

Sygn. akt V ACa 707/16,

V ACz 1035/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Irena Piotrowska (spr.)
Sędziowie :	SA Olga Gornowicz-Owczarek SO del. Katarzyna Sznajder
Protokolant :	st. sekretarz sądowy Marta Zdrodowska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego i zażalenia powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 14 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 292/14

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 3 i 4 w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.369 (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

- w punkcie 5 i 6 w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 1.675 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych, a od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 2.513 (dwa tysiące pięćset trzynaście) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. oddala zażalenie powódki;

4. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

5. zasądza od powódki na rzecz Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

SSO del. Katarzyna Sznajder	SSA Irena Piotrowska	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
-----------------------------	----------------------	-----------------------------

Sygn. akt V ACa 707/16

V ACz 1035/16

UZASADNIENIE

Powódka - (...)S.A. w G. w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosła o rozpoznanie sprawy przez Sąd Okręgowy w Gliwicach i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w niższej wysokości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 grudnia 2014r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta (...) reprezentowany przez Prokuraturę Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 14,4456 ha położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi:

- od 1 stycznia 2015 roku kwotę 32.232,16 zł,

- od 1 stycznia 2016 roku kwotę 83.038,58 zł ,

- od 1 stycznia 2017 roku kwotę 133.845 zł ,

w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł w przedmiocie kosztów procesu.;

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Powódka (...) S.A. w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 144.456 m², położonej w G. którą stanowią działki nr:(...), (...), (...), (...) dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi KW nr (...). W dniu 27 marca 2014 roku pozwany wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oferując nową jej wysokość w kwocie 32.232,16 zł od dnia 1 stycznia 2015 r., w kwocie 128.492,19 zł od dnia 1 stycznia 2016 r., w kwocie 224.752,22 zł od dnia 1 stycznia 2017 r., wskazując, że wzrosła wartość nieruchomości. Nową wartość opłaty określono przy zastosowaniu stawki 3% liczonej od wartości nieruchomości w wysokości 14.504.827,00 zł, ustalonej w oparciu o operat szacunkowy oraz z uwzględnieniem obniżenia o 50 % gdyż nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków. Dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 16.116,08 zł. Powódka otrzymała wypowiedzenie w dniu 10 kwietnia 2014 roku . W dniu 6 maja 2014 r., czyli ustawowym terminie do zaskarżenia wypowiedzenia, powódka zaskarżyła decyzję Prezydenta Miasta (...) zmieniającą opłatę roczną do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., składając wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Powódka zakwestionowała rzetelność operatu szacunkowego, na którym opierał się pozwany, argumentując, że rzeczoznawca popełnił błędy metodologiczne a tym samym naruszył przepisy art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nieruchomość objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej

co powoduje, że nieruchomość nie może uzyskać na rynku potencjalnego nabywcy w cenie określonej operatem, a biegły nie przyjął do porównania nieruchomości podobnych o porównywalnej powierzchni. Orzeczeniem z dnia 11 sierpnia 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., oddaliło wnioszek powódki, wskazując, że decyzja Prezydenta Miasta (...) została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie ma możliwości podważenia merytorycznej wartości operatu szacunkowego w oparciu o sporządzoną przez innego rzeczoznawcę majątkowego wycenę tej samej nieruchomości. Zgodnie z art. 157 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy powołany w postępowaniu administracyjnym do wyceny nieruchomości, którą użytkuje powódka ustalił jej wartość na kwotę 14.504.827,00 zł, biorąc pod uwagę stan prawny nieruchomości, jej położenie, otoczenie, stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy, przeznaczenie terenu, poziom uzbrojenia, dostępność komunikacyjną, transakcje porównawcze.

Nieruchomość jest zabudowana obiektami przemysłowymi i magazynowymi. Budynki zostały wzniesione w sposób zaplanowany, pomiędzy nimi urządzono tereny zielone oraz drogi dojazdowe. Tereny zielone są porośnięte drzewami a ponadto jest urządzone na terenie nieruchomości miejsce pamięci narodowej. Tereny zielone zajmują powierzchnię około 26.000 m², a ponadto część terenów zielonych o powierzchni około 25.000 m² to pas ochronny wałów przeciwpowodziowych i teren koryta rzeki K.. Zgodnie z decyzją z dnia 30 grudnia 1991 roku cały zespół zabudowy wraz z otoczeniem, jego układ przestrzenny, zieleń, ciągi komunikacyjne zostały wpisane jako dobra kultury do rejestru zabytków (...). Działki mają kształt nieregularny, położone są na terenie dawnej (...).

