

Sygn. akt I ACa 664/16

Sygn. akt I ACz 908/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Małgorzata Dołęgowska
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski SO del. Tomasz Sagała (spr.)
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Spółki*

**z o.o. w Ł.**

przeciwko *Skarbowi Państwa - (...)*

**o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 13 maja 2016 r. sygn. akt I C 300/15

oraz na skutek zażalenia pozwanego

od postanowienia zawartego punkcie IV wyroku Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 13 maja 2016 r. sygn. akt I C 300/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie III w ten sposób, że zasądza kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) zł w miejsce kwoty 3.600 zł;**

b) **w punkcie IV w ten sposób, że zasądza kwotę 2.768,25 (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt osiem i 25/100) zł w miejsce kwoty 4.568,25 zł;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

III. *oddala zażalenie w pozostałym zakresie;*

IV. *zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa - (...) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.*

(...)

Sygn. akt I ACa 664/16

Sygn. akt I ACz 908/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 13 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Łomży ustalił wysokość, należnej od powódki - (...) Sp. z o.o. w Ł., opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ł. przy ul. (...), o pow. 9,5744 ha, oznaczonej jako działka o nr. ewid. (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łomży (...), na kwotę 105 044,19 zł, poczynając od 1 stycznia 2016 r. oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

**Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ocenach prawnych:**

Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste została ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego w Łomży z 18 marca 2009 r. w sprawie I C 55/08 na kwotę 51.357,09 zł od dnia 1 stycznia 2008 r., przy stawce 3%. W wypowiedzeniu z 2 marca 2015 r. wskazano kwotę 138.761,78 zł, bazując na operacie rzeczoznawcy majątkowego J. B.. Powodowa spółka złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości będącej przedmiotem sporu, dokonane 2 marca 2015 r. przez Prezydenta Miasta Ł., nr (...). (...).1.60.2015, jest nieuzasadnione. 22 kwietnia 2015 r. SKO w Ł. uwzględniło ten wniosek w części, i ustaliło, że opłata roczna będzie wynosiła 83.257,07 zł. W postępowaniu administracyjnym nie została sporządzona nowa opinia. Sprzeciw wniosła powódka. Domagała się utrzymania opłaty w dotychczasowej wysokości, broniąc tezy, że nie zaistniały przesłanki wypowiedzenia, w szczególności zaś nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Końcowe stanowisko Spółki wskazywało jednak na zmianę żądania i rozstrzygnięcie przez Sąd w sposób zbieżny z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł.. Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa (co w istocie, wobec akceptacji opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego przeprowadzonej w toku procesu, oznaczało aprobowanie ustalonej ostatecznie przez Sąd kwoty 105 044,19 zł) oraz zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za reprezentowanie strony pozwanej przez radcę Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa (k.23 – 24).

Wobec wniesienia sprzeciwu orzeczenie Kolegium utraciło moc (art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 j.t. – zwanej dalej w uzasadnieniu „ustawą”) Sąd powszechny nie był tym orzeczeniem związany. Posiadał kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania w sposób samodzielny (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 maja 2014 r. I ACa 1044/10). Wyznacznikiem zakresu orzekania Sądu był pierwotny wniosek, który wywierał skutki pozwu. Oznaczało to to, że określając inną opłatę, niż zaproponowana przez właściwy organ, Sąd mógł z jednej strony orzec wyższą opłatę niż wynikająca z orzeczenia Kolegium (była ona bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc), z drugiej zaś strony mógł orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron, tj. nowej zaproponowanej opłaty, a stanowiskiem wynikającym z pierwotnego wniosku, czyli w przedziale od 138 761,78 zł – wypowiedzenie, a 51 357,09 zł – dotychczasowa opłata akceptowana przez Spółkę. Orzeczenie, ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępowało oświadczenie woli i miało charakter konstytutywny. Zatem Sąd nie ograniczał się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustalał w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/13, LEX nr 1318444).

Sąd orzekał w ramach procedury aktualizacyjnej wynikającej z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Formalna możliwość wypowiedzenia (upływ trzyletniego okresu) oraz zastosowana stawka procentowa (3%), były poza kontrowersją, dlatego spór i związane z nim postępowanie dowodowe skoncentrowane zostało na wzroście wartości nieruchomości. Zasady wyceny uregulowane zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) - zwanym dalej „rozporządzeniem”. Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Zgodnie z § 28 rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości, jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy czym wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W myśl ww. rozporządzenia jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W myśl § 4 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26 ust. 3).

