

Sygn. akt I ACa 721/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Beata Kozłowska (spr.)

SA Jerzy Paszkowski

Protokolant: protokolant sądowy Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Fabryki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

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

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt II C 1381/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. na rzecz Fabryki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Jerzy Paszkowski Bogdan Świerczakowski Beata Kozłowska

Sygn. I ACa 721/16

UZASADNIENIE

(...) sp. z o. o. z siedzibą w W. złożył podtrzymany przez Fabrykę (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. wniosek o ustalenie niezasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), dokonanego przez Prezydenta (...) W. reprezentującego Skarb Państwa pismem z dnia 5 listopada 2010 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 15 lipca 2013 roku uznało, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest bezskuteczne i od dnia 1 stycznia 2011 roku użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę roczną za użytkowanie wieczyste ww. gruntu w dotychczasowej wysokości, tj. jak za rok 2010.

Po wniesieniu przez Prezydenta (...) W. sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., kolegium przekazało niniejszą sprawę tutejszemu Sądowi.

Powód Fabryka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. kwestionował zasadność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, podnosząc, że aktualizacja opłaty została dokonana w oderwaniu od lokalizacyjno-technicznych i użytkowych właściwości nieruchomości, abstrahuje od obecnych warunków na rynku nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent (...) W. domagał się oddalenia powództwa, nie podzielając zastrzeżeń powoda co do operatu szacunkowego, w oparciu o który dokonano wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości i kwestionując opinię biegłego sądowego. Pozwany wnosił również o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prezydent (...) W. pozostałych kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

I. ustalił, że poczynszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 5473 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 70 335zł,

II. oddalił powództwo w pozostałej części,

III. ustalił, że koszty procesu strony ponoszą w następujących częściach: powód Fabryka (...) sp. z o.o. w W. w 20%, a pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. w 80%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu do orzeczenia referendarza sądowego.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...) położona w W. przy ul. (...) o powierzchni 5473 m² jest własnością Skarbu Państwa, a Fabryka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. jest jej użytkownikiem wieczystym. Przedmiotowa nieruchomość jest objęta księgą wieczystą nr (...).

Nieruchomość stanowi teren o charakterze przemysłowym. Zabudowę jej stanowią budynki: biurowy, produkcyjny i magazynowy, stanowiące od gruntu odrębny przedmiot własności. Decyzją z dnia 25 czerwca 1992 roku stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez poprzednika prawnego powoda – (...) – prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Nieruchomość oddano wówczas na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ustalono stawkę procentową opłat rocznych w wysokości 3% ceny nieruchomości.

Na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę (...) W. uchwałą nr (...) z dnia 10 października 2006 roku, zmieniony uchwałą nr (...) z dnia 26 lutego 2009 roku, uzupełnioną uchwałą nr (...) z dnia 28 kwietnia 2009 roku, ponownie zmieniony uchwałą nr (...) z dnia 7 października 2010 r., w którym zapisano, że nieruchomość znajduje się w strefie stanowiącej tereny wielofunkcyjne.

Pismem z dnia 5 listopada 2010 r., doręczonym 6 grudnia 2010 r., Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wypowiedział powodowi Fabryce (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. na podstawie art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, wobec zmiany wartości gruntu. Jednocześnie pozwany ustalił od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości w wysokości 225.925,44 złotych, wskazując iż aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 7.530.848 złotych. Nową wysokość opłaty rocznej ustalono przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki opłaty na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości,

sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego R. T. w dniu 14 października 2010 r. Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 45.692 zł.

W dniu 5 stycznia 2011 r. powód Fabryka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 15 lipca 2013 roku uwzględniło wniosek Fabryki (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. i ustaliło, że Fabryka (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. obowiązana jest wnosić od 1 stycznia 2011 r. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), w dotychczasowej wysokości.

W ustawowym terminie sprzeciw od ww. orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniósł Prezydent (...) W..

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w W. przy ul. (...), na dzień 5 listopada 2010 r. wynosiła 2.344.500 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz pisemnej opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości prof. dr. hab. inż. M. P., a także jego wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego przenosi sprawę o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona czy też uzasadniona w innej wysokości, na płaszczyznę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium i sąd powszechny bada, czy istnieją podstawy do aktualizacji opłaty (art. 80 u.g.n.), uprawniony jest także do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej. Wyrok sądu ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. I CSK 45/09 wyjaśnił, że w przepisie tym chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, wskazując, iż przywoływany przepis ma charakter materialnoprawny i określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.). Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być zatem wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym.

Istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% jej wartości, co z resztą w niniejszej sprawie było bezsporne. Ustalenie wartości nieruchomości jest zagadnieniem wymagającym wiadomości specjalnych, stąd Sąd uwzględnił wniosek strony pozwanej i postanowieniem z dnia 24 lipca 2014 roku dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia rynkowej wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębu (...) na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej, czyli 5 listopada 2010 r.

Sporządzoną przez biegłego M. P. opinię Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną i przekonującą, albowiem była spójna, logiczna, precyzyjna i szczegółowa oraz sporządzona przez osobę, której wiedzy fachowej, z uwagi na dorobek naukowy oraz wieloletnie doświadczenie zawodowe, zdobyte również w związku z pełnieniem funkcji biegłego sądowego, nie

sposób kwestionować. Wnioski opinii będące wynikiem analizy biegłego nie budzą wątpliwości Sądu. Odnosząc się szczegółowo do opinii wskazać należy, iż biegły ustalił wartość nieruchomości przy ul. (...) w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami, co znajduje uzasadnienie w przepisach Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) (§ 28 ust. 1). Z transakcji zawartych w okresie 2008 – 2010 biegły wytypował transakcje nieruchomościami, które poddał ocenie według kryterium podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając kolejno: powierzchnie, funkcje przemysłowe (produkcyjną, magazynową i usługową), lokalizację, sąsiedztwo i infrastrukturę. Każdej z opisanych cech biegły przypisał odpowiednią wagę, a następnie przy uwzględnieniu cech nieruchomości wycenianej skorygował poszczególne jej elementy ustalając w ten sposób wartość spornej nieruchomości na dzień 05 listopada 2010 roku w kwocie 2.344.500 zł.

Biegły M. P. w ustnej opinii uzupełniającej, odnosząc się do zarzutów stawianych wobec opinii pisemnej przez pełnomocnika pozwanego, mocno akcentował cel oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jako czynnik, który, w świetle przepisu § 28 ust. 1 – 5 powołanego rozporządzenia w zw. z art. 154 u.g.n., należy uwzględnić przy określaniu wartości nieruchomości pod kątem aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego. Zdaniem biegłego, które Sąd Okręgowy w pełni zaaprobował, to właśnie cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste – w rozpoznawanej sprawie określony w decyzji z dnia 25 czerwca 1992 r. stwierdzającej nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez poprzednika prawnego powoda ((...)) - użytkowania wieczystego spornego gruntu - ma istotne, wręcz decydujące znaczenie przy wycenie gruntu. Dlatego niezasadne były zastrzeżenia pozwanego co do ustalenia przez biegłego wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 154 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3).

Biegły wskazał, że dla terenu, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym zapisano, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach wielofunkcyjnych, jest dokumentem planistycznym określającym jedynie politykę zagospodarowania przestrzennego gminy (miasta) i w związku z tym jego zapisy nie determinują przeznaczenia wycenianej nieruchomości. Bezspornym jest, że na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sporna nieruchomość zabudowana była (i jest nadal) budynkiem biurowym, budynkiem produkcyjnym i budynkiem magazynowym, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot prawa własności użytkownika wieczystego, a sposób korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (funkcjonujący od wielu lat). Są to grunty o przeznaczeniu przemysłowym. Choć w decyzji z dnia 25 czerwca 1992 r. w sprawie stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego spornego gruntu, literalnie nie określono, iż nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cel przemysłowy, to w świetle zapisu ust. 5 tej decyzji, zgodnie z którym użytkownik wieczysty powinien korzystać z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak i charakteru działalności gospodarczej, która była dotychczas realizowana na tej nieruchomości, oczywistym wydaje się, że przedmiotowa nieruchomość stanowi tereny przemysłowe. Za traktowaniem spornego gruntu jako przemysłowego przemawia również przyjęta w decyzji z 1992 roku stawka 3%, która determinuje cel, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste i która do dnia aktualizacji opłaty rocznej nie uległa zmianie (art. 73 u.g.n.), a także panujący w latach 90-tych trend w procesie uwłaszczania przedsiębiorstw państwowych. Okoliczności te jednoznacznie wskazują, że przedmiotowy grunt powinien być wyceniany, tak jak przyjął to biegły jako grunt o charakterze przemysłowym.

