

Sygn. akt I ACa 1465/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSA Anna Guzińska (spr.)

Sędziowie: SSA Dariusz Kłodnicki

SSA Wojciech Wójcik

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o. we W.*

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.**

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 19 maja 2015 r. sygn. akt I C 1461/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten tylko sposób, że ustala, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego opisanej w tym punkcie nieruchomości wynosi:

- od dnia 1 stycznia 2013 r. 43.480,20 zł,

- od dnia 1 stycznia 2014 r. 88.040,10 zł,

- od dnia 1 stycznia 2015 r. 132.600 zł;

i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

2. oddala dalej idącą apelację;

3. zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, wyrokiem z dnia 19 maja 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb (...), jest uzasadniona w części, a mianowicie do kwoty 132.600 zł i w pozostałej części powództwo oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 5 865 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego.

(...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb (...) o powierzchni 1657 m² KW (...).

Prezydent W. dnia 26 listopada 2012 r. działając na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział obowiązującą od 2000 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynoszącą dotychczas 21.740,10 zł i zaoferował nową opłatę w wysokości 144.439,50 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2013 r.

Użytkownik wieczysty nie przyjął oferty i pismem z dnia 21 grudnia 2012 r., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona w proponowanej wysokości i w dalszym ciągu opłata roczna jest należna w dotychczasowej wysokości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze uwzględniło wniosek powoda w części obniżając wysokość proponowanej przez pozwanego opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste o 10 %, a mianowicie z 144.439,50 zł do kwoty 129.995,55 zł.

W dniu 10 września 2013 r. (...) wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zaskarżając je w całości.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb (...), znajdują się budynki mieszkalno – biurowe stanowiące zrekonstruowany fragment zespołu staromiejskiej zabudowy, wpisane do rejestru zabytków decyzją Prezydium Rady Narodowej miasta W. z dnia 30.12.1970 r. pod nr rej. (...). Wpis został ujawniony w księdze wieczystej tej nieruchomości.

Postanowieniem z 20.02.2013 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wyjaśnił wątpliwości dotyczące treści decyzji nr (...) z 30.12.1970 r. o wpisie do rejestru zabytków. Wskazał, że decyzja nr (...) odnosi się do zabytków w postaci budynków mieszkalno - biurowych przy ul. (...), stanowiących zrekonstruowany fragment zespołu staromiejskiej zabudowy, w granicach murów obwodowych tych budynków. Wpis do rejestru zabytków nie dotyczy działki geodezyjnej, na której są posadowione te budynki.

W świetle przeprowadzonych analiz i obliczeń wartość rynkowa działki nr (...), obręb (...), określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parametrów, na poziomie cen z dnia listopada 2012 r. – z uwzględnieniem celu na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – wynosi: 4.429.300 zł.

Nieruchomość położona jest w ścisłym centrum, na terenie zespołu urbanistycznego (...).

Na przedmiotowej nieruchomości istnieje nieodpłatna służebność na rzecz każdego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości, stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) położoną przy ul. (...) we W., polegającą na wykorzystaniu ściany szczytowej budynku położonego przy ul. (...) celem zamontowania przewodów wentylacyjnych stanowiących część systemu wentylacyjnego dla obsługi budynku przy ul. (...), a także elementów służących do zamontowania balkonów nad parterem oraz przeszklonego dachu nad dziedzińcem.

Ustanowiona służebność dotycząca budynku przy ul. (...) związana jest ze służebnością wzajemną polegającą na wykorzystaniu ściany szczytowej.

Mając te ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlega częściowemu uwzględnieniu.

Podkreślił Sąd, że postępowanie sądowe nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego bowiem sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej

przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Sąd ten wskazał, że istotne dla oceny zasadności żądania strony powodowej, a tym samym dla rozstrzygnięcia 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 było bezsporne.

Na zlecenie Sądu, sporządzona została opinia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. (1), której zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w W., przy ul. (...), według stanu i cen na datę wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste (26.11.2012 r.).

W ocenie Sądu operat szacunkowy nieruchomości sporządzony został rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a wnioski

z niego płynące są logiczne i spójne. Biegły sądowy J. Ś. (1) w sposób prawidłowy określił wartość szacowanej nieruchomości, w szczególności precyzyjnie i szczegółowo opisał i uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku i wyjaśnił kryteria doboru tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wybór podejścia oraz metody techniki oszacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Już sam wybór podejścia i metody szacowania nieruchomości wskazuje, że wybór ten nie jest dowolny i dyktowany był możliwościami uzyskania określonych danych o właściwościach nieruchomości podobnych.