Na podstawie opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. D. (1), dopuszczonej w toku procesu, Sąd Okręgowy ustalił wartość rynkową nieruchomości na dzień 2 marca 2015 r. na kwotę 3 501 473 zł., a opłatę przy stawce 3 % na kwotę 105.044,19 zł (k. 47-68). Zarzuty powodowej Spółki zostały wyjaśnione przez biegłego w opiniach uzupełniających (k. 98-114, k. 135-137) oraz wyjaśnieniach złożonych podczas rozprawy 29 kwietnia 2016 r. (k. 159-161, nagranie od 00:02:38 do 01:05:38 minuty). Zdaniem Sądu opinia ta wraz z opiniami uzupełniającymi (pisemnymi i ustną) była wszechstronna, fachowa i rzetelna, wyjaśnia zagadnienia istotne i została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy oraz rozporządzenia. Biegły zastosował właściwe podejście – porównawcze i metodę

– korygowania ceny średniej. Trafnie zostało przyjęte przeznaczenie nieruchomości, o czym zaważyło bezsporne ustalenie, że dla nieruchomości nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego, więc rozstrzygające było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ł., zatwierdzone Uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej Ł. z dnia 11 października 2000 r wraz ze zm.. Wynikało z niego, że nieruchomość znajduje się w strefie V produkcyjno - usługowo – składowej i jest przeznaczona pod zabudowę przemysłową. Choć w dającym się uwzględnić okresie na terenie Ł. nie odnotowano transakcji takimi nieruchomościami, wbrew twierdzeniom Spółki, nie świadczyło to o utrzymaniu cen nieruchomości na wcześniejszych poziomach, i wymuszało poszukiwanie transakcji porównawczych na szerszej ujmowanym rynku. § 26 ust. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W związku z tym rozszerzenie przez biegłego rynku lokalnego o rynki równoległe miast Z., K. i G. było zasadne, podyktowane koniecznością dokonania wyceny przedmiotowej nieruchomości. Biegły według Sądu Okręgowego trafnie odparł zarzut Spółki, co do uwzględnienia działki firmy (...). Rozstrzygająca była tu bowiem okoliczność, że posiadała ona zabudowę, co pozostawało w sprzeczności z § 28 ust. 2 (wymóg cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych). Cech nieruchomości podobnych nie spełniały też działki oferowane przez Miasto Ł. (ogłoszenia na stronach Miasta w możliwym do uwzględnienia okresie), głównie ze względu na zakwalifikowanie do innych stref PP.

Sąd orzekający podzielił wyjaśnienia biegłego, że działki przyjęte do porównania to tereny podobne, przeznaczone na cele przemysłowe, składowe, usługowe i handlowe. Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować wybór rynku i nieruchomości umieszczonych przez biegłego w zbiorze do porównania. (...) zostały opisane: ich stan techniczny, stan zagospodarowania oraz stan otoczenia i sąsiedztwo. Zgodnie z opinią nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działki nr (...) o powierzchni 9.5744 ha ma kształt regularny zbliżony do prostokąta. Teren nieruchomości jest częściowo bardzo skarpowaty, podtapiany, porośnięty w 20% drzewostanem. Na właściwą działalność gospodarczą można wykorzystać tylko ok. 65% jej powierzchni. Dojazd ul. (...) utwardzoną i oświetloną. Działka jest uzbrojona W; (...);eN (instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja oświetleniowa i energii elektrycznej). W dniu wizji lokalnej działka była użytkowana jako zakład produkcji kruszywa z naniesieniami budowlanymi i magazynowo-składowymi oraz urządzeniami do produkcji kruszywa. Cały teren jest ogrodzony i oświetlony. W bezpośrednim otoczeniu wycenianej działki jest bardzo uciążliwy otwarty zbiornik na ścieki (...) i nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami przemysłowo - usługowymi. Stopień zurbanizowania średni. W opiniach uzupełniających ustosunkował się do wszystkich wątpliwości i zarzutów dotyczących tegoż opisu i wpływu cech nieruchomości na jej wartość. Podtrzymał, że teren wycenianej nieruchomości ma szereg wypiętrzeń i na całej powierzchni działki są różnice poziomów. Wskazał, że do opinii załączył kopię mapy zasadniczej, na której zaznaczono precyzyjnie ich położenie, m.in. skarpy, przewody wodociągowe, przewody kanalizacji sanitarnej, przewody elektryczne, słupy i podpory elektryczne, drzewa, budynki. Wyjaśnił, także że niezależnie od mapy zasadniczej sam stwierdził w trakcie wizji lokalnej przeprowadzonej z udziałem przedstawicieli stron, że na terenie występuje kilka skarp w różnych miejscach i ślady świadczące o okresowym pojawieniu się zastoisk wodnych w okresie wiosny i jesieni. Ponadto wskazał, że na działce w różnych miejscach występuje zadrzewienie. Opis przedstawiony przez biegłego odzwierciedlają dołączone do opinii uzupełniającej zdjęcia z trenu oględzin (k. 104-114). W sprawie nie wykazano, aby przyjęty przez biegłego opis nieruchomości był niezgodny ze stanem faktycznym.

