

Sygn. akt IX Ca 948/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SR del. Magdalena Maszlanka
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa A. C. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta

Miasta O.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 7 października 2014 r., sygn. akt X C 1303/12,

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 948/14

UZASADNIENIE

Do Sądu Rejonowego w Olsztynie w dniu 04 czerwca 2012 r. wpłynął sprzeciw Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta O. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 29 lutego 2012 r. nr (...) oddalającego wniosek użytkowniczkii wieczystej A. C. (1) przeciwko Prezydentowi O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), położonej w O. przy ul. (...) - M., jest nieuzasadniona. Następnego dnia wpłynął sprzeciw A. C. (1) od tego samego orzeczenia i obydwie sprawy zarejestrowano pod sygnaturą akt XC 1301/12.

W uzasadnieniu sprzeciwu powódka podała, że operat szacunkowy w przedmiotowej sprawie został sporządzony wadliwie, tj. niezgodnie z zasadami wynikającymi z regulacji prawnych i standardów zawodowych, zaś wypowiedzenie

opłaty rocznej jest nieważne z mocy art. 58 kc. W jej ocenie wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) określona w operacie znacząco odbiega od wartości realnej. Natomiast z ostrożności procesowej, w przypadku ustalenia, iż pomimo wadliwości operatu szacunkowe wypowiedzenie opłaty rocznej jest ważne, powódka wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej (niższej) wysokości i o ustalenie podlegającej zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów podniesionych przez powoda i jego poprzedników prawnych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowej nieruchomości oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe tej nieruchomości.

Również w dniu 04 czerwca 2012 r. do Sądu Rejonowego w Olsztynie wpłynął sprzeciw Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta O. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 29 lutego 2012 r. nr (...) oddalającego wniosek użytkowniczkii wieczystej A. C. (1) przeciwko Prezydentowi O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), położonej w O. przy ul. (...) - M., jest nieuzasadniona.

Przedmiotem sprzeciwu była treść uzasadnienia orzeczenia dotycząca interpretacji przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, uznająca jego zastosowanie w aktualnym brzmieniu w związku z czym określono wysokość opłat rocznych, które mają być wnoszone w kolejnych latach, zwracając uwagę, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej zostało powódce doręczone w dniu 23 grudnia 2009 r., zatem rok 2010 był pierwszym rokiem aktualizacji. Powyższa sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt XC 1650/12 i przekazana do łącznego rozpoznania ze sprawą XC 1303/12.

W dniu 05 czerwca 2012 r. do Sądu Rejonowego w Olsztynie wpłynął sprzeciw A. C. (1) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 29 lutego 2012 r. nr (...) oddalającego wniosek użytkowniczkii wieczystej A. C. (1) przeciwko Prezydentowi O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), położonej w O. przy ul. (...) - M., jest nieuzasadniona. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą akt XC 1312/12 i przekazano do łącznego rozpoznania ze sprawą o sygnaturze akt XC 1303/12.

W uzasadnieniu podniesiono argumenty tożsame z tymi, które znalazły się w uzasadnieniu sprzeciwu powódki od orzeczenia SKO w O. z dnia 29 lutego 2012 r. nr (...)

Ponadto w dniu 04 września 2012 r. do Sądu Rejonowego w Olsztynie wpłynął sprzeciw Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta O. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 29 lutego 2012 r. nr (...) oddalającego wniosek użytkowniczkii wieczystej A. C. (1) przeciwko Prezydentowi O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 1/2 działki nr (...), położonej w O. przy ul. (...) - M., jest nieuzasadniona.

Uzasadnienie dotyczyły kwestii tożsamych do tych, które podniesiono w uzasadnieniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 29 lutego 2012 r. nr (...). Nadto zostało wskazane, że w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna powinna być równa kwocie 2.268,83 zł. Powyższa sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt XC 1304/12 i przekazana do łącznego rozpoznania ze sprawą o sygnaturze akt XC 1303/12.

Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 07 października 2014 r., sygn. akt X C 1303/12 ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 1/2 części działki nr (...) o powierzchni 940 m⁽²⁾, położonej w O. przy ul. (...) z kwoty 787,63 zł do kwoty 2.268,83 zł dokonana pismem z dnia 21 grudnia 2009 r. z zamiarem wywarcia skutku od dnia 31 grudnia 2009 r., jest nieważna (pkt. 1), odrzucił sprzeciw Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta O. od orzeczenia S.K.O. w O. z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie oznaczonej sygnaturą (...), dotyczący działki nr (...) (pkt. 2), ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 17.845 m⁽²⁾, położonej w O. przy ul. (...) wynosi w roku 2010 kwotę 59.809,30 zł, w roku 2011 kwotę 61.757,97 zł i począwszy od stycznia 2012 r. kwotę 63.706,64 zł (pkt. 3), odrzucił sprzeciw Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta O. od orzeczenia S.K.O. w O. z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie oznaczonej sygnaturą (...) dotyczący działki nr (...) (pkt. 4), ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki

nr (...) o powierzchni 4.885 m^(2), położonej w O. przy ul. (...) wynosi w roku 2010 kwotę 16.372,56 zł, w roku 2011 kwotę 19.030,98 zł i poczynając od stycznia 2012 r. 21.689,40 zł (pkt. 5), odrzucił sprzeciw Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta O. od orzeczenia S.K.O. w O. z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie oznaczonej sygnaturą (...) dotyczący działki nr (...) (pkt. 6) oraz ustalili, że powódka ponosi koszty procesu w 50%, a pozwany w 50%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt. 6).

