

Sygn. akt I ACa 217/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Pankowicz
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. P.**

przeciwko **Gminie O.**

### **o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 18 listopada 2011 r. sygn. akt I C 554/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

R. P. i E. P., w pozwie skierowanym przeciwko Gminie O., domagali się ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), obręb 80, obejmującej działki gruntu o nr ewidencyjnym 62/20 i 62/17, o powierzchni 14.058 m<sup>2</sup>. Podstawą żądania pozwu było kwestionowanie, określonej przez pozwaną, wartości rynkowej wskazanej nieruchomości (zawyżenie tej wartości), stanowiącej podstawę obliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Gmina O. wnosila o oddalenie powództwa, twierdząc, że podstawa wymiaru opłaty została prawidłowo oszacowana..

Wyrokiem z 18 listopada 2011 r., Sąd Okręgowy w Olsztynie ustalił, że wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w pozwie, od dnia 1 stycznia 2009 r., wynosi 112.295 zł (pkt I). W punktach II i III Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu i nie uiszczonych kosztach sądowych.

Sąd I instancji ustalił, że powodowie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), składającej się z działek o nr (...). Nieruchomość ta jest położona na osiedlu (...) w O., około 300 m od skrzyżowania z dwupasmową ul. (...). Są to obrzeża miasta, dzielnica przemysłowo-składowa, gdzie zlokalizowane są magazyny oraz siedziby firm handlowo - usługowych. W skład nieruchomości wchodzi kompleks działek i budynki użytkowe. Jest ona uzbrojona w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową. Teren działki jest płaski, a poszczególne działki mają nieregularny kształt.

W związku ze zmianą wartości gruntu, pismem z 10 czerwca 2008 r. Urząd Miasta O. wypowiedział powodom dotychczasową opłatę z tytułu wieczystego użytkowania, wynoszącą 33.572,70 zł rocznie, ze skutkiem na 31 grudnia 2008 r. Jednocześnie ustalił, że od 1 stycznia 2009 r. opłata roczna będzie wynosić 218.355,88 zł. Obniżenia opłaty R. P. dochodził w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w O., które orzeczeniem z 22 lipca 2009 r. nie uwzględniło jego wniosku. W związku z tym, że w postępowaniu przed SKO brał udział tylko powód, pozew wniesiony przez E. P., która nie wyczerpała drogi administracyjnej, został odrzucony.

Celem ustalenia wartości nieruchomości i tym samym oceny zasadności podwyższenia opłaty Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego, który oszacował wartość nieruchomości na kwotę 2.245.900 zł. Biegły przeprowadził oględziny nieruchomości, w wyniku których ustalił, że na działce nr (...) zlokalizowany jest budynek użytkowy - hala produkcyjna o powierzchni 580 m<sup>2</sup>, natomiast działka nr (...), mająca formę wydłużonego prostokąta, jest wykorzystywana jako dojazd do budynku przemysłowego. Nieruchomość jest obciążona służebnością drogi koniecznej za wynagrodzeniem w wysokości 2.331 zł rocznie. Lokalizację ogólną nieruchomości biegły uznał za dobrą. Do określenia wartości rynkowej biegły zastosował podejście porównawcze, metodą porównywania parami. Do przedmiotowej opinii zarzuty zgłosiły obie strony. Powód wytknął biegłemu, że obliczając cenę gruntu nie uwzględnił, że działka (...) jest obciążona służebnością drogi koniecznej oraz tego, że 80% nieruchomości zajmują drogi. Wskazał ponadto, że nieruchomość jest położona w lokalnym obniżeniu terenu, który charakteryzuje się wysokim stanem wód gruntowych. Zarzuty pozwanej koncentrowały się wokół podobieństwa nieruchomości, będących przedmiotem transakcji przyjętych jako materiał porównawczy, a ponadto wokół niestaranności przy sporządzaniu opinii, która powinna mieć wpływ na ocenę prawidłowości sformułowanych w opinii wniosków końcowych. Ustosunkowując się do zarzutów, biegły podtrzymał stanowisko wyrażonej w opinii. Wskazał mianowicie, że służebność drogi koniecznej, którą obciążona jest nieruchomość nie ma istotnego wpływu na jej wartość, bowiem służebność ma charakter odpłatny. Biegły podał też, że przy sporządzaniu wyceny miał na uwadze istnienie dróg dojazdowych na nieruchomości. Stwierdził jednocześnie, że drogi te zajmują tylko 30% nieruchomości i tylko taka część nie nadaje się pod zabudowę. W ocenie biegłego spełniony został również warunek podobieństwa nieruchomości, co z kolei umożliwiało porównanie danych transakcyjnych ich dotyczących.