Dominującymi cechami, które mają największy wpływ na cenę nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod działalność przemysłową i usługi gospodarcze na terenie rynku lokalnego są lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie, kształt i wielkość działki, uzbrojenie w infrastrukturę, technikę i dojazd oraz ograniczenia i przeszkody inżynieryjne. Ocena tych cech uwzględniała wszystkie parametry nieruchomości, w tym położenie nieruchomości wycenianej w pobliżu zbiornika (...) na ścieki oraz fakt, że na właściwą działalność gospodarczą można przeznaczyć tylko 65% jej powierzchni i podał konkretne kwoty o której wartość działki z powodu jej lokalizacji i przeszkód w wykorzystaniu całego terenu została obniżona. Biegły uwzględnił także, że na wartość nieruchomości wpływ miała także wielkość działki, w tym znaczeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni działki maleje jej wartość.

Parametr ten został odpowiednio skorygowany. Bez wpływu pozostawało to, czy skarpowatość terenu miała charakter naturalny czy sztuczny. Okresowa podtapialność pozostawała bez znaczenia dla wartości, gdyż nie uniemożliwia korzystania z nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego biegły zastosował właściwie wszystkie możliwe obniżenia cen nieruchomości (współczynniki korygujące), także związane z istniejącą na nieruchomości infrastrukturą. Ważnym argumentem, było zestawienie opinii sądowej, z operatem sporządzonym na zlecenie Prezydenta Ł. rzeczoznawcę majątkowego J. B.. Ma on mniejszą wartość przez znacznie mniej szczegółowy opis przedmiotu wyceny, nie uwzględnia wszystkich cech oraz został sporządzony w okresie luty 2013 – luty 2014, a więc znacząco bardziej odległym dla momentu wypowiedzenia niż opinia biegłego J. D. (1). Te właśnie racje przesadziły o uznaniu opinii za kompletną, wyczerpującą i w konsekwencji skutkowałą oddaleniem na podstawie art. 217 § 3 kpc wniosku powodowej Spółki o dopuszczenie opinii innego biegłego.

O kosztach postępowania w pierwszej instancji Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 kpc, 99 kpc i art. 100 kpc. (takie podstawy przywołano). Główną kierunkową wskazówką było ustalenie, że pozwany przegrał sprawę w 25 %, gdyż w wypowiedzeniu zmieniającym żądał 138.761,78 zł, a Sąd ustalił kwotę 105.044,19 zł), dlatego powinien zwrócić powodowi odpowiednio po 25 % z poszczególnych pozycji kosztowych, wydatków na opinię biegłego z 4.235,05 zł czyli 1.058,75 zł, z opłaty od pozwu 4.370 zł czyli 1.092,50 zł oraz kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową 17 zł od pełnomocnictwa. Koszty zastępstwa prawnego Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. ( Dz. U. z 2013r. poz. 490 ze zm.) Koszty zastępstwa procesowego zasądzone od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa reprezentowanej przez radcę Prokuraturii zostały ustalone na podstawie § 6 pkt 6 ww. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