Konsekwencją przyjęcia przez biegłego, iż grunt przy ul. (...) stanowi tereny przemysłowe, była konieczność przyjęcia przez niego do porównań nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W ocenie Sądu biegły prawidłowo przyjął, że

nieruchomości położone przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...) były nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n..

Skoro opinię biegłego M. P. Sąd Okręgowy ocenił jako kompletną i należycie uzasadnioną, to konsekwencją tego poglądu było oddalenie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności. Niezadowolenie strony z konkluzji opinii, sprowadzające się do kwestionowania metodyki przyjętej przez biegłego, nie może być bowiem podstawą powoływania kolejnych biegłych w sprawie, a taki charakter miał wniosek dowodowy pełnomocnika strony pozwanej.

Konkludując, Sąd Okręgowy uznał sporządzoną przez biegłego opinię za wiarygodną, miarodajną i opartą na uzasadnionych przesłankach i dlatego na jej podstawie ustalił, iż wartość rynkowa nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowi wynosiła na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej 2.344.500 złotych. Jako że stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3% wartości rynkowej nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosić powinna 70.335 złotych.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwany Skarb Państwa, zaskarżając wyrok w części ustalającej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, tj. w pkt I i III, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego M. P. i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów na skutek uznania opinii za wiarygodną, miarodajną, spójną, logiczną, precyzyjną, rzetelnie sporządzoną i przydatną dla potrzeb niniejszego postępowania, mimo że:

- biegły w procesie wyceny przyjął do porównania nieruchomości, które z uwagi na lokalizację (położenie) nie można uznać za nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n.;
- biegły przyjął do porównania trzy transakcje gruntami o powierzchni od 2 do 3 razy większej od powierzchni gruntu wycenianego, przy jednoczesnym pominięciu przy wycenie cechy rynkowej „wielkość działki”;
- pominął w procesie wyceny przeznaczenie nieruchomości wycenianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego naruszając w ten sposób przepis art. 154 ust. 2 u.g.n., uwzględniając jedynie domniemany cel użytkowania wieczystego, który nie został w decyzji uwłaszczeniowej określony;
- biegły przyjął do procesu wyceny dwie transakcje prawem użytkowania wieczystego, mimo że z przepisu § 28 ust. 2 w zw. z § 28 ust. 1 i § 27 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości wynika, że na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, a dopiero gdy na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności istnieje możliwość odstąpienia od tej zasady, przy czym z opinii biegłego wprost wynika, że transakcje prawem własności były na przedmiotowym rynku notowane;
- biegły sądowy nie przedstawił w opinii analizy, która uzasadniałaby jego stanowisko co do przyznania cesze rynkowej „sąsiedztwo” 30% wpływu na wartość rynkową nieruchomości, a cesze rynkowej „lokalizacja” 40% wpływu na wartość nieruchomości;
- biegły sądowy nie przedstawił analizy cen transakcyjnych na rynku lokalnym celem wykazania, że ceny nieruchomości w okresie monitorowania nie uległy istotnym zmianom;

- biegły sądowy nie opisał przyjętych cech rynkowych i ich ocen, co z kolei uniemożliwia jakiegokolwiek odniesienie się do gradacji tych cech zastosowanych zarówno do gruntu wycenianego, jak i nieruchomości przyjętych do porównania;

Powyższe uchybienia skutkowały błędnym ustaleniem stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że wartość nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem postępowania na dzień 5 listopada 2010 r. wynosiła 2.344.500 zł.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie (nie uwzględnienie) wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb (...), o powierzchni 5.473 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej, tj. na dzień 5 listopada 2010 r., mimo że opinia biegłego M. P. jako sporządzona niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami a nadto nie określająca rynkowej wartości nieruchomości na dzień aktualizacji nie mogła stanowić podstawy ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej;

