.865 zł, przy czym biegły zastrzegł, iż wartość ta nie uwzględnia wpływu trudności z odprowadzaniem nieczystości nieruchomości, co podnosiła strona powodowa. Jeśli istotnie koszty utrzymania nieruchomości są z tego powodu większe, to jak wskazał biegły wartość nieruchomości spadnie o około 5%. Korygując wynik współczynnikiem 0,95 otrzymuje się wynik ceny za metr kwadratowy w wysokości 197 za m<sup>2</sup> gruntu, co odpowiada wartości przyjętej przez miasto dla potrzeb aktualizacji w operacie rzeczoznawcy K.. Wartość nieruchomości dla celów aktualizacji przy uwzględnieniu powyższego wynosi więc 9.767.654 zł (k. 339 w zw. z k. 139). W ocenie Sądu właśnie taka była wartość przedmiotowej nieruchomości w dniu 1 stycznia 2011 r., bowiem upośledzenie nieruchomości pod względem dostępu do mediów i związane z tym przez powódkę koszty zostały przez stronę powodową wykazane złożoną dokumentacją. Opina w powyższym wariantcie uwzględniła więc okoliczność trudności z dostępem do mediów nieruchomości, merytorycznie odnosząc się do zastrzeżeń powoda.

Słusznie przy tym biegły G. wskazał, że przy szacowaniu do celu aktualizacji wycenia się działkę niezabudowaną, ale możliwą do zabudowy w taki sposób, w jaki jest ona zabudowana w chwili wyceny. Mając na uwadze powyższe, nie zasługują na uwzględnienie zastrzeżenia powoda (k. 367-369), iż nieruchomość nie ma ustalonego dostępu do drogi publicznej, bowiem pomimo powyższego bezsprzeczne jest, iż jest ona zabudowana i intensywnie użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem, co należało uwzględnić przy szacunku. Również, co już wskazano, biegły przekonująco wyjaśnił różnicę między potencjałem inwestycyjnym działki a jej możliwościami inwestycyjnymi, badanymi dla potrzeb wyceny, nie są więc słuszne wywody powódki, iż istotne znaczenie dla wyceny miał brak możliwości uzyskania dla gruntu pozwolenia na budowę. Zgodnie z § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości dla potrzeb postępowania aktualizacyjnego należy określić 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, co biegły w pełni zrealizował, nie była przy tym konieczna analiza dobranych do analizy nieruchomości pod względem wydanych pozwoleń na budowę czy też objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo jego brakiem.

Odnośnie zastrzeżenia powódki, iż przy wycenie przez biegłego G. nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. przyjęto do porównania ceny transakcyjne wszystkich nieruchomości w rozpięciu czasowym 7-letnim, w tym nieruchomości 10-razy mniejszej oraz z pełną infrastrukturą, zaznaczenia wymaga, iż biegły ostatecznie przeprowadził analizę ilościową dla 17 transakcji o największej powierzchni, powyżej 5.000 m<sup>2</sup> (k. 337), a uzyskany przez niego wynik analizy wskazuje na niższą wartość gruntu aniżeli analiza dokonana przez biegłego M., obejmująca transakcje w przedziale od 3 lutego 2009 r. do 29 września 2010 r. (k. 258-259). Biegły G. przy tym uwzględnił dostępne dane o nieruchomościach podobnych, w tym wielkości nieruchomości. Jakkolwiek daty transakcji porównawczych dotyczą okresu od marca 2011 r. do grudnia 2017 r., co oznacza, iż przekraczają dwuletni względem daty wyceny. Jednakże z uwagi na wykazaną w opinii wykresem (k. 337) stabilność cen średnich nieruchomości w latach od 12 stycznia 2009 r. do 20 czerwca 2018, jak również z uwagi na niski wolumen transakcji dotyczących odpowiednio dużych obszarowo nieruchomości (biegły dysponował 17-stoma takimi transakcjami) jest to do przyjęcia, tym bardziej, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegły nie pominął umów zawartych w okresie najbardziej zbliżonym do daty aktualizacji. Biegły w sporządzonej opinii przekonująco wyjaśnił w jaki sposób przeprowadził dokonaną wycenę, w pisemnej opinii uzupełniającej w sposób przekonujący odniósł się do zgłoszonych przez stronę powodową zastrzeżeń. Sąd przy tym nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalistycznymi. Jak już wskazano, biegły przy tym wyjaśnił dlaczego operat sporządzony przez rzeczoznawcę M., stanowiący podstawę stanowiska procesowego powódki jest nierzetelny. Jeżeli biegły powołany przez sąd, opinię pozasadową kwestionuje, jak w niniejszej sprawie w wypadku operatu rzeczoznawcy M. - rzeczą sądu jest krytyczne rozważenie argumentacji obu opinii (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988 r., sygn. II CR 312/88, dostęp w LEX). Biegły G. w sporządzonej przez siebie opinii w sposób przekonujący wyjaśnił, iż prawie dwukrotna różnica w wartości nieruchomości przyjętej w operacie rzeczoznawcy M., względem operatu sporządzonego w postępowaniu administracyjnym przez rzeczoznawcę K. wynikała z doboru przez rzeczoznawcę M. transakcji tak, aby wynik wyceny