**Od powyższego wyroku apelacje złożyła powódka.** Zaskarżyła orzeczenie w całości. Zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie,
  - art. 278 §1 kpc w związku z art. 227 kpc i art. 217 § 3 kpc (a contrario) oraz w zw. z art. 380 kpc, poprzez nie przeprowadzenie dowodu, który miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości, mimo wniosku w tym zakresie, oraz braku przesłanek w postaci powołania dowodu jedynie dla zwłoki lub w związku z dostatecznym wyjaśnieniem okoliczności spornych,
  - art. 233 kpc, poprzez przyjęcie opinii biegłego J. D. (1) za prawidłową i wiarygodną, mimo sporządzenia jej z naruszeniem art. 151 ust. 1 w zw. z art. art. 4 pkt 16 ustawy i rozporządzenia oraz wobec tkwiących w niej niejasności, sprzeczności w zderzeniu z doświadczeniem życiowym i logicznym rozumowaniem;
2. naruszenie prawa materialnego:
  - art. 77 ust.1 i 3 oraz art. 78 ust. 3 ustawy poprzez niewłaściwe zastosowanie i ustalenie opłaty rocznej w innej wysokości niż wartość nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty oraz mimo nie wykazania przez pozwanego istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w wysokości wskazanej przez Sąd pierwszej instancji, jak również wskazanej w wypowiedzeniu opłaty dotychczasowej

W oparciu o te zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. I poprzez ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 9,5744 ha, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi 83 257,07zł oraz o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. II-IV i obciążenie stron kosztami postępowania według norm przepisanych za pierwszą instancję stosownie do wyniku postępowania, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przypisanych za drugą instancję .

**Zażalenie od postanowienia zawartego w pkt IV wyroku,** rozstrzygającego o kosztach zastępstwa prawnego należnego Skarbowi Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, wniósł pozwany. Zarzucił naruszenie art.

100 kpc w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy udzielanej z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Wadliwość rozstrzygnięcia miała polegać na niezastosowaniu przyjętej przez Sąd Okręgowy generalnie proporcji wygranej 25% do 75 %, do wynagrodzenia pełnomocnika Spółki. Prawidłowe zastosowanie tej reguły musiało bowiem prowadzić do zmniejszenia wynagrodzenia do 600 zł z 2 400 zł, co przy uwzględnieniu innych prawidłowo policzonych kosztów procesu, dawać miało łączną kwotę 2 768, 25 zł. O taką też zmianę w pkt IV wyroku, wnosili żalący.

Pozwany w pisemnej odpowiedzi na apelację (k. 208 – 211) domagał się jej oddalenia i zasądzenia kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej. Powódka zaś wносиła o oddalenie zażalenia.

### **Sąd Apelacyjny w Białymstoku zważył co następuje:**

**Apelacja powódki była zasadna jedynie w zakresie odnoszącym się do kosztów procesu za pierwszą instancję i doprowadziła do obniżenia kosztów zastępstwa prawnego strony przeciwnej (zastosowania jednakowej dla obu stron taksy radcowskiej). W jej zasadniczej części, odnoszącej się do opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, podlegała oddaleniu w całości. Zażalenie pozwanego, było zasadne w zasadzie w całości (nie uwzględniono jedynie opłaty od pełnomocnictwa) i skutkowało obniżeniem kosztów zastępstwa strony przeciwnej, do proporcji w jakiej powództwo nie zostało uwzględnione.**

Wstępem do oceny zarzutów apelacyjnych powinno być wyłączenie przed nawias ustaleń faktycznych i wyprowadzonych na ich podstawie ocen, które nie jawiły się jako sporne w instancji odwoławczej, i które Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując za własne. Poza kontrowersją pozostawały zatem, formalna możliwość dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania z uwagi na upływ trzyletniego okresu, stawka opłaty – 3 %, zastosowane reguły wyceny – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej, zastosowanie przez biegłego korzystnych w stopniu maksymalnym dla apelującej Spółki współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej, brak transakcji porównawczych na terenie Miasta Ł.. Do tego dołożyć należało trafnie wskazane i zaakceptowane przez obie strony zagadnienia zakresu kognicji sądu, czy też zakresu sporności opłaty. Wyrok o charakterze kształtującym mógł oscylować od maksymalnej opłaty wskazanej w wypowiedzeniu zmieniającym Prezydenta Miasta Ł. 138 761, 76 zł, do minimalnej – czyli dotychczasowej 51 357 zł, przy której pierwotnie (w zasadzie przez cały proces przed Sądem Okręgowym) optowała Spółka. Właściwie przyjęto, i zyskało to także akceptacje, że kasatoryjny charakter sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, pozwalał na orzekanie przez Sąd na nowo, w sposób nieuwarunkowany swoistym reformationis in peius, a zatem z procesowym ryzykiem odwołującego się, że opłata ustalona przez Sąd może być wyższa od ustalonej przez Kolegium (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/13, LEX nr 1318444).

