

**Sygn. akt I C 260/11**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Kamińska**

Protokolant: Marta Radosz

**po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 roku w Legnicy**

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko Skarbowi Państwa Staroście (...)

o ustalenie

I. ustala, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w obrębie O., Gmina C., objętej działkami o numerach (...), stanowiących własność Skarbu Państwa, dokonane przez Starostę (...) wypowiedzeniem z dnia 09 grudnia 2010 roku jest uzasadnione do wysokości 175.728,15 złotych ( sto siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych piętnaście groszy);

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje powodowi, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa ( kasa Sadu Okręgowego w Legnicy) kwotę 6.103,51 złotych tytułem zwrotu wydatków na opinie biegłych.

**Sygn. akt IC 260/11**

## UZASADNIENIE

Starosta (...) pismem z dnia 9 grudnia 2010 r. działając na podstawie art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami wypowiedział (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C. wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej w kwocie 52.146,22 złote z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w obrębie O. gmina C. i zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 197.220,36 złotych, stanowiącej 3 % wartości gruntu z dniem 1 stycznia 2011r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. orzeczeniem z dnia 19 maja 2011 r., po rozpoznaniu wniosku (...) Sp. z o.o. w C., ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę w wysokości 187.359,33 złote.

(...) Spółka z o.o. w C. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L., domagając się ustalenia, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w obrębie O., gmina C., objętej działkami o numerach: (...) stanowiących własność Skarbu Państwa, dokonane przez Starostę (...) wypowiedzeniem z dnia 9 grudnia 2010 r. jest nieuzasadnione, albo uzasadnione w niższej wysokości.

Wnioskodawca zakwestionował prawidłowość dokonania ustalenia wartości nieruchomości będących podstawą do obliczenia wysokości opłaty. Zarzucił, że treść operatu szacunkowego z dnia 6 listopada 2010 r. nie do końca spełnia wymogi Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia

operatu szacunkowego, tj. nierzetelnie została przeprowadzona analiza i charakterystyka rynku nieruchomości, co znalazło swoje odbicie w ustalonej wartości nieruchomości. Wg wnioskodawcy na wolnym rynku, na którym znajdują się użytki kopalne ze złożami piasku i żwiru znaleźć można o wiele więcej transakcji o podobnym przeznaczeniu co wyceniona. Z analizy tych transakcji wynika, iż ceny nieruchomości o przeznaczeniu pod tereny eksploatacji złóż piasku i żwiru kształtowały się od 5,64 zł/m<sup>2</sup> do 13,97 zł/m<sup>2</sup> a średnia krajowa wynosiła 10,51 zł/m<sup>2</sup> przy przyjętej w operacie szacunkowym 11,91 zł/m<sup>2</sup>. Już więc tylko z tego tytułu występuje różnica w zakresie opłaty rocznej o 22.264,20 złotych. Wnioskodawca wyraził także wątpliwość co do przyjętej nowej ceny rynkowej, tj. zależności wartości od powierzchni działki. Nieruchomość użytkowana przez wnioskodawcę ma bardzo dużą powierzchnię, a za fakt notoryjny należy uznać, iż w przypadku kupna nieruchomości mniejszych uzyskiwane ceny jednostkowe są znacznie większe niż ceny jednostkowe nieruchomości o dużych powierzchniach.

Wnioskodawca zarzucił także, że w operacie brakuje także zróżnicowania stanu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Mianowicie powierzchnią 53,01 ha objęte są zarówno działki z eksploatowanym złożem, jak i działki niezagospodarowane stanowiące tylko rezerwę pod przyszłą eksploatację i zostały one potraktowane tak samo jak działki z dość dobrym zagospodarowaniem. W aneksie do operatu oraz w pierwotnym operacie z niewiadomych powodów rzeczoznawca nie przyjął do wyceny mającego wpływ na wartość zróżnicowania obecnego stanu zagospodarowania nieruchomości. Jednorazową waloryzacją zostały objęte zarówno działki z eksploatowanym złożem, jak i działki już wyeksploatowane, które będą w przyszłości zrekultywowane w kierunku leśnym, jak również obszary gruntów poza obszarem górniczym nie przeznaczone do eksploatacji. Zdaniem wnioskodawcy nie uwzględnienie tych wszystkich okoliczności spowodowało zawyżenie opłaty o kwotę 63.771,00 złotych.

Powyższy sprzeciw Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L., na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przekazało do Sądu.