Sąd Rejonowy ustalił, że objęte sprzeciwem nieruchomości powódka nabyła od spółki (...). Wcześniej stanowiły jedną działkę o numerze (...), ujawnioną w księdze wieczystej Kw nr (...). Zgodnie z projektem podziału nieruchomości przyjętym do Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 15 maja 2007 r. działka nr (...) została podzielona na działki (...). Zanim nieruchomość nabyła W. (...), stanowiła ona własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

W dniu 09 kwietnia 2008 r. Spółka (...) została poinformowana, że w związku z umowami z dnia 29 czerwca 2007 r. i 05 września 2007 r., poczynszy od 01 stycznia 2008 r. łączna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 25.488,08 zł. W związku z aktualizacją opłaty rocznej nieruchomości należącej do W. (...) w Sądzie Rejonowym w Olsztynie toczyło się postępowanie o sygn. akt I C 778/12. W ocenie Sądu Rejonowego postępowanie to ma związek z przedmiotową sprawą, gdyż dotyczy nieruchomości stanowiącej przed sprzedażą na rzecz powódki jedną nieruchomość. W sprawie o sygn. akt I C 778/12 zostało ustalone, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w obrębie (...) położonej w O. przy ul. (...) -M., dokonana pismem z dnia 22 grudnia 2009 r. jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że dokonana aktualizacja jest nieskuteczna, gdyż przeprowadzono ją jedynie w stosunku do jednej z dwóch działek ewidencyjnych, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.

Po zakupie przedmiotowej nieruchomości powódka została zobowiązana na podstawie art. 238 kc do wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu, poczynszy od stycznia 2008 r. w łącznej kwocie 38.949,78 zł. Została również poinformowana, że opłaty roczne mogą być aktualizowane na skutek zmian cen nieruchomości w okresach nie krótszych niż jeden rok.

Wobec powódki aktualizacji opłaty rocznej dokonano po raz pierwszy w dniu 21 grudnia 2009 r. Wówczas ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r. wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste następujących gruntów:

- działki gruntu nr (...) o powierzchni 4.885 m² położonej w O. przy ul. (...) z kwoty 8.186,28 zł do kwoty 28.197,69 zł (wartość 1 m² stanowiącego podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej zaktualizowano i wyniosła ona 192,41 zł),
- udziału wynoszącego 1/2 część działki nr (...) o powierzchni 940 m² położonej w O. przy ul. (...) z kwoty 787,63 zł do kwoty 2.268,83 zł (wartość 1 m² stanowiącego podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej zaktualizowano i wyniosła ona 160,91 zł),
- działki gruntu nr (...) o powierzchni 17.845 m² położonej w O. przy ul. (...) z kwoty 29.904,65 zł do kwoty 86.143,17 zł (wartość 1 m² stanowiącego podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej zaktualizowano i wyniosła ona 160,91 zł).

We wszystkich wymienionych nieruchomościach wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste obliczono jako iloczyn powierzchni działki, wartości 1 m² tej działki i wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za grunt.

Działka nr (...) jest jedyną działką ujawnioną w księdze wieczystej nr (...). Rzeczoznawca majątkowy jej wartość wycenił na kwotę 939.923 zł, przy czym zakres wyceny nie uwzględniał elementów składowych gruntu – budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie.

Odnosnie działki nr (...) to jej użytkownikiem wieczystym w 1/2 części jest powódka, a w 1/2 spółka (...). Działka ta jest ujawniona w księdze wieczystej nr (...). Rzeczoznawca majątkowy jej wartość wycenił na kwotę 151.255 zł, przy czym zakres wyceny nie uwzględniał elementów składowych gruntu – budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie.

Z kolei działka nr (...) jest ujawniona w księdze wieczystej nr (...). Jej wartość rzeczoznawca majątkowy wycenił na kwotę 2.871.439 zł, przy czym zakres wyceny nie uwzględniał elementów składowych gruntu – budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie.

Od wymienionych wyżej wypowiedzeń powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. wniosek o ustalenie braku uzasadnienia aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz bezskuteczności wypowiedzenia.

We wniosku z dnia 22 stycznia 2010 r. powódka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłat jest bezskuteczna albo uzasadniona w innej (niższej) wysokości. Nadto wskazywała, że wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste udziału wynoszącego 1/2 część działki nr (...) dokonano z naruszeniem przepisu art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo zakwestionowała merytoryczną wartość operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego W. K.. Powódka do wniosku załączyła operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Ł. Ż., który wartość tej nieruchomości ustalił na kwotę 118.000 zł.

Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w O. na skutek opisanego wniosku toczyło się pod sygnaturą (...). Po rozpatrzeniu sprawy na rozprawie, wniosek powódki został oddalony. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia wskazano, że skoro powódka w toku sporządzania przez W. K. operatu szacunkowego nie złożyła wniosku o zaliczenie nakładów to kwestia ta jest sprawą i odrębną i może zostać rozpatrzona po złożeniu odpowiedniego wniosku przez właściciela. Dodatkowo w uzasadnieniu orzeczenia stwierdzono, że z uwagi na treść art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110) w sprawie ma zastosowanie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. Pozostała kwota 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. Mając zatem na względzie, że w poprzednich latach opłata wynosiła 787,63 zł, opłata roczna w roku 2010 wynosi 1575,26 zł, w 2011 r. - 1922,04 zł, w 2012 r. - 1922,04 zł, a w 2013 r. - 2268,83 zł.