Biegły z zakresu szacowania wartości nieruchomości W. N. , powołany w rozpoznawanej sprawie, podał w swojej opinii ,że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, według stanu na 27 marca 2014 r., wynosi 8.923.000,00 zł. Biegły zastosował w opinii metodę analizy statystycznej rynku w podejściu porównawczym. Wobec tak ustalonej wartości rynkowej nieruchomości opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego poczynając od dnia 1 stycznia 2015 roku winna wynosić według stawki 3% przy uwzględnieniu obniżenia o 50% kwotę 32.232,16 zł, od dnia 1 stycznia 2016 r. kwotę 83.038,58 zł, od dnia 1 stycznia 2017 roku kwotę 133.845,00 zł.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji strony były zgodne co do metodyki naliczania opłaty (stawka 3% i obniżenie o 50% wynikające z art. 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) Przedmiot sporu stanowiła podstawa tego naliczenia – rynkowa wartość nieruchomości .

Wobec zarzutów stron do pisemnej opinii biegłego W. N., zlecono biegłemu opracowanie opinii uzupełniającej. Powódka nie kwestionowała tej opinii, natomiast pozwany podtrzymał swoje zastrzeżenia do opinii argumentując, że w opinii uzupełniającej biegły nie przedstawił danych umożliwiających weryfikację jego opinii. W następstwie pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości według wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zlecenia oceny sporządzonego operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uznano, że opinia biegłego W. N. z dnia 2 marca 2016 roku jest spójna, logiczna, wyczerpująca i może stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Podkreślono, że biegły na rozprawie wyjaśnił w trybie art. 286 k.p.c. wszystkie zgłaszane wątpliwości przez obie strony oraz przyczyny zastosowania metody statystycznej. Zaznaczono, że w myśl art. 154. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 uzasadnieniu opinii biegłego winny się znaleźć wszelkie informacje, które są potrzebne sądowi, jako wiadomości specjalistyczne, konieczne do ustalenia stanu faktycznego, a więc także umożliwiające weryfikację danych podanych

przez biegłego, poprzez np. załączone dokumenty. W kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy. Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r. II CSK 369/11) Wskazano, że operat szacunkowy winien zawierać dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności ze względu na okoliczności danej sprawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2017/06) .Podano , że biegły przedłożył zbiór (...) cen transakcyjnych nieruchomości wykorzystanych do analizy rynku. Mając na względzie wybraną przez biegłego metodę statystyczną i ogromną ilość transakcji stwierdzono brak podstaw do domagania się w kontekście art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami danych identyfikujących transakcje poprzez podanie numerów ksiąg wieczystych, numerów ewidencyjnych działek, numerów aktów notarialnych wraz z danymi notariuszy.

Wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy został oddalony jako zbędny i zmierzający do przedłużenia postępowania.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo należało uwzględnić w części.

