

Sygn. akt I ACa 796/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Andrzej Struzik (spr.)</i>
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A.

przeciwko Skarbowi Państwa -Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt I C 1431/11

1. oddala apelację:

2. zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 796/13

UZASADNIENIE

(...) S.A. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w K., objętej księgami wieczystymi nr (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr: (...) o pow. 0,3877 ha,(...)o pow. 0,0314 ha, (...) o pow. 0,0017 ha, (...)o pow. 0,0730 ha (która powstała z podziału działki nr (...)),(...)o pow. 0,0455 ha (która powstała z podziału działki nr (...)),(...)o pow. 0,0567 ha (która powstała z podziału działki nr (...)), (...)o pow. 0,1091 ha (która powstała z podziału działki nr (...)), nr (...)o pow. 0,0930 ha (która powstała z podziału działki nr (...)), (...)o pow. 0,1586 ha (która powstała z podziału działki nr (...)), (...)o pow. 0,0687 ha, (...)o pow. 0,0471 ha, (...) o pow. 0,1263 ha,(...)o pow. 0,8200 ha, (...)o

pow. 0,6110 ha,(...)o pow. 1,1032 ha, (...)o pow. 0,3669ha, obręb(...), jednostka ewidencyjna P. jest nieuzasadniona, albo uzasadniona jest w innej kwocie, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

Strona powodowa podała, że pismem z dnia 6 grudnia 2010 r. otrzymała od strony pozwanej wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości z kwoty 44.008,33 zł do kwoty 227.999,52 zł według stawki 3% wartości nieruchomości gruntowej. Podstawą podwyżki była wycena nieruchomości zawarta w trzech operatach szacunkowych sporządzonych przez W. Z., w których wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) ustalona została na kwotę 718.679 zł, wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) ustalona została na kwotę 1.054.755 zł, a wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...) ustalona została na kwotę 5.826.550 zł.

Strona powodowa zarzuciła, że operaty szacunkowe, które stanowią podstawę do podwyżki opłaty z tytułu użytkowania w/w gruntów sporządzone zostały wadliwie ze względu na nietrafny wybór nieruchomości podobnych użytych do porównania i podkreśliła, iż znaczna część z nich położona jest w innych dzielnicach K., niż działki będące przedmiotem wyceny w operatach szacunkowych. Jednocześnie podniosła, iż brak było przesłanek do sporządzenia dla w/w gruntów aż trzech oddzielnych operatów szacunkowych.

Pozwana Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że operaty szacunkowe stanowiące podstawę skierowania do strony powodowej wypowiedzenia opłaty rocznej sporządzone zostały w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podniósł także, iż sporządzenie trzech operatów szacunkowych było uwarunkowane tym, że działki będące w użytkowaniu wieczystym powoda stanowią w sensie prawnym trzy odrębne nieruchomości. Pozwany podkreślił, że aktualizacje opłaty znajdują uzasadnienie w zmianie wartości nieruchomości. Ostatnia wycena w/w nieruchomości sporządzona została w 1999 roku, zatem sam upływ czasu czyni oczywistym fakt wzrostu wartości gruntu od tamtego momentu.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) w obrębie (...) objętych księgami wieczystymi (...) od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 221.589,39 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądził od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu wydatków oraz nakazał ściągnięcie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Okręgowego w Krakowie kwoty 359,18 zł tytułem nieopłaconych kosztów opinii biegłego.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji wskazał jako fakty bezsporne, iż strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości opisanych w wyroku, iż pismem z dnia 12 sierpnia 2010 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział stronie powodowej wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. działek proponując jednocześnie od dnia 1 stycznia 2011 r. opłatę w wysokości 227.999,52 zł według stawki 3% wartości nieruchomości gruntowej oszacowanej trzema operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę W. Z., którą to opłatę strona powodowa zakwestionowała pismem z dnia 4 stycznia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 30 maja 2011 r. oddaliło wniosek stwierdzając, że opłata została naliczona prawidłowo. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego strona powodowa wniosła sprzeciw kwestionując wartość nieruchomości gruntowych stanowiącą podstawę naliczenia nowej opłaty.

Sąd I instancji, na podstawie opinii biegłej sadowej dr E. H. (1) ustalił, że według stanu i cen z dnia 1 stycznia 2011 r. wartość nieruchomości składającej się z działki nr (...) wyniosła 808.587 zł, wartość nieruchomości składającej się z kompleksu działek nr (...) wyniosła 1.172.994 zł, zaś wartość nieruchomości składającej się z kompleksu działek nr (...) wyniosła 5.404.732 zł. Sąd wskazał, że opinia ta, uzupełniona pisemnym ustosunkowaniem się do zarzutów oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie mogła S. podstawę ustaleń faktycznych. W szczególności wycena nieruchomości została dokonana w oparciu o podejście porównawcze, zgodnie z § 28 ust. 1 w zw. z ust.