III. naruszenie przepisów prawa w postaci art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) w zw. z art. 151 ust. 1 u.g.n. i art. 4 pkt 16 u.g.n. oraz § 28 ust. 5, a także § 28 ust. 2 w zw. z § 4 ust. 1 w zw. z § 28 ust. 1 i § 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez pominięcie przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie, że grunt powinien podlegać wycenie jako przemysłowy, mimo że za takim stanowiskiem nie przemawia ani treść decyzji uwłaszczeniowej, ani obowiązująca stawka 3% opłaty rocznej, a nadto poprzez uznanie za prawidłową opinii biegłego, mimo że wycena została sporządzona w oparciu o transakcje nieruchomościami niepodobnymi, a określona przez biegłego wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a więc niezgodnie z obowiązującymi przepisami;

IV. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n. poprzez ustalenie opłaty rocznej obowiązującej począwszy od 1 stycznia 2011 r. przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej, od wartości, która nie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości na dzień aktualizacji;

W oparciu o tak przedstawione zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. zwrotu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji, z tym że zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie niezaskarżalnego postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 3 grudnia 2015 r. w przedmiocie oddalenia (nie uwzględnienia) wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania na dzień aktualizacji i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb (...), o powierzchni 5.473 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej, tj. na dzień 5 listopada 2010 r., ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty apelacji koncentrują się na podważeniu oceny opinii biegłego P. na rzetelną i prawidłową, a tym samym poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych co do wartości nieruchomości, która jest podstawą ustalania aktualnej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty te nie są zasadne, nie uzasadniały więc powierzenia sporządzenia opinii innemu biegłemu, jak tego domagał się pozwany. Zatem oddalenie wniosku dowodowego pozwanego było trafne.

Pozwany w apelacji podniósł w istocie zarzuty zbieżne z tymi, jakie zgłaszał w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Trzeba jednak zauważyć, że biegły odniósł się do zastrzeżeń pozwanego i zdaniem Sądu Apelacyjnego biegły w sposób logiczny i pełny odniósł się do wątpliwości pozwanego.

Pomimo tego, pozwany w dalszym ciągu w swej apelacji podnosi, że biegły przyjął do porównania trzy transakcje gruntami o powierzchni od 2 do 3 razy większej od powierzchni gruntu wycenianego, przy jednoczesnym pominięciu przy wycenie cechy rynkowej „wielkość działki”. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten nie jest zasadny. Biegły w szczególności w ustnych wyjaśnieniach do opinii wyjaśnił, że wielkość działki nie jest czynnikiem istotnie wpływającym na jej cenę, o czym świadczy zestawienie ceny 1 m kw. z transakcji przyjętych do porównania. W istocie z tego zestawienia wynika, że nie może być mowy o jakimkolwiek automatyzmie, na jaki wskazuje pozwany, i przyjmowaniu za pewnik, że cena jednego metra działki większej zawsze jest mniejsza od ceny działki mniejszej. Taka zależność w przypadku nieruchomości przyjętych do porównania nie zachodziła.

Nie można również zgodzić się z podniesionym w apelacji zarzutem, że biegły w procesie wyceny przyjął do porównania nieruchomości, których z uwagi na lokalizację (położenie) nie można uznać za nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n. Biegły wskazał na małą liczbę transakcji dotyczących działek o podobnych cechach, zatem wziął pod uwagę transakcje dotyczące działek położonych na B., T., W. i R.. Prawdą jest, że biegły wziął pod uwagę również transakcje dotyczące użytkowania wieczystego, ale aby mieć materiał porównawczy, biegły musiał poszerzyć spektrum transakcji na te, dotyczące użytkowania wieczystego, przy czym biegły dostrzegając różnice pomiędzy sprzedażą prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, przeliczył ceny transakcyjne prawa użytkowania wieczystego przy użyciu współczynnika korekcyjnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko pozwanego, kwestionującego możliwość uwzględnienia tych transakcji dotyczących użytkowania wieczystego nie jest trafne. Przepis § 27 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zezwala na posłużenie się cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego uzyskiwanymi na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, ale odnosi się on do sytuacji, gdy na rynku właściwym nie ma w ogóle transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Jeśli natomiast na rynku właściwym jest zbyt mało transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, co uniemożliwia przeprowadzenie właściwej wyceny, nie jest błędem posłużenie się transakcjami sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego w tego rynku właściwego. Nielogicznym byłoby odsyłanie do transakcji na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, a więc o podobnym stanie otoczenia, gdy takie transakcje występują na rynku właściwym. Już zatem na marginesie wskazać należy, że cena nieruchomości położonej przy ul. (...), w ten sposób ustalona po zastosowaniu współczynnika korygującego, przyjęta do porównań, była w przeliczeniu na 1 m² wyższa od ceny 1 m² w przypadku transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowiących przedmiot własności, a więc przyjęcie tej nieruchomości do porównań wpływało na ustalenie ceny wycenianej nieruchomości na wyższym poziomie.