Od powyższego rozstrzygnięcia pozwany Skarb Państwa w dniu 01 czerwca 2012 r. złożył sprzeciw, w którym wnosił o ustalenie, że poczynając od 01 stycznia 2010 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wynosi za rok 2010 – 1575,26 zł, za rok 2011 – 1922,04 zł, a za rok 2012 – 1922,04 zł. W sprzeciwie pozwany nie kwestionował zasadności rozstrzygnięcia, a jedynie końcową treść uzasadnienia dotyczącą interpretacji przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, uznając jego zastosowanie w aktualnym brzmieniu w związku z czym określono wysokość opłat rocznych, które mają być wnoszone w kolejnych latach. Zwrócił uwagę, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej zostało powódce doręczone w dniu 23 grudnia 2009 r., zatem rok 2010 był pierwszym rokiem aktualizacji. W związku z tym w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna powinna być równa kwocie 2.268,83 zł.

Od przedmiotowego rozstrzygnięcia w dniu 04 czerwca 2012 r. sprzeciw złożyła powódka, kwestionując zasadność i ważność dokonanego wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Nadto wskazała, że sporządzony w sprawie operat szacunkowy został wykonany wadliwie, tj. niezgodnie z zasadami wynikającymi z regulacji prawnych i standardów zawodowych. Odnosnie wypowiedzenia podała, że jest ono nieważne w świetle art. 58 kc. Stwierdzając, że ceny nieruchomości w związku z kryzysem gospodarczym nie podlegały tendencji zwykłej, zakwestionowała wartość nieruchomości określoną w operacie szacunkowym. Z ostrożności procesowej w przypadku ustalenia, iż pomimo wadliwości operatu szacunkowego wypowiedzenie opłaty rocznej jest ważne, powódka wniosła o ustalenie,

że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej (niższej) wysokości oraz o ustalenie podlegającej zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów podniesionych przez nią i jej poprzedników prawnych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowej nieruchomości oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe tej nieruchomości.

W ocenie powódki wartość nieruchomości przedstawiona w operacie szacunkowym, który stanowił podstawę aktualizacji opłaty rocznej, została znacząco zawyżona. Świadczyć ma o tym złożony do akt sprawy operat szacunkowy sporządzony przez Ł. Ż.. Dodatkowo pozwany, pomimo obowiązku określonego w art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zaliczeniu wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną, nie uwzględnił wniosku powódki w tym zakresie. Powódka wskazała, że zarówno ona jak i jej poprzednicy prawni wykonali na przedmiotowej nieruchomości roboty związane z budową drogi.

Sprzeciw o podobnej treści powódka złożyła od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 29 lutego 2012 r., znak: (...), oddalającego wniosek A. C. przeciwko Prezydentowi O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) jest nieuzasadniona. W tej sprawie także Skarb Państwa wniósł sprzeciw, także kwestionując treść uzasadnienia przedmiotowego orzeczenia SKO w O..

W dniu 01 czerwca 2012 r. powódka złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO w O. wydanego w dniu 18 maja 2012 r., znak: (...) oddalającego jej wniosek przeciwko Prezydentowi O. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) jest nieuzasadniona. W tej sprawie także Skarb Państwa wniósł sprzeciw, ponownie kwestionując treść uzasadnienia przedmiotowego orzeczenia SKO w O..

Sąd I instancji ustalił także, że w Sądzie Rejonowym w Olsztynie toczyła się od 13 stycznia 2011 r. sprawa z powództwa W. (...) przeciwko temu samemu pozwanemu. W ocenie Sądu meriti przedmiot tej sprawy pozostaje w związku ze sprawą niniejszą, gdyż dotyczył aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej przed sprzedażą na rzecz powódki jedną nieruchomość. W wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 05 czerwca 2013 r. ustalono, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) jest nieuzasadniona, gdyż została dokonana jedynie w stosunku do jednej z dwóch działek ewidencyjnych, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta.

Dodatkowo Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozkład ciężaru udowodnienia poczynienia nakładów na nieruchomości ciąży na właściwym organie. Natomiast z art. 232 zd. 1 kpc wynika, że to strona pozwana powinna wskazać dowody dla stwierdzenia tych okoliczności, a strona powodowa jeżeli kwestionuje wykazywane przez pozwanego okoliczności i przedstawia swoje twierdzenia w tym przedmiocie, powinna je zgodnie z art. 6 kc udowodnić, zgłaszając odpowiednie dowody. W ocenie Sądu I instancji powódka z obowiązku tego się nie wywiązała, gdyż w toku procesu nie wykazała by na nieruchomości poczyniono nakłady.

W zakresie opinii prywatnych rzeczoznawców majątkowych W. Ł. i Ł. Ż., Sąd I instancji wskazał, że stanowią one jedynie wyraz stanowiska powódki w postępowaniu i nie mogą stanowić dowodu na okoliczność rzeczywistej wartości nieruchomości. Także operaty szacunkowe sporządzone przez W. K. nie stanowiły podstawy rozstrzygnięcia.

Sąd I instancji wydając orzeczenie kończące w sprawie oparł się w głównej mierze na ustaleniach poczynionych w opinii biegłego sądowego J. K..

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że z uwagi na to, iż podwyżka opłaty rocznej powinna dotyczyć całej nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta, a nie tylko wybranych działek ewidencyjnych, wypowiedzenie opłaty rocznej w stosunku do udziału wynoszącego 1/2 części działki nr (...) było niezasadne, a tym samym aktualizacja opłaty względem tej działki była nieuzasadniona.

Odnosząc się do odrzucenia sprzeciwów pozwanego Sąd I instancji stwierdził, że w związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonaną ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110), która obowiązuje od dnia 09 października 2011 r. w sprawie mają zastosowanie przepisy dotyczące aktualizacji i wysokości opłaty rocznej (art.

