

Sygn. akt IV Ca 1946/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Paweł Iwaniuk

Sędziowie: SO Wojciech Szcząska

SR Adam Jaworski (sprawozdawca)

Protokolant: Magdalena Wierchowska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2018 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...)z siedzibą w S.

przeciwko Miastu i Gminie S.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Legionowie

z dnia 13 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 1822/15

1) prostuje oczywiste niedokładności w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że w oznaczeniu strony powodowej dopisuje „z siedzibą w S.”, a w oznaczeniu strony pozwanej zamiast „Burmistrzowi Miasta i Gminy S.” wpisuje prawidłowo „Miastu i Gminie S.”;

2) zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że:

a) kwotę 18 461,41 zł (osiemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych i czterdzieści jeden groszy) zastępuje kwotą 18 697,66 zł (osiemnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych i sześćdziesiąt sześć groszy);

b) kwotę 3869,29 zł (trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt dziewięć złotych i dwadzieścia dziewięć groszy) zastępuje kwotą 4105,54 zł (cztery tysiące sto pięć złotych i pięćdziesiąt cztery grosze);

c) oddala powództwo w pozostałej części;

3) oddala apelację w pozostałej części;

4) oddala wniosek strony pozwanej o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Adam Jaworski Paweł Iwaniuk Wojciech Szcząska

Sygn. akt IV Ca 1946/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2016 roku (sygn. akt I C 1822/15) Sąd Rejonowy w Legionowie ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w S., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) o powierzchni 8.934,00 metrów kwadratowych będącej własnością Miasta i Gminy S. od dnia 01 stycznia 2012 roku wynosi 18.461,41 złotych, przy czym na kwotę powyższą składają się następujące kwoty częściowe:

- kwota 3.869,29 złotych stanowiąca opłatę roczną dla gruntu o powierzchni 2.679,00 metrów kwadratowych wykorzystywanego na cele budownictwa mieszkaniowego, z zastosowaniem stawki 1% wartości gruntu,
- kwota 14.592,12 złotych stanowiąca opłatę roczną dla gruntu o powierzchni 6.255,00 metrów kwadratowych wykorzystywanego na cele świadczenia usług, z zastosowaniem stawki 3% wartości gruntu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ich prawna ocena:

Spółdzielnia (...) z siedzibą w S. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy w S., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) w obrębie(...) o powierzchni 8934m², dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Z tytułu prawa użytkowania wieczystego powód był zobowiązany do wnoszenia opłat rocznych na rzecz właściciela powyższych nieruchomości – Gminy Miasta i Gminy S., których dotychczasowa wysokość wynosiła 13.645zł.

Pismem z dnia 13 października 2011 roku właściciel nieruchomości wypowiedział dotychczasową wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jednocześnie ustalając od 1 stycznia 2012 roku nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącą 1% ceny gruntu dla gruntu o powierzchni 2679m² wykorzystywanego na cele budownictwa mieszkaniowego i 3% ceny gruntu o powierzchni 6255m² wykorzystywanego pod usługi w łącznej wysokości 31.784,29zł. Zaproponowana powodowi opłata roczna na 2012 roku została określona na 27.290zł, na 2013 rok na 29.537,29zł a na 2014 roku i lata następne na 31.784,29zł. Burmistrz Miasta i Gminy S. wskazał, iż podstawą do ustalenia wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena gruntu, wykonana w dniu 6 sierpnia 2011 roku przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość działki nr (...) obr.(...) w S. na kwotę 1.324.194,00zł.

Wnioskiem z dnia 22 listopada 2011 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powód – Spółdzielnia (...) z siedzibą w S., domagał się ustalenia, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy w S., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) w obrębie (...) o powierzchni 8934m², dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieuzasadnione.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie o sygn. akt KOX/4508/Po/11, oddaliło wniosek Spółdzielni (...) z siedzibą w S., tym samym podtrzymując wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustaloną przez Burmistrza Miasta i Gminy S. w wypowiedzeniu z dnia 13 października 2011 r.

W dniu 22 lipca 2014 r., sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., w ustawowym terminie wniosła Spółdzielnia (...) z siedzibą w S., co zapoczątkowało postępowanie w niniejszej sprawie.

Na podstawie opinii biegłego Sąd Rejonowy ustalił, że wartość prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2011 r., wynosi 896.958zł.