Biegły przyjął metodę podejścia porównawczego, porównywania parami, a metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 4). Do wyceny wytypowano transakcje nieruchomościami, które poddano ocenie wg kryterium podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę cel wyceny oraz rodzaj i położenie nieruchomości wybrano do bezpośrednich wycień w parach nieruchomości najbardziej spełniające kryteria porównywalności, selekcyjnie ostatecznie cztery transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, zawarte od września 2011 r. do listopada 2012 r. Wyjaśnił jednocześnie w opinii uzupełniającej, dlaczego do bezpośrednich wycień nie włączył nieruchomości położonej przy ul. (...). Wskazał, że transakcja dotycząca tej nieruchomości dotyczyła obrotu prawem użytkowania wieczystego, natomiast wycena w opinii dotyczyła wartości prawa własności, co stanowi istotną różnicę w cenie. Ponadto nieruchomość przy ul. (...) była zabudowana stacją transformatorową i nie posiadała dostępu do drogi publicznej. Z powodu tych znaczących ograniczeń ta nieruchomość i transakcje z nią związane nie mogły być brane pod uwagę w analizie rynkowej na potrzeby wyceny prawa własności nieruchomości, której dotyczy to postępowanie.

Wbrew zarzutom strony powodowej biegły w swojej ocenie uwzględnił to, że przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...), położona jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej na terenie zespołu urbanistycznego (...), co niewątpliwie ma odzwierciedlenie w uwarunkowaniach i ograniczeniach zabudowy opisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ta okoliczność – jak biegły wyjaśnił w swojej opinii – została odpowiednio uwzględniona w procesie szacowania nieruchomości, to znaczy wyróżniono dwie cechy rynkowe mające znaczący wpływ (łącznie 35%) na wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej: (1) przeznaczenie, możliwości inwestycyjne oraz przydatność ekonomiczna a także (2) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu. W oparciu o wyróżnione cechy biegły przyjął ich adekwatne stopnie do bezpośrednich porównań, a różnice wynikające z różnego zakresu ograniczeń zabudowy poszczególnych nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań skorygowano w procesie szacowania,

w ramach przyjętej metody porównywania parami. Uwzględnił również i tę okoliczność, że wyceniany grunt może być zabudowany jedynie do poziomu historycznej zabudowy.

Biegły szczegółowo przedstawił analizę rynku, wskazał dostępne dane w okresie właściwym dla daty na jaką wyceniano przedmiotową nieruchomość oraz uzasadnił ten wybór. Brak było zdaniem Sądu podstaw do twierdzenia, że zostały przez biegłego wybrane jedynie transakcje o cenach przekraczających przeciętną cenę uzyskiwaną na rynku. Zauważyć przy tym należy, że z przyjętych do porównania nieruchomości dwie położone są, tak jak szacowana działka, w strefie ochrony konserwatorskiej.

Za uzasadnione Sąd uznał wyjaśnienia biegłego, który podał dlaczego w swojej ocenie nie uwzględnił w procesie szacowania gruntu także obciążenia tej nieruchomości nieodpłatną służebnością. Po pierwsze istotnie zwrócić należy uwagę, że obciążenie to nie jest służebnością gruntową (służebność ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości polega na wykorzystaniu ściany szczytowej budynku położonego przy ul. (...) celem zamontowania przewodów wentylacyjnych stanowiących część systemu wentylacyjnego dla obsługi budynku przy ul. (...), a także elementów służących do zamontowania balkonów nad parterem oraz przeszklonego dachu nad dziedzińcem) i nie obniża wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Biegły zwrócił uwagę, że i nieruchomość władająca została obciążona służebnością w jeszcze szerszym zakresie na rzecz nieruchomości wycenianej.

Ostatecznie Sąd stanął na stanowisku, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego J. Ś. (1) jest pełna, logiczna i rzetelna. W związku z tym mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Biegły bowiem w sposób przekonujący odpowiedział na wszystkie zarzuty strony powodowej i racjonalnie wyjaśnił jakie były podstawy ustalenia wartości rynkowej tej działki.