73, 77, 81). Art. 4 powołanej ustawy nowelizującej stanowi, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy w brzmieniu ją nadanym. Ponieważ rozpoznawana sprawa została wszczęta na skutek wypowiedzenia z dnia 21 grudnia 2009 r. i została zakończona przed Sądem I instancji w dniu 07 października 2014 r. powołane powyżej przepisy mają do niej zastosowanie. Sąd Rejonowy odrzucił sprzeciwy pozwanego, gdyż art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość odwołania się od orzeczenia, nie zaś od uzasadnienia tego orzeczenia.

Ponadto Sąd meriti z urzędu zastosował przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż adresatem tego przepisu jest każdy organ stosujący prawo, a zatem także Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę. W związku z czym Sąd I instancji ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przyjmując, że wartość działki nr (...) wynosi 2.123.555 zł, z czego 3% jest równe 63.706,65 zł. Skoro dotychczasowa opłata wynosiła 29.904,65 zł, kwota ta pomnożona przez 2 jest równa kwocie 59.809,30 - 63.706,65 zł. Nadwyżka w wysokości 3.897,36 zł została rozłożona na dwa kolejne lata. Podobnie było z działką nr (...), której wartość ustalono na kwotę 722.980 zł, z czego 3% wynosi 21.689,40 zł, a skoro dotychczasowa opłata wynosiła 8.186,28 zł, to kwota ta pomnożona przez 2 daje kwotę 16.372,56 zł - 21.689,40 zł. Nadwyżka w kwocie 5.316,84 zł również została rozłożona na dwa kolejne lata.

W zakresie wniosków powódki o uwzględnienie nakładów poczynionych na sporną nieruchomość Sąd Rejonowy wskazał, że na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną zaliczeniu nie podlega wartość (cena) nakładów. Oznacza to, że nowa opłata nie ulega prostemu pomniejszeniu o wartość tych nakładów. Celem konstrukcji art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest zwrócenie przez właściciela użytkownikowi wieczystemu wartości nakładów stanowiących równowartość urządzeń infrastruktury zainstalowanych na jego gruncie, przez pomniejszenie o ich sumę wysokości opłaty rocznej, a jedynie uwzględnienie okoliczności, że urządzenia te mogą mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości gruntowej, a więc stanowią przysporzenie na jego rzecz. W sprawie niniejszej powódka nie wykazała zgodnie z art. 6 kc rodzaju, rozmiaru i wartości nakładów, więc nie można ich było w ogóle zaliczyć na poczet wzrostu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów. Tym bardziej, że oszacowanie wartości nieruchomości nastąpiło dla gruntu niezabudowanego, a zatem nie były brane pod uwagę żadne zabudowania, czy też nakłady ewentualnie poczynione przez powódkę na ten grunt.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 kpc, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w myśl art. 108 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając zapadłe orzeczenie w części dotyczącej punktu 3, 5 i 7.

Wyrokowi w zaskarżonej części zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż przepis ten nie ma zastosowania do opinii biegłego sądowego, ponieważ wartość wycenianych nieruchomości była ustalana według stanu na dzień wypowiedzenia opłaty, który w toku procesu nie uległ żadnej zmianie,
- art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie właściwej reprezentacji organu,
- art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i nie dokonanie zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury i nakładów koniecznych zwiększających wartość nieruchomości,

2. naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 kpc poprzez pominięcie, że sporządzona w toku postępowania sądowego opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości obarczona jest licznymi błędami i ustalenie, że może ona stanowić rzetelną podstawę do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości,
- art. 233 § 1 kpc poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego powoda o dokonanie oceny operatu szacunkowego będącego podstawą wydanej przez biegłego w toku procesu opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców, co umożliwiłoby ocenę przydatności sporządzonego operatu jako podstawy do dokonania wyceny wartości nieruchomości,
- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 286 kpc poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości,
- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 280 kpc poprzez zaakceptowanie jako pełnej i rzetelnej opinii biegłego w przedmiocie ustalenia zakresu i wyceny nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w sytuacji kiedy biegły zaniechał wydania opinii pomimo obiektywnej możliwości jej sporządzenia,
- art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie uzasadnienia, w którym Sąd nie odnosi się do wszystkich zgłoszonych przez powoda zastrzeżeń, co do merytorycznej wartości sporządzonego w toku postępowania sądowego operatu szacunkowego, nie wskazuje podstaw faktycznych i prawnych dokonanych ustaleń.

Mając na uwadze na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 17.845 m² i działki nr (...) o powierzchni 4.885 m² jest nieuzasadniona. Ewentualnie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany nie złożył odpowiedzi na apelację. Pełnomocnik pozwanego podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 09 listopada 2015 r. wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy jako instancja kontrolna i merytoryczna zbadał sprawę w granicach zaskarżenia i podniesionych zarzutów apelacyjnych.

Sąd II instancji doszedł do przekonania, że zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, bowiem zostało poprzedzone prawidłowymi ustaleniami faktycznymi, znajdującymi odzwierciedlenie w zgromadzonych dowodach. W związku z czym poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne.