Sąd Okręgowy podzielił wnioski biegłego w całości, wskazując, że opinia została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 – dalej u.g.n.), jest wyczerpująca oraz uwzględnia położenie nieruchomości, jej warunki geologiczne i uwarunkowania w zakresie jej wykorzystania. Wobec braku sporu w zakresie samej prawidłowości wprowadzenia nowej opłaty, Sąd orzekł jak w sentencji.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części, tj. w pkt I co do kwoty 78.722,30 zł, czyli kwoty, o jaką podwyższona została opłata za użytkowanie działek. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił niezgodność poczynionych ustaleń z rzeczywistym stanem faktycznym poprzez przyjęcie, że opinia biegłego w sposób wyczerpujący i bezstronny określiła wartość nieruchomości, w sytuacji gdy biegły nie uwzględnił w wystarczającym stopniu czynników obniżających tę wartość, tj. zajęcia znacznej części nieruchomości pod drogi wewnętrzne, obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej oraz problemów geotechnicznych, związanych z podmokłością terenu.

W oparciu o tak sformułowany zarzut, powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od 1 stycznia 2009 r. wynosi 33.572,70 zł.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jest niezasadna.**

Z woli ustawodawcy, wyceny nieruchomości, m.in. na potrzeby ustalenia opłat za jej użytkowanie wieczyste, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który w postępowaniu sądowym, mającym na celu weryfikację prawidłowości ustalenia tej opłaty, występuje w roli biegłego, bowiem wycena nieruchomości, w tym wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, wymaga niewątpliwie wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Sąd nie może w tym wypadku korzystać z innych środków dowodowych oraz dokonywać oceny opinii według własnej wiedzy i doświadczenia nawet w sytuacji, gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64), zaś w przypadku opinii dotyczącej wyceny nieruchomości – także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii, zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (u.g.n.). Sąd może więc oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności, czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991/11-12/300). Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji, lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (art. 286 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie trzeba w pierwszej kolejności wskazać, że biegły dokonał wyceny nieruchomości w oparciu o właściwą w tym przypadku wartość rynkową (por. art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.g.n.) oraz zastosował prawidłowe podejście i metodę szacowania, właściwą dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (por. § 28 pkt 1 i 4 oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz.U. Nr 207, poz. 2109) – tj. podejście porównawcze, metodą porównania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się następnie ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu (art. 153 ust. 1 u.g.n.). Nieruchomością podobną jest z kolei 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 (art. 4 pkt 16 u.g.n.). Określając wartość rynkową spornej nieruchomości biegły wziął pod uwagę trzy transakcje, których przedmiotem, podobnie jak w przypadku nieruchomości badanej, były nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłowo – handlową, o korzystnej dostępności komunikacyjnej. Jedna z nieruchomości, której sprzedaż dostarczyła biegłemu danych porównawczych, położona jest na tym samym osiedlu miasta (ul. (...)), zaś dwie pozostałe, położone są na jego obrzeżach, tj. na obszarze właściwym dla występowania nieruchomości o handlowo – usługowym przeznaczeniu. Mając na uwadze powyższe, a także wskazaną w opinii małą dynamikę na lokalnym rynku nieruchomości, nie można uznać, że wzięte przez biegłego pod uwagę transakcje nie gwarantowały zachowania warunków reprezentatywności przy szacowaniu wartości spornej nieruchomości. (...) i doświadczeniu biegłego należało pozostawić korektę wartości z uwagi na występujące pomiędzy nieruchomościami różnice, przy zastosowaniu odpowiednich współczynników. I tak, jak wynika z zawartej w opinii tabeli porównawczej (str. 17 opinii), ustalając wartość rynkową spornej nieruchomości w oparciu o dane transakcyjne z materiału porównawczego, biegły dokonał stosownej korekty uwzględniając trend czasowy na rynku oraz lokalizację nieruchomości. Odnosząc się bezpośrednio do zarzutów zawartych w apelacji, na rozprawie odwoławczej, biegły wskazał, że przy korekcie uwzględnił również fakt zajęcia węższej działki (nr (...)) pod