4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej (§ 4 ust. 2 i 4 rozporządzenia), przy uwzględnieniu takich elementów jak: powierzchnia działki, odległość od centrum, dzielnica, urbanizacja, kształt działki, dostęp komunikacyjny, ograniczenia, przeznaczenie nieruchomości, możliwości inwestycyjne. Biegła posiada stosowne kwalifikacje zawodowe, a opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i zrozumiały. Wywody biegłej są pełne, przekonywujące i logicznie sformułowane, a opinia obejmuje całość okoliczności istotnych z punktu widzenia badanego zagadnienia. Biegła wskazała motywy swojego rozumowania, które doprowadziły ją do konkluzji mającej odzwierciedlenie w zebranych materiałach dowodowych. Wieloaspektowość dokonanych rozważań, rzeczowe i pozbawione zbędnych dywagacji wywody nie pozwalają na skuteczne zakwestionowanie końcowych wywodów opinii. Z tych przyczyn sąd I instancji uznał za prawidłowe ustalenia biegłej, a sama wartość wycenionych nieruchomości za odpowiednią. Sąd wskazał, że brak było podstaw do uwzględnienia podniesionych przez stronę powodową zarzutów, gdyż wyrażone wątpliwości zostały przez biegłą jednoznacznie wyjaśnione w jej piśmie z dnia 23 maja 2012 r., a następnie ustnie na rozprawie. Sąd wskazał też, że strona powodowa przedstawiła operat szacunkowy sporządzony na jej prywatne zlecenie, jednak uznać go należy za dokument prywatny, który nie korzysta z domniemania, że oświadczenie w nim zawarte jest zgodne z prawdą, a w świetle całokształtu materiału dowodowego sąd odmówił mu wiarygodności. Zdaniem sądu I instancji bezcelowe było przeprowadzenie wnioskowanego przez stronę powodową dowodu z opinii kolejnego biegłego, gdyż wartość przedmiotowej nieruchomości została dostatecznie wyjaśniona dotychczas zebranych w sprawie materiałach.

Wysokość opłaty zaktualizowanej zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinna wynosić, stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 tej ustawy 3% wartości nieruchomości. Skoro wartość nieruchomości wynosi łącznie 7.386.313 zł, to opłata winna wynosić 221.589,39 zł.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd wskazał art. 100 zd. 2 k.p.c., gdyż strona pozwana uległa jedynie w nieznacznym zakresie.

Wyrok powyższy zaskarżyła strona powodowa wskazując, że skarży go w całości i domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie jego zmiany poprzez „ustalenie opłaty według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r.” lub ustalenia że aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona. W apelacji zarzucono niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 162 k.p.c. i art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych o poddanie operatu sporządzonego przez biegłą dr E. H. (1) ocenie organizacji rzeczoznawców majątkowych lub przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii organizacji rzeczoznawców majątkowych, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewszzechstronną ocenę operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą, w szczególności pozostawienie poza oceną sądu prawidłowości zastosowanej przez biegłą techniki szacowania, obliczeń statystycznych i matematycznych reguł dowodzenia, a także przyjęcia do wyceny transakcji z 2008 r. tylko z okresu od 7 stycznia do 18 sierpnia 2008 r. Strona apelująca zarzuciła także naruszenia prawa materialnego, a to art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z § 4 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przez przyjęcie jako nieruchomości podobnych nieruchomości położonych w innych dzielnicach K. niż nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym powoda oraz naruszenia art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 pkt 4 i § 28 pkt 4 i 5 powołanego wyżej rozporządzenia przez przyjęcie, że przeznaczenie nieruchomości na cele produkcyjne oznacza także możliwości inwestycyjne i pozwala na przyjęcie do wyceny ich wartości nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia budowlane oraz objętych planami zagospodarowania przestrzennego. Strona powodowa wniosła też w apelacji o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii organizacji rzeczoznawców majątkowych dotyczącego oceny opinii sporządzonej przez biegłą dr E. H., a na wypadek ustalenia, że operat jest nieprawidłowy, dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, a ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji trafne i Sąd apelacyjny przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż próba doprowadzenia do weryfikacji opinii biegłej dr E. H. (1) poprzez poddanie jej ocenie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie mogła okazać się skuteczna. Przepis art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że oceny prawidłowości operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. W oparciu o to unormowanie strona powodowa dążyła do poddania takiej weryfikacji opinii sporządzonej przez biegłą na zlecenie sądu. Wnioski w tym przedmiocie, zarówno te zgłoszone przez sądem I instancji, jak też w apelacji, nie mogły zostać uwzględnione, gdyż powołany przepis nie znajduje zastosowania w postępowaniu sadowym. Postępowanie dowodowe w procesie cywilnym unormowane zostało w przepisach kodeksu postępowania cywilnego. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. stanowi, że wiarygodność i moc dowodów ocenia sąd i nie daje innym osobom lub jednostkom organizacyjnym żadnych uprawnień w tym przedmiocie. Także przepisy o dowodzie z opinii biegłych (art. 278 i nast. k.p.c.) nie dają podstaw do weryfikacji opinii biegłego w sposób przewidziany w art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szczególności przepisy te przewidują, w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, zasięgnięcie opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.) albo odpowiedniego instytutu naukowego lub naukowo-badawczego (art. 290 § 1 k.p.c.). Organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych nie jest ani biegłym sądowym (tym może być tylko osoba fizyczna), ani instytutem naukowym lub naukowo-badawczym. Stąd też weryfikacja opinii biegłego wydanej w postępowaniu sadowym w sposób przewidziany przez art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wykluczona. Nie budzi też wątpliwości, że zamiarem ustawodawcy nie było dopuszczenie takiej weryfikacji, skoro w powołanym przepisie nie mówi o „opinii biegłego” i o „dopuszczeniu dowodu przez sąd”, ale o „operacie szacunkowym” i o „umowie o dokonanie oceny”.