Sąd Rejonowy podkreślił, że podzielił w pełni wnioski opinii biegłego A. Z., którą przyjął za podstawę swojego rozstrzygnięcia, nie podziеляjąc zarzutów zgłaszanych do tej opinii przez stronę pozwaną.

W rozważaniach prawnych Sąd pierwszej instancji przytoczył treść znajdujących w sprawie zastosowanie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z z 2018 r. poz. 121.; dalej: u.g.n. albo ustawa o gospodarce nieruchomościami) i podkreślił, że spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia wartości

nieruchomości, a ciężar dowodu zasadności wypowiedzenia spoczywał na właścicielu nieruchomości. Sąd Rejonowy ocenił, że „zarzut powoda, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w gruntu jest zawyżona okazał się zasadny, co potwierdza sporządzona do niniejszej sprawy opinia biegłego sądowego. Istotnie wartość oddanej w wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej położonej przy w S., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) w obrębie (...) o powierzchni 8934m², dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), określona została w wypowiedzeniu nieprawidłowo i w sposób zawyżony, co wpłynęło na wysokość ustalonej rocznej opłaty. Ciężar udowodnienia prawidłowości ustalonej w wypowiedzeniu wysokości opłaty ciążył na stronie pozwanej, i strona ta nie sprostала powyższemu obowiązkowi. Wnioski płynące z przedstawionego przez nią operatu szacunkowego nie mogą się ostać w świetle wniosków opinii biegłego sądowego, która nie została skutecznie zakwestionowana w toku procesu i której wnioski Sąd obdarzył wiarą z powodów wymienionych wyżej. Tym samym jako prawidłową wartość gruntu uznać należało wartość wynikającą z opinii biegłego powołanego w postępowaniu sądowym, wynoszącą 896.958zł. Wysokość ta stanowi podstawę do wyliczenia należnej opłaty rocznej”.

Apelację od tego wyroku złożyła strona pozwana, która zaskarżając go w całości, wniosła o „zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie opłaty rocznej zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego T. S. oraz zasądzenie kosztów postępowania na rzecz pozwanej za I instancję wg norm przepisanych”, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania w sprawie za II instancję według norm przepisanych.

Skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to: art. 77 ust. 3 u.g.n. przez – najogólniej rzecz ujmując – błędne ustalenie wysokości opłaty rocznej, przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w szczególności §§ 3, 4 i 5 tego aktu prawnego przez „błędne przyjęcie transakcji do porównania w tym pominięcie niektórych transakcji podobnych na terenie gminy S.”, a także art. 6 k.c. przez przyjęcie, że pozwana nie sprostала obowiązkowi udowodnienia prawidłowości ustalonej w wypowiedzeniu opłaty.

Strona pozwana zarzuciła również naruszenie prawa procesowego, w tym art. 233 k.p.c. przez – mówiąc ogólnie – błędną ocenę materiału dowodowego, w tym zwłaszcza opinii biegłego, sprzeczność wniosków wyprowadzonych przez Sąd z treścią zebranego materiału dowodowego, art. 328 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia wyroku, które nie odpowiada wymaganiom ustawowym, a także – bez wskazania konkretnego przepisu – „nie zawiadomienie przez Sąd o toczącym się postępowaniu Państwa E. i S. S. (1)”, którzy stali się właścicielami działki nr (...), wchodzącej uprzednio w skład nieruchomości stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie w niewielkiej części, o czym przekonują następujące argumenty:

Strona pozwana podniosła w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią materiału dowodowego oraz naruszenia prawa materialnego. W pierwszej kolejności należy zatem rozważyć zarzuty dotyczące oceny dowodów i ustaleń faktycznych, gdyż ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego może być dokonana tylko przy prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych.

Przystępując do rozpoznania zarzutów naruszenia prawa procesowego należy przypomnieć, że zgodnie z powszechnie podzielanym w orzecznictwie poglądem – wyrażonym w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego (zasadzie prawnej) z 31 stycznia 2008 r. (III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6 poz. 55), sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Poza uchybieniami skutkującymi tą wadą sąd drugiej instancji może więc uwzględnić tylko te naruszenia prawa procesowego, które wytknie skarżący. Przypomnienie tej zasady było w realiach sprawy konieczne, gdyż ***skarżący – kwestionując ustaloną przez Sąd pierwszej instancji wartość***