Pozwany w swej apelacji zarzucił również, że biegły nie przedstawił w opinii analizy, która uzasadniałaby jego stanowisko co do przyznania cesze rynkowej „sąsiedztwo” 30% wpływu na wartość rynkową nieruchomości, a cesze rynkowej „lokalizacja” 40% wpływu na wartość nieruchomości. Biegły w swej opinii przedstawił opis rynku lokalnego. Przedstawił też opis nieruchomości przyjętych do porównania w tym dane dotyczące ich lokalizacji i sąsiedztwa. W ramach ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. obszernie wyjaśnił różnice tych dwóch pojęć, tj. sąsiedztwa i lokalizacji. Wyjaśnił, że lokalizacja to pojęcie szersze. Dotyczy położenia nieruchomości na rynku wyodrębnionym. Natomiast sąsiedztwo to działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie. Biegły wskazał, że wagę

lokalizacji nieruchomości ocenia biorąc pod uwagę swe doświadczenia jako rzeczoznawcy. Wyjaśnił jednakże, że w sytuacji, gdy sąsiednie nieruchomości mają podobne przeznaczenie, to ma to pozytywny wpływ na wycenę, bo to podobne przeznaczenie wzmacnia cenę. W ramach sąsiedztwa uwzględnia czy dostęp do drogi jest swobodny czy też utrudniony. Zdaniem Sądu Apelacyjnego te wyjaśnienia biegłego są jasne i przekonujące. Waga poszczególnych cech jest oceniana przez biegłego. Biegły wyjaśnił jakie wartości przypisał cechom uznanym za istotne. Wyjaśnił też dobór cech. W związku z powyższym nie ma racji pozwany stawiając biegłemu zarzut wadliwego stanowiska co do przyznania cesze rynkowej „sąsiedztwo” 30% wpływu na wartość rynkową nieruchomości, a cesze rynkowej „lokalizacja” 40% wpływu na wartość nieruchomości.

Pozwany zarzucił też biegłemu, że ten nie przedstawił analizy cen transakcyjnych na rynku lokalnym celem wykazania, że ceny nieruchomości w okresie monitorowania nie uległy istotnym zmianom. Biegły wyjaśnił, że oparł się w tym zakresie na swych obserwacjach rynku – jest to jego wiedza specjalna, wynikająca z obserwacji rynku i biegły miał prawo tą wiedzą się posłużyć.

Nie można również zgodzić się z zarzutem, że biegły pominął w procesie wyceny przeznaczenie nieruchomości wycenianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i uwzględniając jedynie domniemany cel użytkowania wieczystego, naruszył w ten sposób przepis art. 154 ust. 2 u.g.n., Pozwany wskazał również, że cel użytkowania wieczystego nie został w decyzji uwłaszczeniowej określony. Biegły nie tyle pominął przeznaczenie nieruchomości wycenianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co stwierdził sprzeczność pomiędzy przeznaczeniem nieruchomości wycenianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wskazuje na przeznaczenie wielofunkcyjne, a celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, i w związku z tym uznał, że w takiej sytuacji priorytet należy przyznać celowi, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, bowiem konsekwencją użytkowania nieruchomości niezgodnie z tym celem, może być nawet rozwiązanie użytkowania wieczystego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego takim argumentom biegłego nie sposób odmówić racji. Konieczność uwzględniania celu użytkowania wieczystego przy wycenie nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wynika jednoznacznie z treści § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dokonując wyceny rzeczoznawca musi wziąć też pod uwagę szczegółowe zasady wyceny, wskazane w aktach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji ustawowej z art. 159 u.g.n. Przepis § 28 ww. rozporządzenia dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej, szczególnej, wyceny - to jest: stan nieruchomości na dzień (tu) aktualizacji opłat oraz cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W relacjach między podmiotami, które łączy stosunek użytkowania wieczystego cel, na jaki oddano grunt w użytkowanie wieczyste jest to podstawowy sposób wyznaczenia zasad zagospodarowania nieruchomości, a jego przyjęcie (na etapie zawarcia umowy) musi być zgodne z normami wyższego rzędu, ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego, o ile taki został sporządzony. Trzeba też zauważyć, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości mogąca prowadzić do zmiany celu ustanowienia tego prawa może być przyczyną rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.).

Przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. Taką interpretację potwierdza również piśmiennictwo (por. M. Wolanin. w publikacji Opłaty, ceny i wartość w gospodarce nieruchomościami (zarys problematyki prawne) Rozdz. 1, 1.6.4). Takie stanowisko jest też prezentowane w orzecznictwie. W wyroku z dnia 10 listopada 2016 r. I ACA 891/16). Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że nie ma podstaw do przyjmowania, że z uwagi na użyte w § 28 rozporządzenia sformułowanie „z uwzględnieniem celu”, cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma jedynie pomocnicze znaczenie, jako jeden z branych pod uwagę elementów. Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, a zatem taka, którą skłonny będzie zapłacić jej nabywca. Cena za przedmiotową nieruchomość jest bez wątpienia limitowana dotychczasowym sposobem jej wykorzystania przez użytkownika wieczystego. Dopiero ewentualna trwała zmiana tego

sposobu korzystania doprowadziłaby, z jednej strony do zmiany jej wartości, z drugiej zaś wymagałaby wdrożenia procedury zmierzającej do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (art. 73 ust. 2 u.g.n.).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do przyjęcia, by w przypadku nieruchomości, której spór dotyczy doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania.

W niniejszej sprawie pozwany zakwestionował również ustalenia co do przyjętego przez biegłego, celu przemysłowego, jako celu, na jaki nieruchomość została oddana.

Biegły wskazał, że w decyzji uwłaszczeniowej z dnia 25 czerwca 1992 r., tj. stwierdzającej nabycie z mocy prawa przez (...) prawa użytkowania wieczystego nie został precyzyjnie wskazany. Sytuacja, kiedy to w decyzji nie jest wskazywany cel niestety nie należy do wyjątkowych. Z treści decyzji z dnia 25 czerwca 1992 r. wynika, że nieruchomość ta została oddana w użytkowanie zgodne z dotychczasowym korzystaniem przez ówczesne przedsiębiorstwo państwowe. Jest to okoliczność mająca znaczenie dla ustalenia celu użytkowania wieczystego, bowiem nawet pozwany nie twierdzi, że nieruchomość była wówczas wykorzystywana na inne cele niż przemysłowe. Co więcej, cel ten można wywieść z innych jeszcze okoliczności. Otóż, stawka opłaty za użytkowanie wieczyste zawsze była stawką 3%, a więc stawką właściwą dla terenów o przeznaczeniu przemysłowym. Stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste są określone na podstawie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, co nie oznacza, że bez uwzględnienia sposobu korzystania z niej, gdyż sposób korzystania z nieruchomości musi, co do zasady, stwarzać możliwość realizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ponadto, przeznaczenie przemysłowe wynika zarówno w ewidencji gruntów. Na takie przeznaczenie wskazują również wpisy w księdze wieczystej, gdy wyraźnie wskazano, że nieruchomość to grunt przemysłowy. Bezsprzeczne jest, że nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy, w której określone zostałyby przeznaczenie nieruchomości. Dlatego też, o świetle tych wszystkich okoliczności przyjąć należy, że cel użytkowania wieczystego, jako przemysłowy, został przez biegłego prawidłowo ustalony.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 151 ust. 1 u.g.n. i art. 4 pkt 16 u.g.n. oraz § 28 ust. 5, ani przepisów § 28 ust. 2 w zw. z § 4 ust. 1 w zw. z § 28 ust. 1 i § 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Skoro zarzuty apelacji okazały się niezasadne, a Sąd Apelacyjny nie dostrzegł naruszeń prawa materialnego niż te podniesione w apelacji, apelacja pozwanego została oddalona w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu art. 98 k.p.c. Na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5 400 zł składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone - z uwagi na datę wniesienia apelacji - w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

Beata Kozłowska Bogdan Świerczakowski Jerzy Paszkowski