

Sygn. akt V ACa 277/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Kurzeja (spr.)
Sędziowie :	SA Zofia Kołaczyk SA Tomasz Pidzik
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie i rozliczenie nakładów

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 30 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 527/10

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: V ACa 277/14

## UZASADNIENIE

(...) S.A. w K. wniosła o ustalenie, iż oświadczenie pozwanej Gminy G. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta G. z dnia 08 grudnia 2009r. znak (...) o wypowiedzeniu i aktualizacji rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wieczystego gruntu jest bezskuteczne wobec powoda i tym samym ustalenie, że dokonana tymże pismem aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona względnie o ustalenie opłaty w wysokości niższej niż wynikająca z wypowiedzenia. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej Gminy G., składającej się z działek o numerach (...) i (...), położonej w G. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Pismem z dnia 08 grudnia 2009r. pozwana wypowiedziała powodowi dotychczasową stawkę opłaty rocznej z końcem 2009r. i zaktualizowała jej wysokość na kwotę 119.786,26 zł. Uzasadniając podwyżkę pozwana wskazała, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wzrosła. Powód, zgodnie z przepisami prawa, złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. SKO oddaliło wniosek powoda nie dopatrując się żadnych nieprawidłowości w dokonaniu aktualizacji. Niniejsze postępowanie zostało wszczęte na skutek sprzeciwu od orzeczenia SKO wniesionego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem powoda oświadczenie o wypowiedzeniu nie było zasadne, gdyż jego zdaniem nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości, a jeśli nastąpiła to w innej (niższej) wysokości niż wynika to z przedstawionego przez stronę pozwaną wypowiedzenia wysokości dotychczasowej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że wykazała wszystkie przesłanki niezbędne do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). W piśmie zawierającym wypowiedzenie opłaty został podany sposób jej wyliczenia przez pozwaną, pozwana podała, gdzie można przejrzeć operat szacunkowy, jak również została podana wartość nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. nie dopatrzyło się uchybień w działaniach pozwanej. Powodem aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego był wzrost wartości nieruchomości, co zostało stwierdzone przez biegłego rzeczoznawcę w sporządzonym specjalnie w tym celu operacie szacunkowym.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy:

- ustalił, że oświadczenie Prezydenta Miasta G. z dnia 08 grudnia 2009r. o wypowiedzeniu i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ulicy (...), stanowiącego własność Gminy G., obejmującego działki o numerach (...) i (...) o łącznej powierzchni 25.073m<sup>(2)</sup>, zapisanego w księdze wieczystej KW Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, którego użytkownikiem wieczystym jest (...) S.A. w K. jest uzasadnione w innej wysokości aniżeli wskazano to w powyższym oświadczeniu, w szczególności ustalił, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyżej opisanego gruntu począwszy od dnia 01 stycznia 2010r. winna wynosić 85.938 złotych, przy czym zgodnie z art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata roczna za rok 2010 wynosi 68.840 złotych, za rok 2011 – 77.389 złotych i od 2012r. po 85.938 złotych,

- oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu ustalając, co następuje.

Od dnia 22 maja 2003r. powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb L., obejmującej działki o numerach (...) i (...), o powierzchni 25.073 m<sup>(2)</sup>, stanowiącej własność Gminy G., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z tytułu użytkowania wieczystego uiszczala opłatę roczną w wysokości 34.420,20 zł.

Pismem z dnia 08 grudnia 2009 r. pozwana wypowiedziała wyżej wskazaną wysokość opłaty rocznej za działki o numerach (...), (...)i zaproponowała przyjęcie od 1 stycznia 2010 r. nowej opłaty rocznej w wysokości 119.786,26 zł ustalonej poprzez przemnożenie powierzchni działki i ceny za 1 m<sup>(2)</sup> – 159,25 zł oraz stawki 3%. Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej zawierało pouczenie o możliwości złożenia do SKO w K. wniosku o ustalenie, iż podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w niższej wysokości. Zostało doręczone powodowi w dniu 14 grudnia 2009r.

Pismami z dnia 11 stycznia 2010 r. powódka złożyła do SKO w K. wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 16 lipca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika i od tego orzeczenia powódka wniosła sprzeciw.