nieruchomości i dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodu z opinii biegłego – nie postawił żadnych zarzutów procesowych w związku z oddaleniem przez Sąd Rejonowy wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Co więcej, apelacja nie zawiera wniosku o rozpoznanie w trybie art. 380 k.p.c. niezaskarżalnego postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 4 lipca 2016 r. (k. 201), ani wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w postępowaniu apelacyjnym. Nie sformułowano również żadnego zarzutu w związku z nierozpoznanie przez Sąd Rejonowy wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii uzupełniającej oraz w związku z oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z oględzin (do tego rozstrzygnięcia nie zgłoszono zresztą zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.). Zaniechania te powodują, że niezależnie od oceny trafności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., apelujący nie może obecnie skutecznie podważyć ustalonej przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości. Skoro ciężar dowodu zasadności aktualizacji opłaty, a tym samym – wzrostu wartości nieruchomości, spoczywa na stronie pozwanej, to do uzyskania korzystnego dla niej rozstrzygnięcia nie wystarczy zakwestionować sporządzoną już opinię biegłego. Nawet przy założeniu wadliwości opinii biegłego A. Z., wykazanie wzrostu wartości nieruchomości wymagałoby bowiem dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Niezależnie od tej uwagi Sąd Okręgowy uznał za niezasadny zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. (w istocie jego § 1 k.p.c.), którego strona pozwana upatrywała w błędnej ocenie dowodu z opinii biegłego. Szczegółową ocenę tego zarzutu należy rozpocząć od wskazania na dwa podstawowe założenia:

Po pierwsze, należy powszechnie podzielany jest pogląd, według którego ramy przyznanej sądowi na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. swobody oceny dowodów „muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (T. Demendecki, Komentarz aktualizowany do art. 233 k.p.c., Wolters Kluwer 2018, Lex, teza 1 do art. 233 oraz m. in. powołane tam orzeczenia: wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655, postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99 oraz z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, w którego uzasadnieniu podkreślono, że „tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona”. **Do skutecznego postawienia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów nie wystarczy więc przedstawienie przez apelującego polemicznego stanowiska wobec oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, ale konieczne jest wskazanie na konkretne uchybienia w jednym z wymienionych wyżej obszarów.**

Po drugie, dowód z opinii biegłego - tak jak każdy środek dowodowy - podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 k.p.c. w aspekcie wymagań formalnych i mocy przekonywania (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 maja 1974 r., I CR 100/74), ale przy uwzględnieniu specyfiki tego dowodu, który ma ułatwić sądowi należytą ocenę zebranego materiału w sprawie, w której są wymagane wiadomości specjalne. Dlatego przyjmuje się, że opinia ta podlega weryfikacji nie według kryterium wiarygodności, ale **przez pryzmat zgodności opinii z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków** (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64, podobnie m. in. wyroki SN z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00 i z 15 listopada 2013 r., IV CSK 135/13).

Weryfikując trafność oceny dowodu z opinii biegłego A. Z. w świetle tych kryteriów należy stwierdzić, że pogląd Sądu Rejonowego, iż dowód ten jest w pełni przydatny, nie nasuwa zastrzeżeń. Opinia ta nie zawiera bowiem wad, które mogłyby ją dyskwalifikować. Odnosząc się do zagadnień podniesionych w uzasadnieniu apelacji należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

1) Podnoszony przez stronę pozwaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zarzut dotyczący błędnego przyjęcia przez biegłego, iż nieruchomość nie ma **dostępu do kanalizacji**, był zarzutem zasadnym. W toku składania ustnej opinii uzupełniającej biegły – po zapoznaniu się z przedłożoną przez stronę pozwaną kopii mapy zasadniczej – skorygował jednak ten błąd, wskazując odpowiednio wyższą wartość wycenianej nieruchomości (k. 179). Korekta ta świadczy o rzetelności biegłego. Z protokołu rozprawy w dniu 22 czerwca 2016 r., podczas której biegły był przesłuchiwany z aktywnym udziałem pełnomocnika pozwanego, nie wynika, aby zadano pytanie, z jakiej przyczyny biegły dokonał korekty właśnie o taką kwotę. W ocenie Sądu Okręgowego, biegły wyjaśnił w sposób wystarczający przyczynę dokonanej korekty wartości nieruchomości.

2) Biegły podczas przesłuchania na rozprawie wyjaśnił, dlaczego uznał, że nieruchomość nie ma urządnego **zjazdu z drogi publicznej**. Biegły wskazał bowiem, że „od strony (...) jest wytarty kawałek terenu, co nie jest równoznaczne z istnieniem zjazdu”. Informacja ta była aktualna na datę wypowiedzenia opłaty rocznej, co znajduje potwierdzenie w zdjęciach złożonych przez stronę pozwaną (k. 190-198).