Odwołując się do treści art.77-81 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wskazano, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust 1 ustawy). Sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego uruchamia postępowanie sądowe (art. 80 ustawy) . Obowiązkiem sądu jest nie tylko stwierdzenie, czy wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było uzasadnione , ale także - w sytuacji kiedy jest ono uzasadnione – ustalenie wysokości tej opłaty, przy czym ustalenie to ma charakter prawnokształtujący Podano, że podstawę rozstrzygnięcia stanowiły normy zawarte w treści art. 77 ust. 1 i ust. 3 wspomnianej ustawy oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 Wyjaśniono, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. (art. 77 ust. 1 w zw. z art. 77 ust 2 oraz art. 77 ust 3 u. ustawy) Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od wartości nieruchomości, przy czym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Podkreślono, że w niniejszej sprawie, ustalonej na podstawie art. 72 ustawy stawki w wysokości 3% strony nie kwestionowały. Również interpretacja pozostałych przytoczonych przepisów znajdowała się poza sporem w przedmiotowej sprawie. Strony były zgodne co do metodyki naliczania opłaty (stawka 3% i obniżenie o 50% wynikające z art. 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Zgodnie z art. 73 ust 4 ustawy ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Wskazano, że nie była również kwestionowana formalna prawidłowość wypowiedzenia Zaznaczono, że stosownie do treści z art. 78 ust 3 ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji spoczywa na właściwym organie . Pozwany wykazał, że aktualizacja opłaty w części była uzasadniona. Biegły sądowy ustalił, że nieruchomość gruntowa o powierzchni 144.456 m2, położona w G., którą stanowią działki nr (...), (...), (...), (...) dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi KW nr (...) posiada wartość rynkową według stanu na 27 marca 2014 roku wynoszącą 8.923.000,00 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości poczynając od dnia 1 stycznia 2015 r. winna wynosić według stawki 3% przy uwzględnieniu obniżenia o 50% kwotę 32.232,16 zł, od dnia 1 stycznia 2016 r. kwotę 83.038,58 zł, od dnia 1 stycznia 2017 r. kwotę 133.845,00 zł. Uwzględniono treść art. 73 ust 4 ustawy zgodnie , z którym 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 powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Jako podstawę do orzeczenia o kosztach postępowania powołano art. 100 k.p.c. wskazując, że skoro powódka utrzymała się ze swoim roszczeniem w 56 % to winna odpowiadać za 44 % kosztów procesu. Zaznaczono, że

różnica pomiędzy dotychczasową opłatą 16.116,08 zł a wysokością opłaty rocznej zaoferowanej wypowiedzeniem (224.752,22 zł) wynosi 208.637 zł. Wobec ustalenia opłaty rocznej w kwocie 133.845 zł uznano, że różnica pomiędzy dotychczasową opłatą 16.116,08 zł a nowo ustaloną wynosi 117.728 zł. Wskazując, że strony utrzymały się ze swoimi roszczeniami w przybliżeniu po połowie zniesiono między stronami koszty zastępstwa procesowego oraz zasądono od pozwanego na rzecz powoda połowę opłaty od pozwu w wysokości 5216 zł .

Ponadto nakazano pobranie od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwoty 2094 zł tytułem części nie uiszczonych wydatków powstałych w sprawie, a od pozwanego kwoty 1494 zł (uiszczona zaliczka w kwocie 600 zł) tytułem nieuiszczonych wydatków powstałych w sprawie, bowiem w sprawie z sum budżetowych wydatkowano kwotę 4188,07 zł na poczet opinii biegłych sądowych.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości i podniósł następujące zarzuty:

I. naruszenie prawa materialnego, a to :

1. art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm. dalej u.g.n.) polegające na ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji gdy nie została udowodniona wartość nieruchomości w dacie aktualizacji, skoro opinia biegłego sądowego W. N. z dnia 2 marca 2016 r. została sporządzona sprzecznie z zasadami wyceny i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;

2. art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na niezasadnym objęciu 50% bonifikatą opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu SP - jako nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków - całej nieruchomości zapisanej w KW (...), podczas gdy w stosunku do działki nr (...) o powierzchni 4767 m⁽²⁾ bonifikata nie przysługuje;

II. naruszenie przepisów postępowania, a to:

1.art. 233 § 1 k.p.c. polegające na :

a)dokonaniu oceny wiarygodności i mocy dowodu z opinii biegłego bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie i poprzez uznanie opinii biegłego sądowego za rzetelną i nie budzącą wątpliwości w zakresie przydatności do celów dowodowych, w sytuacji, gdy doszło do naruszenia przepisów: § 55 ust. 1 i 2 i § 56 ust. 4 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego - ponieważ biegły nie zawarł w operacie informacji niezbędnych przy dokonywaniu wyceny nieruchomości i nie dołączył do operatu istotnych dokumentów wykorzystywanych przy jego sporządzaniu, co uniemożliwia weryfikację prawidłowości opinii;

b) błędnym ustaleniu przez Sąd, że cała nieruchomość zapisana w KW (...) jest wpisana do rejestru zabytków i jako taka podlega bonifikacie;

2.art. 227 k.p.c. i art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 278§ 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego; 3.art. 100 k.p.c. poprzez dokonanie rozliczenia kosztów procesu niezgodnie z wynikiem postępowania.