był niski, co czyniło operat ten niewiarygodnym (k. 336). Sąd orzekający podziela powyższe zapatrywanie. Jak wskazał biegły G., operat rzeczoznawcy M. był sporządzony metodą porównywania parami, dotycząc transakcji tylko z terenu B. podczas gdy operaty rzeczoznawców K. i M. były wykonane metodą korygowania ceny średniej i oparte na podobnej bazie transakcyjnej dotyczącej nieruchomości na terenie dzielnic peryferyjnych W., co w żaden sposób nie jest dyskwalifikujące, przy czym celowy dobór transakcji przez rzeczoznawcę M. w sposób nierzetelny zaniżył uzyskaną wycenę. Również biegły G., biorąc pod uwagę znaczącą powierzchnię nieruchomości przy ul. (...), przy doborze dla potrzeb sporządzonej opinii nieruchomości uwzględnił obiekty o największej powierzchni, położone w (...) dzielnicach peryferyjnych, tak jak przedmiotowa nieruchomość, co biegły w sposób przekonujący uzasadnił.

Reasumując, opinia biegłego K. G. została sporządzona w sposób obiektywny, fachowy, kierując się wskazaniem literatury specjalistycznej, bazując na właściwych podstawach prawnych i źródłach informacji oraz zawiera spójne i zrozumiałe wnioski, w związku z czym Sąd podzielił je i przyjął za podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Z tych też względów nie zasługiwały na uwzględnienie zastrzeżenia powódki. Nie sposób jest nie dostrzec, iż wynik operatu biegłego G., przy uwzględnieniu granic niepewności wynoszących 5%, nie różni się od wyniku operatu rzeczoznawcy W. K.. Również wynik pierwotnie sporządzonego w sprawie operatu biegłego M., jakkolwiek przyjmując najwyższą wartość przedmiotowej nieruchomości, nie odbiegał w sposób istotnie znaczący od wartości przyjętej przez biegłego G.. Najbardziej radykalnie od wartości powyższych operatów odstaje wynik operatu, na którym opiera swoje żądanie powódka, co nakazuje negatywną ocenę tego dokumentu, z przyczyn, które wskazał w swojej opinii biegły G..

Zlecenie w sprawie kolejnej opinii byłoby uzasadnione w wypadku znacznych różnic pomiędzy wnioskami biegłych M. i G., co jednakże nie występuje. Zawnioskowanie przez Sąd o dokonanie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia opinii ostatecznie nie okazało się być niezbędnym dla rozstrzygnięcia zawisłego przed Sądem sporu. Rozstrzygnięcie to było możliwe dzięki bowiem uzyskanej w toku postępowania opinii biegłego G. w wariantcie uwzględniającym niekorzystne uzbrojenie gruntu w media i ponoszone z tym koszty.

Trzeba przy tym wskazać, iż fakt, że nieruchomość nie ma obecnie prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej nie zmienia okoliczności, iż nieuregulowany stan dostępu do drogi publicznej ani brak odpowiedniej służebności nie przeszkadzają w intensywnym użytkowaniu nieruchomości. Mieć należy również na względzie, że jak słusznie podnosi pozwany, w procesie szacowania gruntu dla określenia wartości rynkowej prawa własności nie uwzględnia się obciążeń dotyczących prawa użytkowania wieczystego, gdyż wygasają one wraz z ustaniem prawa użytkowania wieczystego, a ujawnione w księdze wieczystej w dziale III. obciążenia zasadniczo poza pozycją pierwszą dotyczą właśnie prawa użytkowania wieczystego powoda.

Sporządzona opinia biegłego wykazała wzrost wartości nieruchomości, aktualizacja była więc zasadna. Biorąc pod uwagę, że przeprowadzone postępowanie dowodowe umożliwiło ustalenie, że wartość nieruchomości przy uwzględnieniu jej specyfiki w dniu 1 stycznia 2011 r. wynosiła 9.767.654 zł, ziściły się podstawy do przeprowadzenia przez Prezydenta (...) W. postępowania aktualizacyjnego, przy czym organ ten w sposób prawidłowy wyliczył zaproponowaną opłatę.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił, że dokonana przez pozwanego aktualizacja od dnia 1 stycznia 2011 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) w W. jest uzasadniona, o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku. Zaznaczyć przy tym należy, iż podstawę dla wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym stanowiła regulacja art. 15 z.zs<sup>2</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1842 t.j.).

W punkcie 2. sentencji, Sąd na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążył przegrywającego sprawę powoda kosztami procesu w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu, co znajduje uzasadnienie w treści art. 108 § 1 k.p.c.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Kinga Kubuj

# ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Kinga Kubuj