W piśmie procesowym z dnia 5 sierpnia 2011r. powódka podała, że poniosła nakłady na działkach objętych sporem, a także innych działkach stanowiących własność Gminy G., których wartość określił na kwotę 1.182.931,01 zł. Roboty budowlane obejmowały: sieć wody, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazu, kanalizację teletechniczną, zabezpieczenie kanalizacji teletechnicznej, chodniki, drogi asfaltowe, modernizację ul. (...). Przedłożyła dokumenty, z których wynika m. in., że w dniu 08 listopada 2002 r. otrzymała pozwolenie na budowę przyłączy: wody, gazu, elektrycznego, teletechnicznego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, budowę stacji transformatorowej oraz przebudowę dróg wewnętrznych i kolidującego uzbrojenia terenu w związku z planowaną budową Centrum Handlowo – Usługowego (...) w rejonie ulicy (...) i ulicy (...) w G. i że na działkach objętych sporem, a także innych działkach stanowiących własność Gminy G. wykonała roboty budowlane.

Na zlecenie Sądu sporządzono wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 1 stycznia 2010 r.

Biegły sądowy H. S. wartość nieruchomości gruntowej według cen rynkowych na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste (8 grudnia 2009r.) wycenił na kwotę 8.315.460 zł, w związku z czym opłata roczna winna wynosić 249.463,81 zł, natomiast biegły sądowy A. G. ustalił wartość rynkową tej nieruchomości na kwotę 6.808.000 zł.

Z kolei biegły sądowy T. Ż. wycenił tę nieruchomość gruntową według cen z grudnia 2009 r. na kwotę 2.864.600,00 zł, zatem opłata roczna za wieczyste użytkowanie winna wynosić 85.938 zł ( $2.864.600,00 \text{ zł} \times 3 \% = 85.938$ ). Wartość wycenianej nieruchomości określił stosując: podeście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Rynkową wartość określił na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych. Szacowana nieruchomość należy do nieruchomości typowych ze względu na stan władania, rodzaj użytków i stan zagospodarowania. Dlatego, dla ustalenia wartości prawa własności biegły posłużył się głównie lokalnym i częściowo rozszerzonym rynkiem nieruchomości stanowiącym przedmiot prawa własności z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – komercyjną z uwzględnieniem poprawek wynikających z cech charakterystycznych dla nieruchomości. Ceny nieruchomości przyjęte do porównania biegły ustalił głównie na podstawie transakcji w mieście G., obręb L. oraz w ościennych obrębach miasta i Powiatu (...) - P. i G.. Oceniając aktualną wartość rynkową nieruchomości gruntowej biegły przeanalizował: ceny podobnych nieruchomości gruntowych, zapis w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień zagospodarowania, element funkcji składnika budowlanego, stan techniczny infrastruktury z przeznaczeniem dla uzbrojenia działki. Do porównania biegły przyjął nieruchomości niezabudowane przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę usługowo – komercyjną i mieszkalno – usługową. Oszacowana wartość gruntu opiera się na analizie rynkowej podobnych nieruchomości w zrealizowanych transakcjach kupna – sprzedaży skorygowanych o przyjęte przez biegłego parametry. Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, której dotyczy postępowanie biegły przyjął zbiór informacji o cenach transakcyjnych 32 transakcji nieruchomości, z których ostatecznie wybrał 15 transakcji z (...), która jest internetową bazą informacji kilkuset rzeczoznawców majątkowych prowadzoną przy udziale (...) Stowarzyszenia (...) w K.. Baza informacji o transakcjach oprócz ceny zawiera atrybuty określone w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Baza zawiera również szczegółowe dane takie jak adres, obręb, data transakcji, sprzedający, kupujący, źródło informacji nr księgi wieczystej, rodzaj nabywanego prawa, numer i powierzchnia działek, sposób użytkowania nieruchomości, klasa gruntu.

Uwzględniając zarzuty stron co do opinii biegłych sądowych H. S. i A. G. Sąd za podstawę rozstrzygnięcia przyjął opinię biegłego sądowego T. Ż., gdyż została ona sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu

wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. W ocenie tego Sądu, opinia jest spójna, zrozumiała, stanowcza i weryfikowalna z uwagi na jasność zawartych w nich treści. Nie istniały też wątpliwości co do wiedzy, fachowości lub bezstronności biegłego, który przy wydawaniu opinii kierował się zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto biegły wyjaśnił w uzupełniającej pisemnej opinii, jak również opinii ustnej, dlaczego ceny wynikające z przedłożonych przez pełnomocnika pozwanej aktów notarialnych różnią się od cen wskazanych w jego pisemnej opinii, w związku z czym Sąd oddalił wniosek tego pełnomocnika o powołanie kolejnego biegłego orzekając jak sentencji na podstawie art. 77 w zw. z art. 78 i art.80 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami - dalej u.g.n.).