Powołując się na powyższe naruszenia pozwany wniósł o uchylenie kwestionowanego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji; o ponowne rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji o oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości oraz dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości - rzeczoznawcy majątkowego - na okoliczność określenia wartości rynkowej gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), (...), (...), (...) o łącznej pow. 14,4456 ha - położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą

nr (...), według stanu i poziomu cen na dzień 27 marca 2014 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powódka wniosła zażalenie na postanowienie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w punktach 3.4 i 6 zaskarżonego wyroku i podniosła następujące zarzuty:

1) naruszenia art.100 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i obciążenie stron kosztami zastępstwa procesowego oraz kosztami postępowania po połowie, w sytuacji gdy całość kosztów została wygenerowana przez pozwaną;

2) naruszenia art.103§1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieobciążenie pozwanego w całości kosztami procesu, wywołanymi jego niesumiennym i oczywiście niewłaściwym postępowaniem.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwoty 10 432,00 tytułem kosztów sądowych oraz o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zakresie zawartym w punkcie 6 wyroku e w e n t u a l n i e powódka wnosiła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego okazała się zasadna jedynie w części w jakiej kwestionowała zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie kosztów procesu, w pozostałej części nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zażalenie powódki na postanowienie w przedmiocie kosztów procesu wobec braku uzasadnionych przyczyn nie mogło, odnieść skutku.

Zasadniczy zarzut w apelacji pozwanego sprowadza się do kwestionowania

zaakceptowanej przez Sąd pierwszej instancji metody analizy statystycznej przyjętej dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości w dacie aktualizacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten nie jest trafny. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w art. 152 ust. 2 u.g.n. przewidziano stosowanie określonych podejść wymienionych w tym przepisie, a to: porównawczego, dochodowego, kosztowego, mieszanego (zawierającego elementy podejść poprzednich). Kolejny przepis – art. 152 ust. 3 u.g.n. – wskazuje natomiast, jakie podejścia mogą być stosowane do określania konkretnych rodzajów wartości nieruchomości.

I tak, wartość rynkową należy określać z zastosowaniem podejść porównawczego lub dochodowego. Dopiero jeśli istniejące warunki uniemożliwiają określenie wartości rynkowej z zastosowaniem któregokolwiek z tych podejść, należy zastosować podejście mieszane.

Przykładowymi uwarunkowaniami uniemożliwiającymi zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego do szacowania nieruchomości, które mogą być przedmiotem rynkowego obrotu, są:

- unikalne przeznaczenie (obiekt jest jedyny na rynku);
- położenie (obiekt leży w szczególnym miejscu);
- brak transakcji na lokalnym rynku (obiektów o określonej funkcji jest więcej, ale ze względu na to, że należą do jednego lub specyficznego właściciela, nie były dotąd przedmiotem obrotu, np. linie kolejowe, mosty);
- brak dochodu z obiektu.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

(Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.) precyzuje wymagania dotyczące poszczególnych podejść wyceny nieruchomości. Zgodnie z brzmieniem §4 tego rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen; w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku; 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; 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. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości; przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Zastosowanie metody analizy statystycznej rynku opiera się na powstałych wcześniej zbiorach cen transakcyjnych nieruchomości reprezentatywnych, tworzonych na potrzeby katastru i polega na użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. (por. Stanisława Kalus Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, Lex) Zgodnie z art. 161 ust. 1 u.g.n. powszechna taksacja nieruchomości ma na celu określenie wartości katastralnej nieruchomości. W istocie wartość tę szacuje się przede wszystkim po to, by określić i pobrać podatek od wartości nieruchomości. Do chwili obecnej wydane zostało jedynie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. Nr 131, poz. 1092) na podstawie delegacji zawartej w art. 173 u.g.n.

Taksacja ma mieć charakter powszechny (na jej podstawie mają być sporządzane mapy i tabele taksacyjne) i być przeprowadzana przez organy prowadzące kataster nieruchomości.