Dodatkowo należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 390 § 2 kpc Sąd II instancji wydając orzeczenie w przedmiotowej sprawie był związany uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 r., sygn. akt III Czp 40/15 rozstrzygającą powstałe przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy zagadnienie prawne. Sąd Najwyższy w odpowiedzi na zagadnienie prawne Sądu Okręgowego stwierdził, że starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (art. 11 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). W powołanej uchwale Sąd Najwyższy podał, że przy ustalaniu wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego mają zastosowanie do podejmowanych czynności prawnych przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli odrębnych regulacji nie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami, ani nie przemawia za tym uwzględnienie publicznego charakteru tego mienia. Ponadto stwierdzono, że pełnomocnictwo unormowane w przepisach Kodeksu cywilnego może być

udzielone również w sposób dorozumiany. Takim szczególnym przypadkiem pełnomocnictwa dorozumianego jest umocowanie płynące z przydzielenia kompetencji, wynikających ze struktury osoby prawnej, dla osób zajmujących się określonymi sprawami w konkretnej jednostce organizacyjnej tej osoby prawnej. Z uzasadnienia uchwały wynika również, że w odniesieniu do reprezentacji Skarbu Państwa przez prezydenta miasta na prawach powiatu przewidzianej w art. 11 i art. 11a ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisach regulujących aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. art. 78 do 81 powołanej ustawy, nie doszło do wyłączenia możliwości działania prezydenta przez pełnomocnika. Sąd Najwyższy posługując się również wykładnią celowościową wskazał, iż korzystanie z pomocy pełnomocnika w realizacji obowiązków z zakresu gospodarowania nieruchomościami państwowymi jest uzasadnione względami sprawności i efektywności tego działania. W konkluzji rozważań zostało zawarte stwierdzenie, że prezydent miasta na prawach powiatu będący organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa posiada uprawnienie do udzielenia pełnomocnictwa osobom wymienionym w art. 48 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, które rodzi skutki dla Skarbu Państwa.

W sprawie spór dotyczył przede wszystkim kwestii ważności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 21 grudnia 2009 r. złożonego powódce przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w O., powołującego się na upoważnienie Prezydenta Miasta O..

Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782, t.j.), dalej: u.g.n., należy wskazać, że jest on niezasadny. Operat szacunkowy zachowuje aktualności przez 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia, a następnie może być aktualizowany przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednakże powołane przepisy należy interpretować z uwzględnieniem specyfiki sporządzonego przez biegłego operatu szacunkowego. Z tezy dowodowej Sądu I instancji, a następnie z treści operatów szacunkowych sporządzonych w sprawie wynika, że miały one być wykonane dla potrzeb aktualizacji opłaty użytkowania wieczystego. Skoro wypowiedzenie przedmiotowej opłaty miało nastąpić ze skutkiem na dzień 31.12.2009 r. to zasadnie stan i cena nieruchomości została ustalona na dzień 01.01.2010 r. Jeżeli zatem wartość nieruchomości była określona na konkretny dzień to wskazać należy, że wartość ta nigdy nie ulegnie zmianie. Tym samym aktualizacja operatów szacunkowych byłaby bezprzedmiotowa. Słusznie zatem postąpił Sąd I instancji przyjmując za podstawę określenia wartości nieruchomości dane zawarte w operatach szacunkowych wykonanych przez biegłego J. K. (2) z dnia 04 i 05 czerwca 2013 r. Omawiany zarzut apelacyjny mógłby odnieść pożądany skutek jedynie w razie wykazania przez skarżącą nieprawidłowości w sporządzonej opinii biegłego i operatach szacunkowych, co jednak nie miało miejsca. Jeszcze raz należy podkreślić, że sporządzone operaty szacunkowe mogły stanowić podstawę rozstrzygnięcia, jako zgodne z powołanymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z powyższych względów opisany zarzut apelacyjny nie zasługiwał na uwzględnienie.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n. W związku z wątpliwościami co ważności dokonanego wypowiedzenia opłaty aktualizacyjnej Sąd Okręgowy zwrócił się do Sądu Najwyższego z zagadnieniem prawnym, czy Prezydent Miasta reprezentujący Skarb Państwa w postępowaniu o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może umocować pracownika Urzędu Miasta do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty, czy jednak czynność ta w zakresie aktualizacji opłaty jako czynność cywilnoprawna należy do wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta. Jak już wyżej sygnalizowano, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 2015 r., sygn. akt III Czp 40/15 stanął na stanowisku, że starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (art. 11 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). Mając na uwadze treść art. 390 § 2 kpc, Sąd Okręgowy jest związany powyższą uchwałą Sądu Najwyższego. Wynika z niej, że wypowiedzenia rocznej opłaty aktualizacyjnej może dokonać pełnomocnik działający w imieniu prezydenta miasta. Sąd Najwyższy mając na uwadze cywilnoprawny charakter ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego wskazał na stosowanie do podejmowanych czynności prawnych przepisów Kodeksu cywilnego, o ile odrębnych regulacji nie zawiera ustawa o gospodarce

nieruchomościami, ani też nie przemawia za tym uwzględnienie publicznego charakteru tego mienia. Ponieważ przepisy szczególne, w tym ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie regulują tych kwestii, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące podejmowania czynności prawnych przez pełnomocnika (art. 96 kc).

Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n., z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy i ustaw odrębnych, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania jego nieruchomościami jest starosta (prezydent miasta na prawach powiatu), wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Uprawnienia starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) wskazane w tym przepisie zostały poszerzone, stosownie do art. 11 a u.g.n., o czynności prawne lub czynności procesowe podejmowane na rzecz lub w interesie Skarbu Państwa. Zatem uprawnienie starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) obejmuje także podejmowanie na rzecz i w interesie Skarbu Państwa czynności prawnych i faktycznych, udział w sprawach administracyjnych oraz w postępowaniach przed sądem powszechnym, związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, uregulowanych w dziale drugim ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym również wykonywanie czynności dotyczących obrotu nieruchomościami i ich obciążania. Odnosi się to także do nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa, wskazany w art. 21 u.g.n., jak i do nieruchomości będących jego własnością, które nie są objęte tym zasobem (art. 13 i 18 u.g.n.).