Zgodnie z art. 78 ust. 3 zdanie 2 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Wykazywane jest to poprzez przedłożenie stosownego operatu szacunkowego określającego aktualną wartość nieruchomości. Nie przekreśla to możliwości zgłoszenia przez stronę dowodu przeciwnego ani też dopuszczenia przez Sąd dowodu niewskazanego przez żadną ze stron w myśl przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Z wszystkich sporządzonych w niniejszym postępowaniu opinii wynika, że wartość nieruchomości według cen obowiązujących w 2010r. jest wyższa od jej wartości ustalonej dla poprzedniej aktualizacji, zatem istniała przesłanka do podjęcia przez Prezydenta Miasta G. reprezentującego Gminę G. decyzji o aktualizacji opłaty rocznej. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 34.420,20 zł co przy tej samej 3 – procentowej stawce pozwala ustalić wartość nieruchomości na kwotę 1.147.340 zł ( $1m^2 = 45,76$  zł) Zgodnie z opinią biegłego sądowego T. Ź. w 2010r. wartość nieruchomości wynosiła 2.864.600 zł ( $1m^2 = 114,25$  zł).

W świetle art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji opłaty, o której mowa w art. 77 ust. 1 u.g.n. , na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczka się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Wniosek powoda (...) S.A. w K. o zaliczenie wartości poniesionych nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie mógł jednak zostać uwzględniony. Bezspornym w sprawie było, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczysta KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiło wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 10 lutego 2000r. sygn. akt 2008/99 na podstawie art. 204 u.g.n. Z kolei powód nabył użytkowanie wieczyste wtórnie aktem notarialnym z dnia 31 stycznia 2003r. Postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłaty jest pierwszym takim postępowaniem od daty oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Z literalnego brzmienia przepisu art. 77 ust. 4 u.g.n. wynika, że rozliczenie nakładów nie jest możliwe odrębnie od aktualizacji opłat i w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, gdyż przepis umożliwia jedynie zaliczenie nakładów poniesionych po dokonaniu ostatniej aktualizacji, a w przypadku pierwszej aktualizacji opłaty rocznej nie było poprzedniej aktualizacji. W rozpoznawanej sprawie powód nie tylko wykazał jakie konkretnie nakłady zostały poniesione na działkach nr (...) i (...), lecz w piśmie procesowym z dnia 05 sierpnia 2011r. przyznał, iż przedstawione do rozliczenia nakłady zostały poczynione także na innych działkach stanowiących własność Gminy G.. Powyższa okoliczność wynika także z przedstawionych przez powoda dokumentów, natomiast na okoliczność nakładów poczynionych wyłącznie na działkach nr (...) i (...) powód nie przedstawił żadnych wniosków dowodowych.

Ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110) znowelizowano przepis art. 77 u.g.n. oraz dodano ust. 2 a, który stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które

powiększając opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Przepis art. 4 powołanej wyżej ustawy stanowi, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. W świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013r., III CZP 110/12, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotność dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Przepis art. 77 ust. 2 a znajduje zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, gdyż niniejsza sprawa dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego została wszczęta i nie została zakończona przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110). Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek nr (...) i wynosiła 34.420,20 zł., natomiast zaktualizowana opłata roczna wynosi 85.938 zł, zatem przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Wobec powyższego w pierwszym roku aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty powinien uiścić opłatę w wysokości 68.840,40 zł. Pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych latach. Nadwyżka w rozpoznawanej sprawie wynosi 17.097,60 zł. Zatem w drugim roku od aktualizacji opłata roczna wynosi 77.389,20 zł, zaś w trzecim 85.938 zł.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu i podnosząc zarzut naruszenia art. 233 i 286 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń na arbitralnie wybranej przez siebie opinii bez uwzględnienia stanowiska pozostałych biegłych i odmowę dopuszczenia dowodu z dalszego biegłego celem wyjaśnienia sprzeczności występującymi pomiędzy tymi opiniami i zakwestionowania przez skarżącą opinii biegłego Ż. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w zaskarżonej części.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja nie jest uzasadniona.