Przechodząc do zarzutów. Wszystkie, pomimo nadania im w apelacji częściowo materialnego charakteru, miały w istocie naturę procesową. I tak powinny być kwalifikowane. Żaden nie zasługiwał na uwzględnienie. Pierwszoplanowy dotyczył naruszenia art. 278 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 217 § 3 kpc poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Dowód z opinii biegłego ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Do dowodów tych nie mogą więc mieć zastosowania wszystkie zasady o prowadzeniu dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. W konsekwencji nie można przyjąć, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych czy też z opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. W świetle art. 286 kpc Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna (por. wyrok SN z 13 stycznia 2016, V CSK 262/15 - LEX 2020486). Apelująca kwestionując zatem oddalenie wniosku dowodowego powinna to czynić z pozycji art. 286 kpc. Przepis ten nie został powołany, a sam zarzut utrzymano bardziej w tonie polemicznym z tym co Sąd zaakceptował, niż z tym co świadczyłoby o niekompletności i istotnych

brakach samego dowodu. Niezadowolenie strony nie może być wystarczającym i rozstrzygającym kryterium (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z 29 czerwca 2016 r. sygn. akt I ACa 221/16; wyrok SA w Krakowie z 23 marca 2016 r., sygn. akt I ACa 1404/15). Dowodu specjalistycznego nie dyskwalifikuje wydawanie pisemnych opinii uzupełniających i składanie przez biegłego ustnych wyjaśnień na rozprawie. Jak słusznie podniósł pozwany w odpowiedzi na apelację, wszystkie te działania nadały opinii walor wszechstronności i wnikliwości. Biegły J. D. (1) odniósł się do każdej uwagi zgłoszonej przez Spółkę. Żadnej kwestii nie pominął. Nie jest więc prawdą, że istotne kwestie nie zostały wyjaśnione. Wyjaśnienia nie można bowiem utożsamiać z przekonaniem strony. Biegłemu nie zarzucono braku uprawnień, kwalifikacji, fachowości, odpowiedniego doświadczenia. Wsparciem dla nowego dowodu nie mogły być zawołowane sugestie, z pogranicza wniosku o wyłączenie, skoro Spółka pomimo zawodowej reprezentacji radcy prawnego, nigdy takiego wniosku nie zgłosiła. Supozycja jakoby brak obiektywizmu miał wynikać jedynie z prowadzenia działalności na terenie Ł., brzmi po prostu niepoważnie. Rozporządzenie nie przewiduje takiego obostrzenia, które byłoby nawet wbrew logice, gdyż właśnie tzw. lokalni biegły mogą mieć najlepsze rozeznanie w kształtowaniu się cen na danym terenie. Gwarantem ich obiektywizmu jest procedura wyłączeniowa, której nie zainicjowano. Wartości nowego dowodu nie mogło zwiększać powołanie biegłego z B.. Procedura zlecenia opinii biegłemu J. D. (1) nie budziła wątpliwości, a z pewnością takich, które mogłyby godzić w pozbawienie Spółki prawa do obrony. Na żadne z ewentualnych uchybień, dających się powiązać z tymże biegłym, nie powołano się w trybie art. 162 kpc, co eliminuje takie zarzuty w fazie odwoławczej. Marginalnie już tylko można wytknąć pełnomocnikowi apelującej, że z jednej strony dyskredytuje (...) biegłego sądowego, a jednocześnie w sposób nie znajdujący żadnego zakotwiczenia w procedurze, przypisuje walor orzeczeniu Kolegium, z tej racji, że sprawozdawcą był inny lokalny rzeczoznawca majątkowy.

Zatem na kanwie drugiego z zarzutów należało ocenić, czy wnioski wyciągnięte przez Sąd Okręgowy z opinii pozwalały na ukształtowanie opłaty rocznej na poziomie 105 044, 19 zł. Zarzut ten odwoływał się do naruszenia art. 151 ust. 1 ustawy w zw. z art. 4 pkt 16 ustawy oraz § 4 ust. 1 i 4 oraz § 26 ust 1 rozporządzenia. W kolejności, powołane normy dotyczyły: pojęcia rynkowej wartości nieruchomości (art. 151 ust 1 ustawy), definicji nieruchomości podobnej (art. 4 pkt 16 ustawy), kryteriów podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej (§ 4 ust 1 i 4 rozporządzenia) oraz pojęcia rynku lokalnego, regionalnego i krajowego (§ 26 rozporządzenia).