W świetle przeprowadzonych analiz i obliczeń wartość rynkowa działki nr (...), obręb (...), na poziomie cen z dnia 26.11.2012 r. –

z uwzględnieniem celu na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – wynosi: 4.429.300 zł. Wartość ta stanowi wiarygodną wartością dla aktualnego stanu rynku. Tak ustalona cena nie odbiega znacznie od wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę E. R. na zlecenie strony pozwanej, przed dokonaniem wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, w której wartość nieruchomości przy ul. (...) na dzień 13 listopada 2012 r. określono na kwotę 4.814.654 zł.

Brak było, zdaniem Sądu, podstaw do zakwestionowania wniosków tej opinii również w świetle zarzutu opartego na porównaniu ceny szacowanej nieruchomości z inną nieruchomością położoną przy ul. (...). Powód dokonując takiego porównania przedstawił wycenę nieruchomości przy ul. (...), sporządzoną na potrzeby podwyższenia opłaty rocznej z datą na dzień 10.12.2011 r., w której dla tej właśnie nieruchomości ustalono cenę rynkową w wysokości 2.577.464 zł. Powołał się też na współczynnik wzrostu ceny podnosząc, że wartość gruntu przy ul. (...) wrosła o 177,5%, podczas gdy z opinii biegłego J. Ś. wynika, że wartość nieruchomości przy ul. (...) w tym samym czasie wrosła o 332,1 %.

Dalej Sąd stwierdził jakkolwiek powód powołując się na porównanie tych nieruchomości wskazywał, że są one „bliźniaczo podobne” i położone w tej samej strefie geograficznej to jednak nie można pominąć, że są to jednak inne nieruchomości, o innych cechach, innej powierzchni i lokalizacji. Poza tym wyceny dokonywał inny rzeczoznawca, a przedstawiona opinia biegłego dotycząca tej innej nieruchomości nie była poddana ocenie Sądu.

Z tych też przyczyn, na podstawie tego porównania, nie można była zakwestionować prawidłowości przedstawionej w tym postępowaniu opinii, na podstawie której Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej.

Zdaniem Sądu na uwzględnienie nie zasługiwały też zarzuty, w których powód powoływał się z kolei na wycenę tej samej nieruchomości dokonanej dnia 26 marca 2012 r. na potrzeby sprzedaży prawa własności nieruchomości Skarbu

Państwa na rzecz użytkownika wieczystego. Wartość prawa własności nieruchomości przy ul. (...) określono wówczas na kwotę 3.644.505 zł.

Przede wszystkim, że inny był cel dokonanej wyceny z dnia 26 marca 2012 r. jak i wyceny dokonywanej w toku tego postępowania, a to niewątpliwie wpłynęło na określenie końcowej wartości. Jak wynika z pisma Urzędu Miejskiego z dnia 24.04.2012 r. (k. 14) wycena nieruchomości z dnia 26 marca 2012 r. dokonana została wyłącznie dla określenia wartości prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego w celu jego sprzedaży, przy czym operat szacunkowy tej wyceny nie został dołączony do akt sprawy. Tymczasem w niniejszej sprawie wycena wartości nieruchomości powoda dokonana przez biegłego sądowego rzeczoznawcę prowadzona była jedynie dla określenia wartości gruntu na potrzeby ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Kolejną kwestią sporną było ustalenie czy powodowi jako użytkownikowi wieczystemu przysługiwała bonifikata 50 % od ustalonej wartości opłaty rocznej w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że zgodnie z decyzją nr (...) z 30.12.1970 r. ochronie konserwatorskiej podlegają jedynie kamienice i obiekty przy ul (...), wpisane do rejestru zabytków nr rej (...), a więc już z samej decyzji nie można było wywodzić prawa do bonifikaty z art. 73 ust. 4 obejmującej nieruchomości gruntową.

Co więcej, postanowieniem z dnia 20.02.2013 r. wydanym w trybie art. 113 § 2 k.p.a. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wyjaśnił wątpliwości dotyczące treści tej decyzji (decyzji nr (...) z dnia 30.12.1970 r. o wpisie do rejestru zabytków Wskazał, że decyzja nr (...) odnosi się do zabytków w postaci budynków mieszkalno - biurowych przy ul (...), stanowiących zrekonstruowany fragment zespołu staromiejskiej zabudowy, w granicach murów obwodowych tych budynków. Wpis do rejestru zabytków nie dotyczy działki geodezyjnej, na której są posadowione te budynki. Wykładnia decyzji wydanej przez Konserwatora Zabytków dokonana prawomocnym postanowieniem z dnia 20.02.2013 r. sprawia, że decyzja nr (...) z dnia 30.12.1970 r. posiada treść nadaną przez organ dokonujący wykładni, a sąd powszechny jest związany nie tylko samą decyzją organu administracji państwowej wydaną w granicach ustawowych uprawnień, ale także wykładnią tej decyzji dokonaną w trybie przewidzianym w art. 113 § 2 k.p.a.