Zgodnie z treścią powołanego przepisu wniesienie sprzeciwu powoduje przekazanie sprawy do Sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, orzeczenie Kolegium Odwoławczego traci moc, wniosek złożony do Kolegium zastępuje pozew, a pozwanym staje się Starosta (...).

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W ocenie strony pozwanej biegły rzeczoznawca majątkowy powołany do oszacowania wartości nieruchomości dokonał prawidłowej wyceny, a stanowisko wyrażone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. jest zasadne.

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

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w obrębie O. Gmina C., objętej działkami o numerach: (...), stanowiących własność Skarbu Państwa. Nieruchomość posiada obszar 54,1186 ha. Umowa użytkowania wieczystego została zawarta do dnia 5 grudnia 2089 roku.

Okoliczności niesporne.

Nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego wg stanu obowiązującego na dzień podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste nie było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uchwalonym przez Radę Gminy C. w dniu 22 czerwca 1999 r. – nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym pod eksploatację kruszywa (prócz działki nr (...)) i przemysł, bazy, składy, magazyny (wieczyste działki).

Nieruchomość położona jest w południowo – zachodniej części O.. Dziesięć działek tworzy zwarty kompleks, działka (...) sąsiaduje z nową podstrefą (...). Nieruchomość jest korzystnie usytuowana na skrzyżowaniu dróg o znaczeniu transeuropejskim, w niewielkiej odległości od ważnych szlaków komunikacyjnych: autostrady (...) oraz drogi krajowej

nr (...). Położona jest na terenie wyposażonym w sieci energetyczne, wodną, kanalizacyjną i telefoniczną. Ponadto działka nr (...) posiada dostęp do bocznicy kolejowej.

Na terenie nieruchomości aktualnie eksploatowane są kruszywa naturalne, należące wg ustawy prawo górnicze i geologiczne do kopalin pospolitych. Eksploatacja odbywa się metodami odkrywkowymi. Złoża są eksploatowane, brak danych o kierunkach rekultywacji. Na części działek trwa eksploatacja, część z nich to działki po eksploatacji, a część to działki pod przyszłą eksploatację.

Działka (...) stanowi teren produkcji, magazynów i składów, położona jest w sąsiedztwie drogi krajowej i torów kolejowych. Teren działki (...) został ujęty w studium jako obszar eksploatacji górniczej.

Działka (...) stanowiąca teren przemysłowy ma 1,1089 ha. Teren przeznaczony do eksploatacji stanowi powierzchnię 45,44 ha, zaś teren wyeksploatowany: 7,57 ha, co stanowi 16,7 % w stosunku do działek pełnowartościowych.

**Dowód:** - opinia biegłej sądowej E. S., k.48-65,

- opinia biegłej sądowej E. K., k.168-173.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej wg jej stanu na 9 grudnia 2010 r. wynosi 5.857.605,00 złotych.

**Dowód:** -opinia biegłej sądowej E. K., k.186.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo jako częściowo uzasadnione podlega uwzględnieniu w zakresie ustalenia, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w obrębie O. Gmina C., objętej działkami o numerach: (...), dokonane przez Starostę (...) wypowiedzeniem z dnia 9 grudnia 2010 r. jest uzasadnione do wysokości 175.728,15 złotych. Zgodnie z treścią art. 77.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, a według stanu prawnego na grudzień 2010 r. nie częściej niż raz w roku.

Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu, albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Z uwagi na fakt kwestionowania przez użytkownika wieczystego wartości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i wdrożenia z jego inicjatywy postępowania odwoławczego, od wypowiedzenia dokonanego przez Starostę, przedmiotowa sprawa w oparciu o tryb przewidziany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, trafiła pod osąd Sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Postępowanie dowodowe w przedmiotowej sprawie wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego, celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, o co zresztą wnioskował powód. W sprawie został przeprowadzony dowód z dwóch opinii rzeczoznawców majątkowych: E. S. i E. K.. Wg opinii E. S. wartość rynkowa szacowanej nieruchomości wg stanu na grudzień 2010 r. wyniosła 6.164.000,00 złotych, zaś wg opinii E. K. 5.857.605,00 złotych. Obie biegłe dokonując wyceny zastosowały metodę porównawczą oraz metodę korygowania ceny średniej. Różnica w wycenie jest w głównej mierze wynikiem różnic w wartości nieruchomości porównywanych. Z uwagi na treść zarzutów złożonych przez powoda do opinii biegłej E. S. – biegła ta złożyła obszernie wyjaśnienia do opinii szczegółowo ustosunkowując się do wszystkich podnoszonych przez powoda kwestii. W szczególności wskazała, że wartość rynkowa stosownie do wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego i określa jej wartość najbardziej prawdopodobną do uzyskania na rynku. Biegła dokonała