Dodatkowo w uzasadnieniu uchwały podkreślono, że na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie doszło do wyłączenia możliwości działania prezydenta miasta jako reprezentanta Skarbu Państwa przez pełnomocnika. Ponadto zostało stwierdzone, że pełnomocnictwo do działania w imieniu uprawnionego może być udzielone w sposób dorozumiany. Jako przykład pełnomocnictwa dorozumianego Sąd Najwyższy podał umocowanie płynące z przydzielenia kompetencji, wynikających ze struktury osoby prawnej, dla osób zajmujących się określonymi sprawami w konkretnej jednostce organizacyjnej tej osoby prawnej. Pracownik Urzędu Miasta O., który dokonał przedmiotowego wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste pełni funkcję Zastępcy Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w tym Urzędzie. Należało zatem przyjąć, że otrzymane przez Prezydenta upoważnienie do działania w jego imieniu, stanowiło również dorozumiane pełnomocnictwo do składania oświadczeń woli w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Dochodząc do powyższej konkluzji, Sąd Najwyższy posłużył się także wykładnią celowościową, mając na uwadze szeroki zakres kompetencji prezydenta i fakt, że możliwość przekazania części uprawnień sprzyja sprawności prowadzenia spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami. Reasumując, wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek objętych niniejszym postępowaniem zostało złożone przez osobę uprawnioną, na podstawie otrzymanego w sposób dorozumiany pełnomocnictwa od Prezydenta Miasta O.. Przyjając zatem należało, że wypowiedzenie to było skuteczne. Z powyższych względów zarzut naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n. był chybiony.

Również zarzut naruszenia art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. jest niezasadny. Skarżący podnosi, że Sąd I instancji nie dokonał zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury i nakładów koniecznych zwiększających wartość nieruchomości. Z opinii biegłego (k. 557) wynika, że nie ma aktualnie wiarygodnych dokumentów, które wykazywałyby na poniesienie przez powódkę nakładów na oddanych jej w użytkowanie wieczyste działkach. Biegły sądowy H. d. (...) wskazał, że brak jest dokumentów, o których stanowi ustawa Prawo budowlane w postaci np. projektów, zezwoleń, zgłoszeń, protokołów odbioru. Na podstawie wymienionej dokumentacji biegły mógłby dokonać ustaleń kiedy nakłady na nieruchomości zostały poczynione, w jakiej postaci oraz w jakim rozmiarze. Również w opinii ustnej złożonej w czasie rozprawy przed Sądem Rejonowym w Olsztynie w dniu 24 września 2014 r. biegły podał, iż do ustalenia, czy nakłady zostały poczynione i ewentualnie w jakiej wysokości potrzebuje odpowiedniej dokumentacji.

Zgodnie z treścią art. 232 zd. 1 kpc strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ciężar dowodu, zgodnie z treścią art. 6 kc spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Mając zatem na uwadze powołane przepisy nie ulega wątpliwości, że to na powódce ciążył ciężar udowodnienia poczynienia nakładów na działkach objętych użytkowaniem wieczystym. Powódka poza swoimi zeznaniami oraz dokumentami o charakterze prywatnym, które zostały podpisane przez kierownika robót M. L., nie

przedłożyła do akt żadnych innych dowodów o charakterze obiektywnym, takich jak: dokumenty źródłowe, czy też dokumentacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane. Podkreślić należy, że zarówno biegły H.d. (...) jak i biegły J. K. (2) zwracali uwagę na potrzebę przedstawienia dowodów na okoliczność poczynionych nakładów. W świetle powyższego zasadnie Sąd I instancji przyjął, że powódka nie udźwignęła ciężaru dowodu i z w związku z tym w sprawie nie miał zastosowania art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, w zakresie w jakim podniesiono, że nieprawidłowe było ustalenie Sądu I instancji, iż opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości może stanowić podstawę określenia wartości nieruchomości, podczas gdy zawiera ona liczne błędy. Poczynienie skutecznego zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji powołanego przepisu prawa procesowego musi zmierzać do wykazania, że dokonana ocena dowodów jest sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Takich zarzutów w apelacji uczestnika postępowania brak, gdyż zawiera ona jedynie polemikę z ustaleniami Sądu I instancji. Dowód z opinii biegłego, jak każdy dowód w postępowaniu cywilnym, podlega ocenie według kryteriów określonych w art. 233 § 1 kpc. Dodatkowo zaś z uwagi na specyfikę tego dowodu jako sporządzonego przez osobę posiadającą wiadomości specjalne, opinia biegłego podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98).

Sąd I instancji dokonał wnikliwej oceny dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w konsekwencji, uznając go za dowód wiarygodny, mogący stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Odnosząc się do zarzutów poczynionych w apelacji względem przedmiotowej opinii, a to, że posłużenie się przez biegłego metodą porównawczą przy określaniu wartości nieruchomości było niedopuszczalne z uwagi na niepodobieństwo nieruchomości porównywanych z nieruchomościami powódki, należy wskazać, że biegły szczegółowo wyjaśnił, dlaczego posiłkując się metodą porównawczą, wybrał takie, a nie inne nieruchomości celem ich porównania. Wskazał jakie stopnie zastosował przy poszczególnych cechach nieruchomości, uwzględniając przy tym przemysłowy charakter nieruchomości. Taki sposób wyceny nieruchomości jest zgodny z przepisami prawa, a to art. 153 ust. 1 u.g.n. Skoro biegły uzasadnił podobieństwo nieruchomości, zasadnie posłużył się do wyceny działek metodą porównawczą. Ponadto nie można pominąć i tego, że opinia biegłego jest jasna i pełna oraz sporządzona przez osobę o wysokich kompetencjach, zaś zawarte w niej wnioski są sformułowane w sposób stanowczy.