Wartość katastralną ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych (szacunek wykonuje się tak samo jak w przypadku ustalania wartości rynkowej nieruchomości i stosuje się przy tym przepisy art. 149–159 u.g.n.). Jednakże w przypadku szacowania nieruchomości reprezentatywnych, a także przy tworzeniu map i tabel taksacyjnych stosuje się metody właściwe dla ustalania wartości rynkowej z pewną modyfikacją. Oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dokonywać można bowiem dla poszczególnych rodzajów nieruchomości i następuje ograniczenie szacowania wyłącznie do terenu jednej gminy (obszar ten nie musi być tożsamy z zasięgiem lokalnego rynku). Dopiero gdy brakuje dostatecznej liczby transakcji na terenie danej gminy, można brać pod uwagę ceny transakcyjne na terenie gmin sąsiednich.

Według § 4 ust. 1 rozporządzenia nieruchomości reprezentatywne wybiera się z uwzględnieniem charakterystycznych cech dla danego rodzaju nieruchomości w danej strefie, o której mowa w art. 166 ust. 1 u.g.n., zwanej strefą taksacyjną.

W art. 161 ust. 3 u.g.n. przesądzono, że czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej wykonują rzeczoznawcy majątkowi (choć skoro chodzi o określanie wartości nieruchomości, to wynika to także z wcześniejszych przepisów ustawy).

Rzeczoznawcy majątkowi nie ustalają wartości katastralnej nieruchomości, lecz jedynie szacują nieruchomości reprezentatywne w celu ustalenia tej wartości.

Szacowania wartości dokonuje się typowymi metodami szacowania określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przy oszacowaniu nieruchomości reprezentatywnych, a także tworzeniu map i tabel taksacyjnych,

stosuje się więc procedury (metody) dla ustalenia wartości rynkowej z pewnym ich modyfikowaniem. Owa modyfikacja w swojej tendencji sprowadza się do pewnych uproszczeń.

W rozpoznawanej sprawie, dokonujący wyceny nieruchomości biegły W. N. wyjaśnił, że z uwagi na dużą powierzchnię nieruchomości wycenianej przyjął transakcje zarówno z G. jak i z miast ościennych. Korzystał ze (...) Rejestrów (...) prowadzonych przez (...) Ośrodki (...) (data transakcji, cena transakcyjna i nr księgi wieczystej) Informacje te wymagały uzupełnienia z innych publicznych i komercyjnych źródeł: plany zagospodarowania przestrzennego, mapy ewidencyjne. W oparciu o numery ksiąg wieczystych biegły ustalał dodatkowe informacje niezbędne do przeprowadzenia analizy takie jak: przeznaczenie nieruchomości, plany zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja nieruchomości w poszczególnych obrębach, liczba działek z których składa się nieruchomość, uzbrojenie, występujące utrudnienia inwestycyjne, współrzędne geograficzne pozwalające na ustalenie odległości wpływających na wartość np. wysypiska śmieci, oczyszczalnie ścieków, strefy ochrony instalacji i inne. Ceny transakcyjne: numer księgi wieczystej, cena, data transakcji, rodzaj prawa do nieruchomości, podatek vat pozyskał ze (...) Rejestrów (...).

Biegły wskazał wielkości parametrów mające wpływ na ceny nieruchomości, które mogą być stosowane zarówno w metodzie analizy statystycznej rynku jak i w pozostałych dwóch metodach. W opinii uwzględniono transakcje z lat 1999-2015 roku. Do opinii biegły dołączył wykaz cen transakcyjnych nieruchomości wykorzystanych do analizy rynku obejmujący dane (...) transakcji ze wskazaniem daty transakcji, miejsca położenia nieruchomości (miasto i obręb), powierzchni i ceny (k.433-446 akt). Zasadnie zatem uznano, że dokonana przez biegłego W. N. wycena wartości rynkowej nieruchomości jest prawidłowa i nieruchomość gruntowa o powierzchni 144.456 m², położona w G., którą stanowią działki nr (...) dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi KW nr (...) ma wartość rynkową według stanu na 27 marca 2014 roku wynoszącą 8.923.000,00 zł. Trafnie zaznaczył Sąd pierwszej instancji, że dla przyjęcia metody korygowania ceny średniej, bądź porównywania parami trzeba odnaleźć transakcje niewiele różniące się od wycenianej jeżeli chodzi o powierzchnię, kształt, dostęp do mediów, występującą ochronę zabytków, lokalizację. W rozpoznawanej sprawie - z uwagi na charakter i rozmiary wycenianej nieruchomości - trudno jest znaleźć transakcje o bliskich cechach w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Sąd Apelacyjny zauważa, że wartość nieruchomości wyceniana metodą analizy statystycznej, pomimo że jest ustalana na podstawie oszacowania, może odbiegać, ze względu na powszechność i uproszczenia, od wartości rynkowej. Pozwany jednak w swoich zarzutach nie wskazuje na czym miałyby polegać ewentualne błędy i uproszczenia w opinii. Koncentruje się tylko na podnoszeniu zastrzeżeń co do braku przejrzystości opinii i trudności w jej zrozumieniu dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych. Taka argumentacja nie jest przekonująca i z całą pewnością nie może podważać jej przydatności w rozpoznawanej sprawie. Podkreślenia wymaga, że biegły w toku postępowania składał ustnie szczegółowe wyjaśnienia do opinii, a nadto w związku z ze zgłoszonymi przez strony zastrzeżeniami i dodatkowymi pytaniami sporządził opinię uzupełniającą.