Najmniej trafny był zarzut naruszenia ostatniego z powołanych przepisów. Skoro bezspornie na terenie Ł. nie dochodziło do obrotu nieruchomościami podobnymi i o zbliżonym nawet przeznaczeniu, i przy zachowaniu niepodważalnego kryterium - braku zabudowy innej niż infrastruktura techniczna, to biegłemu nie pozostawało nic innego, jak właśnie w zgodzie z § 26 rozszerzyć pojęcie rynku. Teza jakoby o stagnacji ceny na poziomie z 2008 r. miał świadczyć brak transakcji, i czynić samo przez się podwyższenie opłaty niedopuszczalnym, została zaprzeczona ostatecznie przez Spółkę, która w apelacji, odmiennie niż na początku procesu dopuściła podwyższenie opłaty z 51 357 zł do 87 405 zł. Biegły prawidłowo określił zatem rynek lokalny, a na korzyść wyroku powinna przemawiać swoista przestroga, że dalsze rozszerzanie tego rynku, w celu poszukiwania transakcji, zdaniem apelującej - bardziej porównywalnych, mogło spowodować jeszcze wyższą opłatę. Porównawczo należałoby ujmować transakcje z rejonu B. i S. (co biegły odrzucił w sposób korzystny dla Spółki, z racji zupełnie innej skali uprzemysłowienia i potencjału wielkomiejskiego – B. i strefy ekonomicznej – S.). Sąd Apelacyjny dodać do tego może argument, że poszukiwania w sposób równie uprawniony, można było prowadzić za zachód i południe Polski, czyli w potencjalnie droższych kierunkach.

Norma art. 151 ustawy ma charakter ogólny, w istocie deklaratywny. Do jej naruszenia nie mogło dojść, gdyż z uzasadnienia zarzutów nie da się wywieść, by biegły zbagatelizował postulat poszukiwania ceny rynkowej. Dochodzimy w ten sposób do kluczowych zarzutów, stanowiących istotę apelacji. Ponieważ podejście i metoda wyceny determinowane były przepisami iuris cogentis (§ 4 ust 1 i 4 rozporządzenia), chodziło o to, czy transakcje przyjęte przez biegłego spełniają kryterium porównywalności. I tylko tego w istocie dotyczył spór. Podkreślić raz jeszcze bowiem należy, że indywidualne cechy nieruchomości takie jak: okresowe podtapianie (nie umożliwiające prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem przewidzianym w studium – nie wykazano, by owa poddtapialność uniemożliwiał istotnie komunikacje ciężkim sprzętem bądź typowe procesy produkcyjne, transportowe itp), skarpowatość części terenu, infrastruktura techniczna – wewnętrzna oraz sąsiedztwo zbiornika