Strona powodowa, kwestionując wartość dowodową opinii biegłej dr E. H. (1), domagała się opuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Taki wniosek nie jest wiążący dla sądu, a jego uwzględnienie zależy od dokonanej przez sąd oceny już złożonej w sprawie opinii oraz zarzutów strony opinię tę kwestionujących i ustosunkowania się do nich przez biegłego. Zauważyć przy tym należy, że dowód z opinii biegłego zostaje dopuszczony w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd z zasady nie posiada. Stąd sam fakt, że poprawności opinii w tym zakresie sąd na podstawie własnych wiadomości zweryfikować nie może, nie jest dostateczną podstawą do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego dla przeprowadzenia takiej weryfikacji. W przeciwnym wypadku ustawodawca przyjąłby w przepisach o postępowaniu dowodowym zawartych w kodeksie postępowania cywilnego zasadę weryfikacji opinii biegłego kolejną opinią w każdym wypadku, w którym zostałyby zgłoszone taki wniosek lub podniesione zarzuty. W konsekwencji sąd, dokonując oceny dowodu z opinii biegłego, ocenia rozumowanie zawarte w tej opinii i jego uzasadnienie. Jest to kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, a jej wynik w znacznym stopniu zależy od zaufania sądu do biegłego oraz faktu, czy wywód i wnioski biegłego trafiły do przekonania sądu.

W kontekście wyżej przedstawionych zasad stwierdzić trzeba, iż ocena opinii biegłej dr E. H. (1) dokonana przez sąd I instancji jest trafna. Biegła nie tylko obszernie przedstawiła w swej opinii podstawy swego opracowania i cechy ocenianych nieruchomości mające wpływ na ich wartość, ale także wyjaśniła kwestie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, odnosząc się przy tym do regulacji prawnej zawartej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przedstawiła aparat matematyczny i statystyczny, który wykorzystwała oraz przedstawiła analizę i charakterystykę rynku służącą określeniu wartości nieruchomości. Zasadnie sąd I instancji wskazuje, że opinia ta, oczywiście w zakresie w jakim poddaje się kontroli sądu, który nie ma wiadomości specjalnych z zakresu wyceny nieruchomości, jest rzetelna, jasna i zrozumiała, obejmuje całość okoliczności istotnych z punktu widzenia badanego zagadnienia, a wywody biegłej są pełne, przekonujące i logiczne. Krytyka tej opinii, podniesiona przez stronę powodową, spotkała się za stosownymi

wyjaśnieniami biegłej, tak pisemnymi (k. 136), jak też złożonymi ustnie na rozprawie (k. 209), które w pełni usuwają wątpliwości i są wystarczające do przyjęcia opinii biegłej jako podstawy rozstrzygnięcia. Trzeba przy tym wskazać, że biegła zapoznała się z operatem szacunkowym sporządzonym rzeczoznawcą M. C. na prywatne zlecenie strony powodowej i jasno przedstawiła, dlaczego wycena ta dotknięta jest błędami a jej wynik jest zaniżony.