W ocenie Sądu Odwoławczego podniesiony zarzut zmierza jedynie do podważenia omawianej opinii biegłego w celu wykazania, że dane zawarte w dołączonych do akt prywatnych opiniach rzeczoznawców majątkowych polegają na prawdzie, a konsekwencji do dowiedzenia, że wartość przedmiotowych nieruchomości jest niższa od tej ustalonej w operatach szacunkowych sporządzonych przez biegłego J. K. i tym samym wysokość opłaty rocznej po dokonanej aktualizacji powinna być określona w niższej wysokości. Sąd I instancji miał na uwadze, że opinie prywatne przedłożone przez powódkę stanowią jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc i treść w nich zawarta powinna być dowiedziona w trakcie procesu także innymi dowodami. Dysponując natomiast rzetelną i logiczną opinią biegłego sądowego, którą dodatkowo biegły umotywował ustnie w trakcie rozprawy, zasadnie Sąd Rejonowy przyjął ją za podstawę określenia wartości nieruchomości. Również Sąd Odwoławczy podziela tak dokonaną ocenę dowodu z opinii biegłego J. K..

W konsekwencji powyższego także zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc w zakresie bezpodstawnego oddalenia wniosku dowodowego powódki o dokonanie oceny operatu szacunkowego przez organizację rzeczoznawców jest nietrafny. Powódka podczas rozprawy w dniu 31 lipca 2013 r. w odpowiedzi na postanowienie dowodowe Sądu I instancji oddalającego przedmiotowy wniosek złożyła zastrzeżenie z art. 162 kpc (protokół rozprawy – k. 299v). Zachowała zatem prawo powoływania się na uchybienie przepisom postępowania w dalszym toku postępowania, a zatem także w apelacji.

Odnosząc się już do podniesionego zarzutu należy wskazać, że oceny opinii biegłego oraz jako dowodu w rozumieniu przepisów postępowania cywilnego dokonuje Sąd orzekający w sprawie, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów,

według własnego przekonania i na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. W dokonywanej przez sąd rozpoznający sprawę ocenie dowodu mieści się także ocena jego przydatności. Stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy oddalając wniosek dowodowy powódki postąpił zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa procesowego, a zatem podniesiony zarzut jest chybiony. Sąd Odwoławczy dodatkowo wskazuje, że podstawa prawna powołanego zarzutu jest nieadekwatna do jego treści, albowiem w przypadku oddalenia wniosku dowodowego zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego powinien dotyczyć art. 217 kpc, również w związku z art. 227 kpc.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza materiału dowodowego przeprowadzona przez Sąd Rejonowy jest logiczna, wnikliwa i przekonująca, przez co nie wymaga powielenia. Sąd I instancji wyprowadził ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe, uwzględniając całość materiału dowodowego, zachowując przy tym reguły swobodnej, a nie dowolnej oceny dowodów.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 286 kpc jest niezasadny. Powódka podczas rozprawy w dniu 24 września 2014 r. w odpowiedzi na postanowienie dowodowe Sądu I instancji oddalającego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego nie złożyła zastrzeżenia z art. 162 kpc (protokół rozprawy – k. 592 v). Nie zachowała zatem prawa powoływania się na to uchybienie przepisom postępowania w dalszym toku postępowania, a zatem także w apelacji.

Jak już podano powyżej, Sąd Rejonowy dysponował wiarygodną i rzetelną opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, która mogła stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Tym samym dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania. Co istotne, strona nie może zgłaszać wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tylko dlatego, że opinia ta jest dla niej nie korzystna. Biegły jako osoba bezstronna, swoją opinię wydaje w oparciu o ustalone fakty oraz posiadaną specjalistyczną wiedzę, a zamieszczone w niej wnioski uzasadnia pisemnie, jak również ustnie podczas rozprawy. Złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego nie może zmierzać do odmówienia sporządzonej w sprawie opinii jej wiarygodności. Strona może podważyć taką opinię jedynie poprzez kierowanie przeciwko niej odpowiednich, merytorycznie uzasadnionych zarzutów. Jeżeli takich nie podniesie, Sąd po dokonaniu oceny tego dowodu, może się na nim oprzeć wydając rozstrzygnięcie. Faktem jest, że w toku postępowania przed Sądem I instancji strona powodowa składała zastrzeżenia do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego, zaś biegły odnosił się do tych opinii również ustnie w toku rozprawy. Podnoszone zarzuty co do walorów merytorycznych opinii biegły w sposób przekonujący i logiczny wyjaśniał, tym samym opinia ta nie została przez skarżącą skutecznie podważona. Ponadto, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2011 r., II UK 160/10, nie ma uzasadnienia wniosków o powołanie kolejnego biegłego jedynie w sytuacji, gdy już złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Zasada kontradiktoryjności procesu powoduje, że to strona winna wykazać się niezbędną aktywnością i wykazać błędy, sprzeczności lub inne wady w opiniach biegłych, które dyskwalifikują istniejące opinie; ewentualnie uzasadniają powołanie dodatkowych opinii, ale decyzja co do powołania nowych biegłych należy do Sądu i jest uzależniona od zasadności złożonych wniosków dowodowych (podobnie: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I UK 102/09). Sąd Najwyższy stwierdził także, że gdy opinia pierwszego biegłego jest prawidłowa i przekonująca to nie ma żadnych podstaw do dalszego prowadzenia postępowania dowodowego. Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd Odwoławczy stwierdził, że decyzja Sądu Rejonowego w zakresie oddalenia wniosku o powołanie dodatkowego biegłego była zasadna, a podniesiony w apelacji zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie.