3) Odnośnie do **zarzutu, że biegły sztucznie podzielił nieruchomość** na część mieszkalną i handlowo – usługową, to należy stwierdzić, że kwestia ta została również wyjaśniona podczas jego przesłuchania. Wyjaśnienie, że w obrocie bardzo rzadko występują nieruchomości łączące te dwie funkcje, które mogłyby być reprezentatywne do porównania, jest logiczne i przekonujące, także w świetle doświadczenia zawodowego i życiowego składu orzekającego. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęty przez biegłego sposób wyceny nieruchomości, który stanowi w istocie sumę wartości dwóch części działki, mieści się w zakresie swobody przysługującej biegłemu. Sąd drugiej instancji nie dostrzega w tym aspekcie naruszenia przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 ze zm.; dalej: rozporządzenie).

4) Kolejny zarzut dotyczył błędnego – w ocenie strony pozwanej – **przyjęcia do porównania transakcji z innych miejscowości**, przy pominięciu jednej transakcji, do której doszło na terenie miasta S.. Biegły odniósł się jednak również do tego zarzutu, który był zgłaszany w toku postępowania przed Sądem Rejonowym i wyjaśnił, że wskazana przez pozwaną transakcja to działka, na której położony jest sklep (...). Ponadto wskazał, że odrzucone zostały transakcje ponadprzeciętne, ale także poniżej przeciętne. Biegły w sposób wystarczający uargumentował więc dokonany wybór nieruchomości do porównania, w tym pominięcie transakcji na terenie S.. Takie postąpienie było zgodne z § 5 ust. 1 rozporządzenia, który stanowi, że źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Należy także podkreślić, że nie jest żadnym uchybieniem przyjęcie przez opiniującego transakcji z sąsiednich powiatów. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 4 pkt 16 u.g.n. nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Nie ma konieczności, aby znajdowały się one w tej samej gminie albo powiecie, a ze względu na brak nadających się do porównania nieruchomości, praktyka uwzględniania nieruchomości z sąsiednich powiatów jest wręcz powszechna.

Reasumując, **Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że opinia biegłego A. Z. była rzetelna, a wszystkie wątpliwości zgłoszone przez stronę pozwaną zostały wyjaśnione na rozprawie**. Zarzuty błędnej oceny tego dowodu należy więc potraktować jako wyraz subiektywnej oceny strony pozwanej. W orzecznictwie wyraźnie podkreśla się jednak, że samo niezadowolenie strony z opinii biegłego nie wystarczy do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Wobec braku apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 286 § 1 k.p.c. nie ma jednak potrzeby szerszego omawiania tej kwestii.

Kończąc ten wątek Sąd Okręgowy uważa za celowe zwrócenie uwagi, że ma świadomość, iż w postępowaniu odwoławczym upłynął termin określony w art. 156 ust. 3 u.g.n. Ze względu na specyfikę opinii sporządzonej w związku z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie było jednak potrzeby zlecenia z urzędu

biegłemu, aby dokonywał aktualizacji operatu szacunkowego. Specyfika analizowanej opinii polega bowiem na tym, że wyceny dokonano na dzień wypowiedzenia opłaty (§ 28 ust. 5 rozporządzenia).

Z tych wszystkich powodów zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest uzasadniony, co prowadzi także do bezzasadności zarzutu „sprzeczności wniosków wyprowadzonych przez Sąd z treścią zebranego materiału dowodowego”, skoro został on umotywowany tymi samymi argumentami.

Nie jest też uzasadniony zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. (w istocie art. 328 § 2 k.p.c.), gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymienione w tym przepisie elementy i pozwala na odtworzenie toku rozumowania Sądu pierwszej instancji. Sąd ten ustalił istotne w sprawie fakty, ocenił dowód z opinii biegłego. Twierdzenie strony pozwanej, że Sąd Rejonowy nie wyjaśnił, dlaczego „odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom wskazywanym w pismach procesowych pozwanej” jest tak ogólne, że nie poddaje się weryfikacji. Skarżący nie wskazał bowiem, o jakie uznane za niewiarygodne przez Sąd pierwszej instancji dowody chodzi.