Odnosząc się do zawartych w apelacji zarzutów dotyczących niewłaściwej oceny wartości dowodowej opinii biegłej zauważyć należy, że kwestie prawidłowości zastosowanej przez biegłą techniki szacowania, obliczeń statystycznych i matematycznych reguł dowodzenia dotyczą specjalistycznej wiedzy biegłej, a jej wyjaśnienia, dlaczego przyjęła właśnie taką metodę i na czym opiera wiedzę o jej poprawności są przekonywujące i tylko w taki sposób możliwe do zweryfikowania przez sąd, który wiadomości specjalnych nie posiada. Biegła ustosunkowała się też do zarzutu przyjęcia jako podstawy wyceny także transakcji z okresu od 7 stycznia do 17 sierpnia 2008 r. w szczególności wskazała, że po tym czasie nie nastąpiło żadne zdarzenie, które prowadziłoby do wniosku o całkowicie odmiennych warunkach ekonomicznych lub społeczno-gospodarczych, zaś następujący od dłuższego czasu spadek cen nieruchomości został uwzględniony w opinii. Funkcja trendu zmiany cen nieruchomości w czasie jest relacją matematyczną pomiędzy ceną transakcyjną i datą transakcji i jest jedna z cech nieruchomości. Zauważyć przy tym należy, że biegła przyjęła jako podstawę wyceny metodą porównawczą 55 transakcji z okresu od 7 stycznia 2008 do 22 grudnia 2010 r., z których 18 dotyczyło roku 2008, zaś datę transakcji uwzględniła jako jedna z cech wpływających na przyjęty współczynnik korygujący.

Skarżący bezzasadnie zarzuca naruszenia przepisów art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis art. 153 ust. 1 wyjaśnia, na czym polega szacowanie przy zastosowaniu podejścia porównawczego, jednak nie zawiera definicji nieruchomości podobnej, która jest zawarta w art. 4 pkt 16 tej ustawy. Stosownie do tego ostatniego przepisu przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenia, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cech wpływające na jej wartość. Z kolei przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, a wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Z żadnego z tych przepisów nie wynika, że nieruchomości podobne to wyłącznie nieruchomości położone w tej samej dzielnicy miasta (na marginesie zauważyć można, iż powoływany podział miasta K. na cztery dzielnice, a to P., K., N. Hutę i (...) już od lat nie jest obowiązujący i przetrwał tylko w tradycji). Biegła odnosząc się do zarzutu dokonania wyboru także nieruchomości położonych poza tradycyjnym obszarem P. wskazała, że jeden z wycenianych kompleksów gruntów ma powierzchnię 3 ha, nie ma zaś tak dużego obrotu działek o funkcji przemysłowo-usługowej o tak dużych powierzchniach w jednej dzielnicy. Dlatego też trzeba było rozszerzyć rynek na poszczególne dzielnice, nie wychodząc poza miasto K.. Zauważyć przy tym trzeba, na co biegła zasadnie zwraca uwagę, iż wadą operatu sporządzonego na prywatne zlecenie powoda, który próbowano przeciwstawić opinii biegłej, było właśnie przyjęcie do porównania tylko transakcji dotyczących nieruchomości położonych w tym samym rejonie, co nieruchomości szacowane. Spowodowało to uwzględnienie tylko niewielkiej liczby transakcji, przy czym szereg z nich dotyczyło nieruchomości skupowanych przez jednego inwestora oraz nieruchomości o innym przeznaczeniu, a to głównie terenów zielonych, zieleni otwartej z zakazem zabudowy kubaturowej. Tymczasem nieruchomości uwzględnione przez biegłą dr E. H. (1), jakkolwiek położone w części w innych rejonach K. (jednak poza jego centrum) mają podobne przeznaczenie do nieruchomości wycenianych.

Nie zachodzi też naruszenia przepisów art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 ust. 4 i § 28 ust. 4 i 5 powołanego wyżej rozporządzenia polegające na przyjęciu, że przeznaczenie nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oddanych w wieczyste użytkowanie na cele produkcyjne oznacza także możliwości inwestycyjne i pozwala na przyjęcie do wyceny ich wartości nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia budowlane oraz objętych planami zagospodarowania przestrzennego. Biegła zasadnie wskazuje, że

zgodnie z § 28 ust. 5 powołanego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej uwzględnia się cel, w jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste wskazano, że użytkownik wieczysty jest obowiązany użytkować nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, to zaś wynikało z obowiązującego wówczas, to jest w 1999 r. planu miejscowego, który oznaczył oddane obszary symbolem (...), co oznaczało grunty przeznaczone pod zakłady przemysłowe (w tym energetyczne), zakłady eksploatacji powierzchniowej, bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny, hurtownie, dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej i inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego, inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe. Na dzień oddania w użytkowanie wieczyste było to podstawowe przeznaczenie tego gruntu, z tym że dopuszczało się na tym terenie lokalizację różnych urządzeń, w tym adaptację innych budynków na cele mieszkaniowe oraz lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw usług komercyjnych, szkół przykładowych i ośrodków szkolenia zawodowego. Stąd zasadnym było przyjęcie do wyceny działek o funkcji inwestycyjnej, w przeciwieństwie do operatu przedstawionego przez stronę powodową, który obejmował głównie tereny zielone, zieleni otwartej z zakazem zabudowy kubaturowej.

Z powyższych przyczyn apelacja jest bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 11 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.