Reasumując powyższe rozważania w zakresie prawidłowości oddalenia przez Sąd I instancji wniosków dowodowych o dokonanie oceny operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego przez organizację zawodową rzeczoznawców oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, należy wskazać, że z samej treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd I instancji oddalając omawiane wnioski dowodowe miał na uwadze, iż sam fakt, że strona jest niezadowolona z treści sporządzonych przez biegłego opinii nie uzasadnia powoływania kolejnego biegłego sądowego w sprawie (str. 9 uzasadnienia, k. 611).

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 280 kpc. Skarżąca swój brak inicjatywy dowodowej w zakresie wykazania faktu poczynienia nakładów na spornych nieruchomościach, a także ich rodzaju i rozmiaru,

próbuję niejako tłumaczyć tym, że to z uwagi na niemożność sporządzenia przez biegłego opinii w tym przedmiocie, nakłady te i ich wartość nie zostały wykazane w sprawie. Wyżej Sąd Okręgowy wskazywał, że bezwzględnie ciężar udowodnienia powyższych faktów ciążył na powódce. Z obowiązku tego powódka się nie wywiązała. Nie można bowiem twierdzić, że to biegły ma poszukiwać dowodów na okoliczność poczynienia nakładów przez powódkę. Mianowicie to powódka winna przedłożyć w sprawie odpowiednie dokumenty, na podstawie których biegły mógłby określić fakt dokonania nakładów, ich rodzaj oraz wyliczyć ich wartość. Biegły H. d. (...), jak również biegły J. K. w toku postępowania wskazywali na dokumentację, która pozwoliłaby na wykonanie opinii w tym przedmiocie, a także w zasobach jakich instytucji dokumenty te się znajdują. Jednakże powódka, co należy podkreślić – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie przedłożyła do akt sprawy odpowiednich dowodów dotyczących poniesienia przez nią nakładów na nieruchomości. Słusznie zatem Sąd Rejonowy uznał, że nie było podstaw do dokonywania dalszych ustaleń w tym zakresie z urzędu. Nadto również pełnomocnik powódki, co wynika z treści jego pism, wiedział o tym jakie czynności należało podjąć, aby wywiązać się z obowiązku dowodzenia w przedmiocie nakładów.

Dodatkowo zarzut ten w ocenie Sądu II instancji jest niezasadny o tyle, o ile wskazuje, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 280 kpc. Powołany przepis stanowi, że osoba wyznaczona na biegłego może nie przyjąć włożonego na nią obowiązku z przyczyn, jakie uprawniają świadka do odmowy zeznań, a ponadto z powodu przeszkody, która uniemożliwia jej wydanie opinii. W ocenie powódki stwierdzenie biegłego, że nie może wykonać opinii stanowi przeszkodę uniemożliwiającą wydanie opinii, o której mowa w powołanym przepisie. Tak wyrażone stanowisko skarżącej nie może zostać uwzględnione, po pierwsze dlatego, że powódka nie bierze pod uwagę powodów dla jakich biegły nie był w stanie sporządzić opinii, jak i tego, że odbyło się to z uwagi na brak inicjatywy dowodowej powódki. Sąd Odwoławczy przy okazji odnoszenia się do innego zarzutu naruszenia prawa materialnego tj. art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. wskazał, że biegły nie dysponował odpowiednim materiałem dowodowym na podstawie, którego mógłby dokonać analizy poczynionych na nieruchomościach nakładów i określić ich wartości, jak również zostało uwypuklone, że powódka takowych dowodów w postaci chociażby dokumentacji budowlanej nie przedłożyła. Należy mieć na uwadze także i to, że zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych, przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy. Tak samo nie można dokonać stwierdzenia, że niezbranie przez biegłego odpowiedniej dokumentacji spowodowało niemożność wydania opinii. Ponadto w rozumieniu art. 280 kpc przeszkodami uniemożliwiającymi wydanie opinii mogą być m.in.: długotrwała choroba, długoterminowy wyjazd, brak wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie wiedzy, opracowywanie trudnej i terminowej opinii w innej sprawie sądowej (Ereciński Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. IV, LexisNexis 2012). Natomiast same trudności w wydaniu opinii nie mogą uzasadniać odmowy przyjęcia zlecenia wykonania opinii (Manowska Małgorzata (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wyd. II, LexisNexis 2013). Z powyższych względów zarzut ten należało uznać za chybiony.

Także zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc jest bezzasadny. Naruszenie tego przepisu może odnieść skutek jedynie wówczas, gdy braki w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku są tak istotne, że orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej przez co sąd odwoławczy nie może ustalić czym kierował się sąd meriti wydając swoje rozstrzygnięcie. Sytuacja taka nie występuje w niniejszej sprawie, albowiem Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu szczegółowo odniósł się do tego, dlaczego przyjął wartość nieruchomości określoną w operatach szacunkowych sporządzonych przez biegłego sądowego, wskazując jednocześnie podstawy faktyczne i prawne swoich ustaleń. Sąd I instancji powołując się na określoną okoliczność faktyczną powoływał jednocześnie dowody stanowiące podstawę tych ustaleń. W ocenie Sądu Odwoławczego uzasadnienie te spełnia wymogi określone w art. 328 § 2 kpc.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji w żadnej części.

Wobec powyższego apelacja została oddalona na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 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 ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. Z 2013 r., poz. 490). W związku z powyższym zasądono od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.