Ostatni zarzut procesowy „nie zawiadomienia przez Sąd o toczącym się postępowaniu Państwa E. i S. S. (1)” również jest bezzasadny i to już z tego powodu, że sam apelujący nie wskazuje konkretnego przepisu prawa procesowego, który Sąd Rejonowy miał naruszyć tym zaniechaniem. Odnosząc się do tego zarzutu wystarczy więc wskazać, że w sprawie nie zachodziły podstawy do uzupełnienia legitymacji czynnej po stronie powodowej w trybie art. 195 § 1 k.p.c. Brak było też podstaw do zawiadomienia nabywców działki nr (...) o możliwości zgłoszenia interwencji ubocznej, co byłoby jedyną możliwą formą wzięcia udziału przez osobę trzecią w sprawie rozpoznawanej w procesie. Interwencję uboczną zgłasza się jednak, co do zasady, z inicjatywy samego interwenienta, a jedyny przypadek, kiedy ma to miejsce z inicjatywy strony, obejmuje przypozwanie, o którym mowa w art. 84 § 1 k.p.c. W realiach tej sprawy brak było jednak podstaw do przypozwania państwa S. przez pozwaną Gminę, gdyż jeżeli mieliby oni zgłosić interwencję uboczną, to po stronie powodowej, a nie pozwanej.

Uznając zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego i błędnych ustaleń faktycznych za bezzasadne, z przyczyn wskazanych wyżej, **Sąd Okręgowy podzielił i przyjął ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za podstawę własnego rozstrzygnięcia.**

Przechodząc do oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku pod względem zgodności z prawem materialnym – przez pryzmat zarzutów apelacyjnych, ale także z urzędu (zob. powołaną uchwałę składu 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07) – Sąd Okręgowy w zdecydowanej większości podzielił również ocenę prawną Sądu Rejonowego.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 6 k.c. „przez przyjęcie, że pozwana nie sprostала obowiązkowi udowodnienia prawidłowości ustalonej w wypowiedzeniu opłaty”. Przede wszystkim należy zauważyć, że przepis ten zawiera normę o charakterze materialnoprawnym, określającą rozkład ciężaru dowodu. Jego niewłaściwe zastosowanie mogłoby mieć miejsce tylko wtedy, gdyby sąd nałożył obowiązek udowodnienia faktu na tę stronę, na której ciężar ten nie spoczywa. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w rozpoznawanej sprawie, gdyż Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że ciężar dowodu zasadności aktualizacji spoczywa na właścicielu nieruchomości (art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n.). Okoliczność, czy in concreto strona sprostала spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu nie może być jednak rozpatrywana w płaszczyźnie prawidłowości zastosowania art. 6 k.c., ale poprawności oceny dowodów i ustaleń faktycznych. Jak wynika z przedstawionych wyżej uwag, Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów strony pozwanej w tym zakresie. Można tylko dodać, że nie jest słuszny zarzut pozwanego, iż „Sąd nie dokonał oceny, że wycena T. S. jest prawidłowa”. Operat szacunkowy sporządzony przez mgr inż. T. S. na zlecenie pozwanego nie mógł stanowić dowodu konkurencyjnego wobec opinii biegłego, gdyż w świetle art. 278 § 1 k.p.c. podstawą ustaleń faktycznych wymagających wiadomości specjalnych może być jedynie opinia sporządzona w wykonaniu postanowienia sądu. Operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony ma charakter dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c.

Nie jest również słuszny zarzut naruszenia przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a w szczególności § 3, 4 i 5 tego rozporządzenia „przez błędne przyjęcie transakcji do porównania, w tym pominięcie niektórych transakcji podobnych na terenie gminy S.”. Odnosząc się do tak sprecyzowanego zarzutu trzeba zaznaczyć, że przepisy rozporządzenia nie stanowiły

przepisów prawa materialnego, które stosował Sąd Rejonowy przy wydawaniu kwestionowanego rozstrzygnięcia. Adresatem zawartych w nim norm jest bowiem rzeczoznawca majątkowy. Nie ulega również wątpliwości, że Sąd Rejonowy nie mógł naruszyć przepisów rozporządzenia w sposób wskazany w apelacji, skoro to biegły, a nie Sąd pierwszej instancji, wybierał transakcje do porównania. Omawiany zarzut apelacyjny jest więc w istocie zarzutem kwestionującym prawidłowość oceny opinii biegłego, co jednak było już przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego w związku z zarzutami procesowymi (zob. str. 7), dlatego nie ma konieczności powtarzania wcześniejszych rozważań.