oczyszczalni – mogły zostać uwzględnione tylko i wyłącznie poprzez współczynniki korygujące, zastosowane w stopniu maksymalnie korzystnym. By można było mówić o podobieństwie, nie było konieczności, by każda z działek miała taką samą powierzchnię, by na każdej występowały okresowe podtopienia, by na każdej ukształtowanie terenu tworzyło skarpowatości, naturalne bądź sztuczne. Termin „podobne”, nie znaczy identyczne. I to rozróżnienie poczynione przez biegłego, zaaprobowane przez Sąd pierwszej instancji, zasługiwało na ochronę instancyjną. Forsowanie identyczności, raz jeszcze to trzeba podkreślić, wymuszać mogłoby poszukiwanie transakcji na rynku regionalnym lub krajowym. Ustawa nie przewidywała bezwzględnie takiego wymogu, i to wymogu, który zasadnie jawił się jako mniej korzystny dla apelującej Spółki (o tak dalekie rozszerzenie rynku nie wystąpiła formalnie poprzez wnioski bądź zarzuty sama Spółka). Rozporządzenie wykonawcze nie przewiduje ścisłych przedziałów powierzchniowych, w których muszą zawierać się transakcje porównawcze. Innymi słowy pozostawia uznaniu biegłemu jako specjalistcie ocenę, czy ewentualna różnica w powierzchni jest na tyle istotna, że nawet maksymalna korekta nie pozwala na zachowanie podobieństwa definiowanego przez art. 4 pkt 16 ustawy. Nie można zatem odrzucić co do zasady różnic sięgających nawet kilkunastu, czy wyjątkowo kilkudziesięciu procent, zwłaszcza przy nieruchomościach o bardzo dużej powierzchni, jak ta będąca przedmiotem postępowania. Wobec niespełnienia przesłanki z art. 286 kpc i bazowania jedynie na opinii biegłego J. D. (1), Sąd Apelacyjny musiał wreszcie postawić pytanie, na jakich podstawach dowodowych Spółka opierała wniosek skorygowania opłaty do poziomu 87 405 zł, skoro odrzucała pierwszą wycenę rzeczoznawcy J. B., będącą podstawą wypowiedzenia zmieniającego. W postępowaniu administracyjnym przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. nie powołano wszakże nowego biegłego, a zaproponowana przez rzeczoznawcę korekta operatu o 15 % in minus, miała bardziej charakter negocjacyjny, niż merytoryczny (owa obniżka w żaden sposób nie została uzasadniona – nie można jej było bronić ogólnikowością opisu lub brakiem dokładnych oględzin, nie wyjaśniono jak owe 15 % można odnosić do uwzględnionych wówczas transakcji porównawczych). Nie ma zatem innego materiału dowodowego niż opinia sądowa J. D. (2). Nie została ona skutecznie podważona.

Sąd Apelacyjny ma pełną świadomość rozkładu ciężaru dowodu w tej sprawie. To pozwany powinien wykazać wzrost wartości nieruchomości. Z tym przekonaniem procedował także Sąd Okręgowy. Powołanie zatem w zarzutach apelacyjnych art. 77 ust. 1 i 3 oraz 78 ust. 3 ustawy miało bardziej charakter przypominający oczywiste reguły procesu, niż wykazanie konkretnych uchybień formalnych. Jest to jednak przyczynek do poczynienia dwóch końcowych uwagi, wzmacniających trafność i rzetelność opinii biegłego sądowego. Pierwsza dotyczy braku alternatywy dla transakcji jakie zostały przyjęte. Spółka nie była w stanie obalić opinii chociażby jedną, nową transakcją, która zmieniałaby obraz rzeczy. A druga, to ewentualne odrzucenie najbardziej kontestowanej transakcji z G.. i tak nie zbiloby uśrednionej wartości do poziomu 87 405 zł.

Wzrost opłaty z 51 357 zł w 2009 r. do 105 044,19 zł w 2016 r. – ponad dwukrotny, jest niewątpliwie dla apelującej Spółki dotkliwy. Ponieważ jednak Sąd kształtuje te opłatę na nowo, to element nowości ma zastosowanie jednakowoż do ostatecznego orzeczenia Kolegium, jak i do poprzedniego orzeczenia Sadu bądź Kolegium, ewentualnie wypowiedzenia zmieniającego. Sąd orzekający meriti nie dokonuje analizy czy poprzednia opłata została naliczona prawidłowo. Na ile była efektem twardej analizy rynku, a na ile zawierała elementy polityki ekonomicznej poszczególnych stanoes fisci Skarbu Państwa (na system swoistych ustępstw czy też korekt wskazywała pełnomocnik Spółki podczas rozprawy apelacyjnej). Istotne jest uchwycenie obiektywnego wzrostu ceny. I to niewątpliwie nastąpiło – zostało udowodnione w niniejszym procesie.

Koszty procesu za pierwszą instancję zostały zaskarżone przez obie strony. Powódka skarżyła je w ramach apelacji, zaś pozwany samodzielnie żałaniem. Podstawą oceny tych zaskarżeń musiał być niekwestionowany i przesadzający zasadę rozliczenia kosztów, pogląd Sądu Okręgowego, o wygranej w proporcji 75 % do 25 % na korzyść strony pozwanej. Żalący prawidłowo zarzucił, że skoro opłaty i wydatki zostały rozliczone w oparciu o art. 100 kpc, według takiej właśnie proporcji, to odstępstwo od tej zasady w przypadku wynagrodzenia pełnomocnika powódki, nie znajdowało żadnego faktycznego, ani prawnego uzasadnienia. A zatem powódka powinna otrzymać nie pełną stawkę, a 25 % stawki minimalnej wynikającej z taksy właściwej dla okresu w jakim proces został wszczęty i był prowadzony. Żalący miał jednak jedynie częściowo rację, gdy chodzi o koszty procesu w ogólności, gdyż w swoich kalkulacjach pomijał istotną okoliczność, która mogła zostać wzięta pod uwagę w granicach apelacji strony przeciwnej,