drogę wewnętrzną oraz obciążenie w postaci służebności gruntowej. Potwierdza to treść opinii pisemnej, w której biegły wskazał na utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z działki (por. opis techniczno – użytkowy – str. 9), a następnie dokonał stosownej korekty ze względu na „kształt działki i ograniczenia” (str. 17 opinii). Zważywszy na opisany wyżej możliwy zakres kontroli opinii biegłego, waga wymienionego współczynnika korygującego i związana z nim kwotowa wysokość korekty nie mogły zostać przez Sąd zakwestionowane. Jeśli zaś chodzi kwestię podmokłości terenu, biegły wyjaśnił, że istotnie nie brał tego pod uwagę przy sporządzaniu opinii, bowiem powód nie wskazał na ten problem w czasie oględzin. Tym nie mniej wskazał, że nie wydaje się, aby stwierdzony w orzeczeniu geotechnicznym wysoki stan wód gruntowych wpływał w sposób istotny na wartość nieruchomości. Jak wskazał biegły, jedna z działek jest zabudowana. Gdyby problemy geotechniczne rzeczywiście występowały, przy budowie obiektu musiałby być wymieniony grunt. Powód nie wykazał, że taka wymiana gruntu była przeprowadzona. Z kolei jeśli chodzi o drugą z działek, jej dotychczasowe przeznaczenie nie wskazuje, aby miała być ona w przyszłości zabudowana, w związku z czym stan wód gruntowych w tej części nieruchomości traci na znaczeniu przy jej wycenie. Podsumowując rozważania, należy podkreślić, że mając na uwadze zgłaszane przez powoda zastrzeżenia, biegły podtrzymał swoją opinię.

W związku z tym Sąd Apelacyjny uznał, że nie było uzasadnionych podstaw do podważenia wyników opinii złożonej w sprawie.

Na marginesie godzi się też zauważyć, że ustalona przez biegłego wartość nieruchomości (159,76 zł/m<sup>2</sup>) nie odbiega w sposób zasadniczy od wartości tej nieruchomości ustalonej w toku postępowania w sprawie I Ns 424/06 (sprawa Sądu Rejonowego w Olsztynie) o ustanowienie drogi koniecznej (155 zł/m<sup>2</sup>), której prawidłowość powód podkreślał w uzasadnieniu wniosku z dnia 8 lipca 2008 r. skierowanego do SKO w O. oraz w uzasadnieniu pozwu w niniejszej sprawie (por. k. 6 oraz wniosek i operat szacunkowy zawarty w załączonych aktach postępowania administracyjnego). Wcześniejsza opinia została sporządzona w oparciu o to samo podejście i metodę, zaś data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny była wcześniejsza tylko o miesiąc (wycena na 14 maja 2008 r.). Powyższe stanowi dodatkowy argument za przyjęciem prawidłowości wyliczeń biegłego w niniejszej sprawie.

Dlatego też, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w wysokości minimalnej 2.700 zł - zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).