szczegółowej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości. Podstawę opinii stanowiły transakcje rynku lokalnego pochodzące z gminy C. jak i gminy K., poparte aktami notarialnymi. Biegła dokonała też korekty cen nieruchomości przyjętych do porównania ze względu na cechy różnicujące. Biegła wyjaśniła, że na grudzień 2010 r. nie było podstaw by uwzględnić koszty rekultywacji, czy koszty wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, bo zmiana przeznaczenia gruntów wymaga uzyskania odrębnej decyzji. Biegła wyjaśniła także, że cecha rynkowa „struktura nieruchomości” dla wycenianego gruntu przyjęła stan średnio korzystny, wśród wycenianych działek bowiem znajdują się takie, na których trwa eksploatacja, część nieruchomości stanowią działki po eksploatacji, a część działek pod przyszłą eksploatację, które mogą tworzyć potencjał inwestycyjny. Ze względu na niespotykane, bardzo dużą powierzchnię wycenianej nieruchomości biegła wnikliwie przeanalizowała tę cechę. Podniosła, że rynek nieruchomości nie należy do rynków jednolitych. Nie w każdym segmencie rynku cena spada wraz ze wzrostem powierzchni. Jest to fakt oczywisty w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną, bo w przypadku nieruchomości rolnych istnieje zupełnie odwrotna zależność. Biegła wskazała, że prawo pierwokupu nie stanowi obciążenia wycenianej nieruchomości, natomiast co do zarzutów dotyczących wyceny działki (...) podtrzymała wcześniejsze stwierdzenia. Wszystkie zarzuty powoda biegła określiła jako pozbawione podstaw.

Z uwagi na wniosek powoda o opinię konkurencyjną, została sporządzona druga opinia w przedmiocie wyceny nieruchomości przez biegłą sądową E. K.. I do tej opinii powód wniósł zarzuty odnoszące się w głównej mierze do błędnego przyjęcia przez biegłą do obliczeń powierzchni terenu wyeksploatowanego o powierzchni 7,57 ha co spowodowało zawyżenie wartości nieruchomości o kwotę 836.485 złotych. W odpowiedzi na stawiane zarzuty biegła wyjaśniła, że dla wyceny nieruchomości kluczowym priorytetem jest funkcja przeznaczona dla nieruchomości w planie miejscowym lub w studium. Oprócz działki (...), wszystkie pozostałe działki o łącznym obszarze 53,0100 ha przeznaczone są pod eksploatację kruszyw. Dla nieruchomości wycenionej przeznaczenie nieruchomości (a więc zasobność w złoża) oceniono jako „dobre” (niewielką część terenu, tj. około 16,7 % wyeksploatowaną)- co jest zgodne z opisem nieruchomości zawartym w opinii. Gdyby nieruchomość przeznaczona była w całości pod eksploatację, tą cechą określono by w opinii jako bardzo dobrą. Biegła podniosła, że przy wycenie uwzględniła wszystkie cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość, a zarzuty powoda uznała za całkowicie nieuzasadnione.

W ocenie Sądu opinie sporządzone przez biegłe sądowe są logiczne, zrozumiałe i w wielu miejscach spójne. Za podstawę dla ustalenia opłaty rocznej obciążającej powoda Sąd przyjął wartość nieruchomości wynikającą z opinii biegłej E. K., jako korzystniejszą dla powoda, a niekwestionowaną przez pozwanego. Zatem przyjmując, iż wartość nieruchomości wg jej stanu na grudzień 2010 r. wyniosła 5.857.605,00 złotych x 3 % to wartość opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 175.728,15 złotych, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

Na podstawie art. 100 kpc sąd obciążył powoda wszystkimi kosztami postępowania, mając na uwadze, że pozwany uległ tylko co do nieznaczącej części żądania. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł w oparciu o treść § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd nakazał powodowi, aby zwrócił na rzecz Skarbu Państwa koszty wydatków na opinie biegłych w kwocie 6.103,51 złotych, w zakresie w jakim nie zostały one pokryte z zaliczek uiszczonych przez powoda.