a mianowicie, zastosowanie przez Sąd Okręgowy dwóch różnych stawek przy określaniu wynagrodzenia każdego z pełnomocników. Było to zupełnie wyjątkowe, i w żaden racjonalny sposób niewytłumaczalne. Chociaż nie zostało dostatecznie jasno wyartykułowane w pisemnym uzasadnieniu, to można było założyć, mając na względzie powołane przepisy, że taksa strony pozwanej została policzona od wysokości opłaty rocznej określonej w wyroku - 105 044,19 zł, ewentualnie od wartości przedmiotu sporu wyznaczonej sprzeciwem inicjującym proces – 87 405 zł, zaś powodowej od różnicy pomiędzy opłatą zaoferowaną w wypowiedzeniu, a ostatecznie ustaloną (trudno bowiem skonstruować inną wartość przedmiotu sporu, adekwatną do powołanej podstawy - rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy udzielonej z urzędu przez radcę prawnego (Dz. U. 2013, poz.490 ze zm.), czyli w przedziale 10 000 zł – 50 000 zł. W ten sposób, w sposób niekompensowalny, wbrew regułom art. 100 kpc, w odrębnych punktach zasądzono pełne, ale różne stawki. Na rzecz pozwanego 3 600 zł – pkt III, i na rzecz powódki 2 400 zł, zawartą w kwocie 4 568,25 zł z pkt IV.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podstawą naliczenia takсы powinna być kwota 87 405 zł, wskazana w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł.. Pozostawała ona wiążąca, wobec jej formalnego niezakwestionowania (art. 25 § 2 kpc w zw. z art. 26 kpc). Określono ją prawidłowo, jako różnicę pomiędzy wysokością opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu i wysokością opłaty dotychczasowej, do której w swoim stanowisku procesowym odwoływała się Spółka (138 761,78 zł – 51 357 zł). Przynależna tej opłacie taksa to 3 600 zł z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...). Jednak jej zastosowanie z uwagi na zakres obu zaskarżeń, nie było możliwe. Sąd Apelacyjny mógł bowiem operować przy maksymalnej stawce akceptowalnej przez żalącego 2 400 zł i dostosowanej do tejsze stawki, nader ogólnej argumentacji apelacyjnej. Zatem koszty za pierwszą instancję zostały skorygowane, przy zastosowaniu jednakowej dla obu stron stawki 2 400 zł (z potrąceniem – nieuwzględnieniem opłaty od pełnomocnictwa) i proporcji 75 % do 25 %. W efekcie kwotę 3 600 zł z pkt III obniżono do 2 400 zł, a koszty należne od pozwanego na rzecz powódki obniżono z 4 568,25 zł do 2 768,25 zł, przy czym uwzględniono z tytułu zastępstwa nie 2 400 zł, a 25 % tej kwoty czyli 600 zł. Końcowo raz jeszcze warto postulować potrzebę kompensacji wzajemnych kosztów według reguł art. 100 kpc, tak, by w rozstrzygnięciu zawarta została finalna kwota na rzecz strony wygrywającej w większym stopniu. Rozstrzygnięcie w taki sposób byłoby niewątpliwie bardziej klarowne, łatwiej instancyjnie kontrolowalne i przede wszystkim poprawniejsze jurydycznie.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny w Białymstoku, w granicach zaskarżenia apelacji na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc orzekł jak w pkt I a oraz na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w pozostałym zakresie i na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc, z zażalenia pozwanego, rozstrzygnął jak w pkt I b i III. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł w pkt IV wyroku na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015, poz. 1804 ze zm.), mając na względzie wartość przedmiotu zaskarżenia apelacji 21 778 zł, pochłaniającą wartość przedmiotu zaskarżenia zażaleniowego, i wygraną odnośnie żądania głównego przez stronę pozwaną w całości.

(...)