Nie można natomiast odmówić częściowej słuszności zarzutowi naruszenia art. 77 ust. 3 u.g.n. przez – najogólniej rzecz ujmując – błędne określenie wysokości opłaty. O ile zarzut ten jest bezzasadny w zakresie, w jakim apelujący zmierza do podważenia ustaleń Sądu pierwszej instancji (co wynika z dokonanej wyżej oceny zarzutów procesowych), o tyle **skarżący ma rację, że ustalona wysokość opłaty nie uwzględnia skorygowanej na rozprawie przez biegłego wartości nieruchomości**. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wartość nieruchomości na 896 958 zł (k. 213), co odpowiada wartości skorygowanej przez biegłego na rozprawie (k. 179). Mając na względzie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest wyliczana według stawki 1 % za grunt o powierzchni 2679 m² (o przeznaczeniu mieszkaniowym) oraz według stawki 3 % za grunt o powierzchni 6255 m² (o przeznaczeniu handlowo – usługowym) (k. 149), wyliczenie wysokości opłaty rocznej powinno wyglądać następująco:

- opłata obejmująca część działki o powierzchni 2679 m² – $410\,554\text{ zł} \cdot 0,01 = 4105,54\text{ zł}$
- opłata obejmująca część działki o powierzchni 6255 m² – $486\,404\text{ zł} \cdot 0,03 = 14\,592,12\text{ zł}$.

W prawidłowo ustalonym przez Sąd Rejonowy stanie faktycznym wysokość opłaty rocznej wynosi więc **18 697,66 zł** (4105,54 + 14 592,12). Dodać należy, że tak ustalona opłata roczna stanowi jedną opłatę dotyczącą całej nieruchomości (por. uzasadnienie uchwały SN z 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC 2013/12/138), tylko wyliczoną z uwzględnieniem dwóch różnych stawek, co znajduje odzwierciedlenie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i różnym przeznaczeniu dwóch części nieruchomości.

Wobec tego, że pisemne uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wyliczenia, które doprowadziło Sąd Rejonowy do ustalenia wysokości przyjętej w wyroku opłaty, nie można było jednoznacznie stwierdzić, że jej zaniżenie było następstwem oczywistej omyłki rachunkowej, która mogłaby podlegać sprostowaniu w trybie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Skutkowało to koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku przez podwyższenie wysokości ustalonej opłaty rocznej do kwoty 18 697,66 zł i oddalenie powództwa w pozostałej części. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że zawarte w punkcie 2c wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie o oddaleniu powództwa dotyczy tylko różnicy między kwotą opłaty ustalonej przez Sąd I instancji (18 461,41 zł), a opłatą ustaloną w postępowaniu apelacyjnym (18 697,66 zł). Orzeczenie Sądu Rejonowego nie zawiera bowiem rozstrzygnięcia o oddaleniu powództwa w jakimkolwiek zakresie.

Z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy częściowo zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 78 i art. 80 ust. 1 u.g.n., a dalej idącą apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., uznając, że powinna ponieść je w całości strona pozwana. Apelacja skutkowała bowiem zmianą wyroku na korzyść pozwanego tylko co do kwoty 236,25 zł, co przy wartości przedmiotu zaskarżenia 18 139,29 zł stanowi jedynie 1,3 %. Wobec tego, że powód nie wykazał poniesienia żadnych kosztów w postępowaniu apelacyjnym, rozstrzygnięciu o kosztach nadano formę oddalenia wniosku strony pozwanej o zasądzenie kosztów. Na marginesie Sąd Okręgowy wskazuje, że dostrzega, iż w zaskarżonym wyroku nie orzeczono o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, ale – wobec braku wniosku powoda o uzupełnienie wyroku – nie ma możliwości naprawienia tego uchybienia.

Działając na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował także oczywiste niedokładności w oznaczeniu stron w zaskarżonym wyroku, przez doprecyzowanie oznaczenia powoda i prawidłowe oznaczenie pozwanego. Nie ulega wątpliwości, że stroną pozwaną jest w istocie Miasto i Gmina S., co zostało potwierdzone także w wydanym w niniejszej sprawie postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 29 września 2015 r. (sygn. akt IV Cz 1748/15).

Adam Jaworski Paweł Iwaniuk Wojciech Szcząska

ZARZĄDZENIE

(...)

1) (...)

2) (...)

3) (...)