Wobec powyższego nie mógł także odnieść skutku podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. i art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Opinia zasadnicza wraz z opiniami uzupełniającymi sporządzonymi przez biegłego sądowego W. N. były wystarczające do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Pozwany domagając się powołania kolejnego biegłego wskazywał na zastrzeżenia nie do treści opinii i zawartych w niej wniosków, tylko kwestionował zastosowaną przez biegłego metodę wyceny wartości rynkowej nieruchomości. Stosownie zaś do brzmienia art.154. 1.u.g.n. 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.

Prawidłowo, zatem Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii sporządzonej przez innego biegłego rzeczoznawcę został oddalony jako zbędny i zmierzający do przedłużenia postępowania

Zarzut naruszenia art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami mający polegać na niezasadnym objęciu 50% bonifikatą opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa - jako nieruchomości

gruntowej wpisanej do rejestru zabytków - całej nieruchomości zapisanej w KW (...), podczas gdy w stosunku do działki nr (...) o powierzchni 4767 m⁽²⁾ bonifikata nie przysługuje - nie mógł odnieść skutku Zarzut ten jest spóźniony, bowiem zgłoszony został dopiero w postępowaniu apelacyjnym, a nadto nie powołano żadnego dowodu na wykazanie zasadności tego zarzutu W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji strony były zgodne co do stawek według których naliczana ma być wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste (stawka opłaty w wysokości 3% i obniżenie o 50% z uwagi na wpis nieruchomości do rejestru zabytków wynikające z art. 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).Przedmiot sporu stanowiła tylko podstawa tego naliczenia – rynkowa wartość nieruchomości Znajdujące się w aktach sprawy decyzje w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków(...) operują nazwami obiektów należących do zespołu zabudowy dawnej (...) nie zaś numerami działek , na których obiekty te są posadowione W dziale (...) figuruje wpis „ (...)”. Aktualnie działem I-O tej księgi wieczystej objęte są działki o nr :(...), (...), (...) i (...) wszystkie w obrębie (...).

W tym stanie rzeczy-wobec braku nowych dowodów i nowych okoliczności w sprawie - nie jest możliwe zweryfikowanie tego zarzutu na tym etapie postępowania

Zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodu z opinii biegłego bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie i poprzez uznanie opinii biegłego sądowego za rzetelną i nie budzącą wątpliwości w zakresie przydatności do celów dowodowych oraz błędne ustalenie , że cała nieruchomość zapisana w KW (...) jest wpisana do rejestru zabytków i jako taka podlega bonifikacie – nie jest uzasadniony Sąd Apelacyjny zwraca uwagę , że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art.233§1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości)poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (por. wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2009r., II PK 261/08).Uzasadnienie tego zarzutu stanowi polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji i w istocie zmierza do podważenia prawidłowości zastosowanych przez ten Sąd przepisów prawa materialnego. Zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego zostały już omówione. Powyżej wskazano także na skutki zgłoszenia nowego zarzutu – co do ustaleń faktycznych dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Mając to wszystko na uwadze apelacja pozwanego, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, - w omówionym wyżej zakresie- nie mogła odnieść skutku i dlatego w tej części została oddalona.

W apelacji pozwanego na uwzględnienie zasługiwał tylko podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. Rację ma strona skarżąca, wskazując, że rozliczenie kosztów procesu zostało dokonane w zaskarżonym wyroku niezgodnie z wynikiem postępowania i dlatego zaskarżony wyrok w części dotyczącej rozliczenia kosztów procesu i poniesionych wydatków musiał ulec zmianie.