Z treści art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków, co, jak wynika z powyższych wywodów, nie miało miejsca w niniejszej sprawie w odniesieniu właśnie do przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym, mając na uwadze wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...), obręb (...) określonej na dzień aktualizacji na kwotę 4.429.300 zł, na podstawie art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, ustalono w punkcie I sentencji wyroku, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, jest uzasadniona w części, a mianowicie do kwoty 132.600 zł (3% z kwoty 4.429.300 zł).

Dlatego też orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono w punkcie II sentencji wyroku, bowiem powód wnosił o ustalenie, że aktualizacja była nieuzasadniona w kwocie przewyższającej 21.740,10 zł.

Zwrócił też Sąd uwagę, że uwagę na wprowadzony w życie ustawą z dnia 28.07.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami przepis art. 77 ust. 2 a u.g.n., który przewiduje, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną

w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Celem wprowadzenia tego przepisu było zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. Należało zatem rozważyć, czy w takim wypadku Sąd powinien z urzędu rozstrzygać o wysokości opłat za użytkowanie wieczyste w pierwszych latach po wypowiedzeniu opłaty. Wątpliwości te były przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie III CSK 62/12, w którym jednoznacznie wskazano, iż art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Zastosowanie opisanego w art. 77 ust. 2a u.g.n. może znaleźć miejsce, gdy doszło już do skutecznego zaktualizowania opłaty rocznej a zatem gdy proces badania zasadności aktualizacji i ustalania nowej opłaty został już zakończony. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny, wywołuje skutek

w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej (por. uchwała SN z dnia 23 czerwca 2005 r., w sprawie o sygn. akt III CZP 37/05). Przy tym wykładnia językowa tego przepisu wyraźnie wskazuje, iż przepis ten nie tyle dotyczy aktualizacji samej opłaty co sposobu jej wnoszenia. Świadczą o tym użyte w art. 77 ust. 2a u.g.n. zwroty dotyczące opłaty, jak „wnosi opłatę”, „rozkłada się”, „jest równa kwocie”. Argumentów wspierających tę wykładnię dostarcza również uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011 r. W4352).

Dalej Sad wywiódł, że wskazaną w tym wyroku Sądu Najwyższego wykładnię powyższego przepisu podzielił również Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sprawie

I ACa 751/13, a Sąd rozpoznający niniejszą sprawę również zgadza się

z argumentami wyżej podniesionymi. Skoro bowiem przepis ustawy szczegółowo wskazuje, jak powinna być wnoszona zaktualizowana już opłata, nie zachodzi w tym zakresie potrzeba prowadzenia przez Sąd postępowania ustalającego, zwłaszcza gdy nie jest to objęte żądaniem pozwu.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie III sentencji wyroku stanowił przepis art. 100 zd. 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w części, w jakiej Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powyżej kwoty 21.740,10 zł rocznie.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

Naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to

art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie jednostronnej, dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie za jedyny wiarygodny dowód opinii biegłego sądowego,

z jednoczesnym pominięciem istotnej części dopuszczonych przez Sąd I instancji dowodów z dokumentów, w szczególności operatu rzeczoznawcy H. J. dla nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., z których jednoznacznie wynikało, że wartość nieruchomości ustalona przez biegłego J. Ś. (1) była zawyżona.

Naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to

art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i 248 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia w sądzie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. R. dotyczącego spornej nieruchomości z dnia 26 marca 2012 r. oraz o dopuszczenie

i przeprowadzenie dowodu z tegoż operatu na okoliczność ustalonej w nim wartości prawa własności spornej nieruchomości oraz metodyki dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym nieruchomości przyjętych

do porównania oraz zastosowanych kryteriów, który to dowód został zgłoszony prawidłowo, dotyczył okoliczności istotnej dla rozpoznania sprawy, tj. wartości spornej nieruchomości i który znajdował się w dyspozycji pozwanego.

Naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 321 § 1 k.p.c., polegające na wykroczeniu przez Sąd I instancji podczas orzekania ponad żądanie pozwanego i ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w 2013 roku na 132.600 zł, podczas gdy pozwany domagał się ustalenia kwoty 43.480,20 zł oraz ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w 2014 r. na 132.600 zł, podczas gdy pozwany domagał się ustalenia kwoty 88.040,10 zł.

W powołaniu się na te zarzuty powódka wniosła o:

Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb (...) nie jest uzasadniona, oraz ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na kwotę 21.740,10 zł rocznie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądami obu instancji oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia tych zarzutów wniosła o:

Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb (...) jest uzasadniona w części, a mianowicie w roku 2013 do kwoty 43.480,20 zł, w roku 2014 do kwoty 88.040,10 zł, a począwszy od roku 2015 do kwoty 132.600 zł rocznie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądami obu instancji.

Ponadto na podstawie art. 382 k.p.c. powódka wniosła o rozpoznanie przez Sąd II instancji wniosku powoda zgłoszonego w pozwie o zobowiązanie pozwanego do złożenia w sądzie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego M. R. dotyczącego spornej nieruchomości z dnia 26 marca 2012 r. oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z tegoż operatu na okoliczność ustalonej w nim wartości prawa własności spornej nieruchomości oraz metodyki dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym nieruchomości przyjętych do porównania oraz zastosowanych kryteriów.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja strony powodowej podlega jedynie częściowemu uwzględnieniu.

Na wstępie Sąd Apelacyjny zaznacza, że podziela ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy i uznaje je za własne. Na aprobatę zasługuje też stanowisko prawne tego Sadu, z tym zastrzeżeniem, że Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę – z przyczyn o których będzie mowa poniżej – nie podziela stanowiska Sądu meriti, iż art. 77 ust. 2a ugn nie dotyczy ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty a dotyczy sposobu jej uiszczenia. W konsekwencji należało uznać, że zarzuty przywołane we wnioskach apelacji (pkt 3) zasługiwały na uwzględnienie.

Natomiast odnośnie zarzutów powołanych w pkt I i II apelacji to w ocenie Sądu Odwoławczego są one chybione.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji jednostronnej i dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie za jedyny miarodajny dowód opinii biegłego sądowego, to Sąd Apelacyjny wskazuje, że wprawdzie racje ma apelujący, że opinia rzeczoznawcy jest oceniana pod kątem przesłanek z art. 233 § 1 k.p.c. jednakże powódka nie zdołała wykazać by Sąd I instancji naruszył ten przepis. Zaznaczyć należy, że w obszernym uzasadnieniu Sąd Okręgowy wyjaśnił z jakich przyczyn uznał, że opinia biegłego sądowego jest fachowa, rzetelna i miarodajna. Ustosunkował się też w uzasadnieniu do wszystkich zarzutów zgłaszanych co do opinii biegłego przez powódkę.

Dodać należy, że Sąd ocenia również opinie pod kątem zgodności

z wytycznymi przy sporządzaniu opinii zawartymi w obowiązujących przepisach tu: ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu Rady Ministrów

z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych. Co istotne, to rzeczoznawca decyduje o wyborze właściwego podejścia, metody i techniki szacowania wartości nieruchomości, co wynika wprost

z art. 7 ugn. W toku postępowania powódka nie wskazywała na błędnie przyjętą metodę szacowania czy też niewłaściwy dobór nieruchomości do porównania. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, odnosząc się do zarzutów powołanych w apelacji, że operat sporządzony na potrzeby sprzedaży nieruchomości nie może stanowić oceny poprawności operatu sporządzonego na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkownika. Również operat dotyczący innej podobnej nieruchomości nie stanowi oceny poprawności drugiego operatu dotyczącego nawet nieruchomości podobnej. Przepis art. 157 § 2 ugn wskazuje bowiem, że sporządzenie przez drugiego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu przez innego rzeczoznawcę. Takiej oceny zgodnie

z art. 157 ugn dokonuje tylko organizacja zawodowa rzeczoznawców. Tego rodzaju wniosku o dokonanie oceny opinii w trybie art. 157 ugn strona powodowa nie zgłaszała. Również Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zawrócenia się o dokonanie tej oceny. Powódka zgłaszając zastrzeżenia do wydanej opinii biegłego sądowego, nie domagała się też zlecenia opinii innemu biegłemu.