Ustalenie spornego faktu wymagającego wykorzystania wiadomości specjalnych wymaga niewątpliwie dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii biegłego, gdyż jego ustalenie nie jest możliwe na podstawie innych dowodów. Sporządzona opinia biegłego podlega ocenie - przy uwzględnieniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażanych w niej wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). W odniesieniu do dowodu z opinii biegłego sąd ma obowiązek ocenić, czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i przyjęte na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy i w sytuacji, gdy według oceny sądu opinia biegłego opiera się na błędnych założeniach metodologicznych, sprzecznych z mającymi zastosowanie do jej wydania przepisami prawa, niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, jest niespójna, bądź zawiera błędy logiczne, względnie zawiera niepoddające się ocenie wnioski, co prowadzi do konkluzji, że opinia ta jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 219/13, niepubl.).

W orzecznictwie podkreśla się, iż specyfika dowodu z opinii biegłego polega m.in. na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii kolejnego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwiku konkluzji opinii. W innym wypadku bowiem Sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne. Okoliczność, że wnioski wynikające z opinii biegłego nie odpowiadają stronie, nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego z tej samej dziedziny (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r., II CKN

639/99, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1999 r., II UKN 273/99, OSNP 2001/8/284; wyrok Sądu Najwyższego z 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, niepubl.).

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podzielenia zastrzeżeń skarżącej co do prawidłowości dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń poczynionych na podstawie opinii biegłego Ż.. Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, Sąd Okręgowy nie przekroczył przysługującej mu na podstawie art. 233 k.p.c. granic swobodnej oceny tego dowodu, choć istotny element ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku opierał się na dyskwalifikacji opinii pozostałych biegłych. Wprawdzie sąd nie wskazał bliżej przyczyn powzięcia wątpliwości co do tych elementów wydanych przez tych biegłych opinii, które mogły mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie, niemniej jednak w swoich motywach wskazał, że odrzucił je z przyczyn wskazanych przez strony, uwzględniając zarzuty przedstawione w ich pismach procesowych i wyjaśnił szczegółowo powody podzielenia opinii biegłego Ż..

Odnosząc się do opinii biegłego S. powódka trafnie wskazywała na wnioski tego biegłego pozostające w sprzeczności z treścią opinii, jak również na błędy rachunkowe i niewłaściwe zastosowanie metody porównywania nieruchomości, natomiast opinia biegłego G. rzeczywiście zawierała dostrzeżone przez obie strony błędy matematyczne i pomiarowe. Wskazać zaś dodatkowo należy, że opinie tych biegłych znacznie odbiegały od operatu szacunkowego opracowanego przez rzeczoznawcę J. F.(3.992.875,25 zł), stanowiącego podstawę aktualizacji opłaty, co dodatkowo wskazuje na ich nieprzydatność jeśli wziąć nadto pod uwagę, że biegły Ż. był autorem wyceny stanowiącej podstawę ustalenia dotychczasowej opłaty rocznej.

Biegły Ż. odniósł się także szczegółowo do zarzutów stawianych jego opinii przez skarżącą wskazując w szczególności czym się kierował dobierając próbkę nieruchomości porównawczych i nie sposób byłoby zarzucić mu tu błędu metodologicznego, a jest oczywiste, że z uwagi na specyfikę ocenianej nieruchomości, a zwłaszcza jej powierzchnię, co niewątpliwie przekłada się na jej cenę, znalezienie do próbki porównawczej wystarczającej ilości nieruchomości posiadających prawie identyczne cechy było niemożliwe. Odniósł się także rzeczowo do pozostałych zarzutów pozwanej odnośnie do objęcia niektórych nieruchomości podatkiem VAT.

Wątpliwości w tym zakresie pozwany zgłaszał już w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji i zostały one przez biegłego czytelnie oraz logicznie wyjaśnione w opinii uzupełniającej i dodatkowo na rozprawie. Opinia biegłego Ż. jest nadto przejrzysta oraz zrozumiała i pozwalała na dokonanie na jej podstawie stanowczych ustaleń.

Miał zatem Sąd Okręgowy podstawy do podzielenia tej opinii obejmującej operat szacunkowy nieruchomości i uznać ją za profesjonalną oraz spełniającą wymogi formalne, wynikające z unormowań zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Z powyższych względów i na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia, stosownie do jego wyniku. (art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i 391 § 2 k.p.c.). Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego strony pozwanej (przy wartości przedmiotu zaskarżenia wynoszącego 33.849 zł zasądzono w stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.