W niniejszym postępowaniu powódka kwestionowała nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w kwocie 224 752,22 zł. – w miejsce dotychczasowej 16.116,08zł. Nową opłatę roczną – ustalono w wysokości 133 843 zł. Różnica między wysokością opłaty ustaloną przez pozwaną ,a jej wysokością ustaloną na skutek procesu wynosi 90 907,22 zł. Oznacza to , że powódka wygrała proces w 40%., a pozwany w 60% Na koszty procesu składały się: opłata od pozwu wysokości 10.432 zł, po 7200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego stron za I instancję i po 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw. Koszt opinii biegłego wyniósł 4 788,07zł, z tym ,że częściowo koszt ten pokryto z zaliczki w kwocie 600 zł. uiszczonej przez pozwanego. Pozostała kwota 4188 zł tytułem kosztów opinii została pokryta tymczasowo przez Skarb Państwa. Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu zsumowano koszty procesu poniesione przez obie strony

(opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego, uiszczona zaliczka) i rozliczono je pomiędzy nimi w takim stosunku , że 40% tych kosztów obciążać winno pozwanego , a do 60% obciąża powódkę. W takim samym stosunku rozliczono poniesione w sprawie wydatki (koszt opinii biegłego- poniesiony tymczasowo przez Skarb Państwa).

Mając to wszystko na uwadze , na podstawie art.385 k.p.c. i art.386§ 1 k.p.c. rzeczone , jak na wstępie.

Zażalenie powódki na postanowienie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w punktach 3,4,i 6 zaskarżonego wyroku podlegało oddaleniu w całości, jako niezasadne.

Aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest obowiązkiem właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.(Skarbu Państwa lub gminy).Zgodnie z brzmieniem art.77 ust.1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie Także 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(art.81 u.g.n.). Tryb składania wniosków do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie , że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art.78ust.2 u.g.n.), a następnie możliwość złożenia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego - co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (art.80 ust.1 u.g.n)-zapewnia obu stronom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste dochodzenie przed sądem ochrony ich usprawiedliwionych interesów

Nie ma racji powódka podnosząc w zażaleniu, że całość kosztów postępowania

(opłata od pozwu, koszty opinii biegłego i koszty zastępstwa procesowego) zostały wygenerowane wyłącznie przez postawę strony pozwanej W rozpoznawanej sprawie w stosunku do żadnej ze stron nie zachodzą przesłanki określone w art.103 k.p.c. W niniejszym procesie zarówno powódka, jak i pozwany , w dozwolony prawem sposób, dowodzili przed sądem swoich racji. Brak jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia tezy, że aktywność procesowa pozwanego winna zostać zakwalifikowana jako postępowanie oczywiście niesumienne lub oczywiście niewłaściwe. Jak wynika z treści zaskarżonego wyroku powódka przed Sądem Okręgowym wygrała proces w 40%., a pozwany w 60%.Zasadnym więc jest stosunkowe rozdzielenie tych kosztów pomiędzy stronami – zgodnie z dyspozycją art.100 k.p.c.

W tym stanie rzeczy ,zażalenie powódki jako bezzasadne, na podstawie art.385 k.p.c. w związku z art.397§2k.p.c.zostało oddalone.

Kosztami postępowania apelacyjnego obciążono pozwanego stosownie do brzmienia art.100 k.p.c. uznając, że apelacja pozwanego odniosła skutek tylko w nieznacznej części.

O kosztach postępowania zażaleniowego postanowiono na podstawie art.98 k.p.c. . w związku z art.108§1 k.p.c. i art.397 k.p.c. zgodnie z zasadą finansowej odpowiedzialności stron za wynik postępowania.

Wysokość stawek opłat za czynności profesjonalnych pełnomocników określono na podstawie §2 pkt.6 (apelacja) i §2 pkt.5 (zażalenie) w związku z §10 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie(Dz.U. z 2015r. poz.1880) - w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji i zażalenia w rozpoznawanej sprawie.

SSO del. Katarzyna Sznajder SSA Irena Piotrowska SSA Olga Gornowicz-Owczarek