Zauważyć należy, że oba operaty, na które powołuje się powódka mogły pośrednio służyć do uzasadnienia wątpliwości apelanta co do wzrostu wartości gruntu. W sprawie Sąd Okręgowy w szczegółach odniósł się do obu tych operatów wskazując, że pierwszy z nich przeznaczony był do innego celu a drugi odnosił się do innej nieruchomości. Natomiast z zarzutów powódki wywodzonych oparciu

o wskazane operaty nie wynikało, aby biegły sądowy przyjął błędną metodę szacowania, błędny dobór nieruchomości, czy też by wykonał opinię wbrew obowiązującym przepisom lub nierzetelnie. Należy zaznaczyć, że do wszystkich uwag powoda zgłoszonych przed Sądem I instancji biegły się odniósł i szczegółowo wyjaśnił oraz uzasadnił swe stanowisk.

Brak też było podstaw do uwzględnienia wniosku powoda zawartego w apelacji o przedłożenie przez pozwaną operatu szacunkowego sporządzonego przez M. R., jak już wyżej wskazano, wykonanego do innego celu (pkt 5 apelacji).

Co też istotne operat szacunkowy sporządzony odnośnie spornej nieruchomości w postępowaniu administracyjnym jest zbliżony do operatu sporządzonego na zlecenie Sądu (10% różnicy w wycenie nieruchomości), co niewątpliwie wskazuje na wzrost wartości gruntu. Zatem wątpliwości powoda co do wzrostu wartości gruntu nie znajdują już oparcia w drugim operacie sporządzonym na te same potrzeby i odnośnie tej samej nieruchomości.

Co do powołanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 321 kpc to w ocenie Sądu Apelacyjnego nie można tu mówić o wyjściu Sądu Okręgowego ponad żądani, ale raczej o naruszeniu przy wyrokowaniu art. 77 ust 2a ugn. Zatem zarzut ten o tyle jest uzasadniony o ile dotyczy samej wykładni art. 77 ust. 2a ugn.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sadu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 6.12.2012 r., a mianowicie że art. 77 ust. 2a nie dotyczy ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty a dotyczy sposobu jej uiszczenia. Podobne stanowisko zajął też Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sprawie I ACa 753/13. Trzeba jednak zauważyć, że stanowisko to nie jest utrwalone ani też jednolite, bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 r. wyraził pogląd, iż w orzecznictwie przeważa zapatrywanie, że sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczenia w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a (zob. post. z 27.06.2013 r., III CZP 29/32; wyrok z dnia 21.02.2013 r., IV CSK 430/12 z dnia 5.12. 2013 r., V CSK 5/13). Sąd Najwyższy we wskazanym wyroku stwierdził, że nie przekonuje odmienne stanowisko wyrażone w wyroku z 6.12.2012 r. i powołał odpowiednie argumenty (zob. wyrok z 21 maja 2014 r., II CSK 451/13).

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę opowiada się za stanowiskiem prawnym zawartym w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 21 maja 2014 r. W szczególności sam charakter prawno kształtujący wyroku ustalającego opłatę

z tytułu wieczystego użytkowania nie stanowi o braku podstaw do zastosowania tego przepisu przy ustalaniu opłaty za pierwsze lata jej obowiązywania. Odesłanie tylko do sposobu uiszczania tej opłaty może powodować, że sam wyrok stanie się nieczytelny, gdyż w pierwszych dwóch latach obowiązywania nowej opłaty, opłata określona w wyroku i tą którą faktycznie strona będzie zobowiązana zapłacić będą się różnić. Określenie w wyroku wysokości należności zgodnie z art. 77 ust. 2a ugn jest też korzystniejsze dla stron z praktycznego punktu widzenia, bowiem sposób wnoszenia opłaty jest jasny i czytelny oraz nie będzie już wymagał stosownych działań organu.

Z powyższych przyczyn zaskarżony wyrok należało zmienić i orzec o wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w oparciu o przepis art. 77 ust. 2a ugn w ten sposób, że za rok 2013 opłatę tę ustalić na kwotę 43.480,20 zł a za rok 2014 na kwotę 88.040,10 zł (wysokość bezsporna), zaś za rok 2015 i następne na kwotę 132.600 zł (art. 386 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do przepisu art. 98 kpc uznając pomimo zmiany pkt I wyroku Sądu Okręgowego, że powódka przegrała proces co do zasady i zobowiązana jest do zwrotu kosztów zastępstwa prawnego pozwanej.