

Sygn. akt I ACa 564/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Mirosław Ożóg SA Jakub Rusiński
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Muszyńska

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Grupy (...) Spółki Akcyjnej w G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 25 lutego 2016 r. sygn. akt I C 13/15

I. prostuje oczywistą niedokładność w zaskarżonym wyroku poprzez prawidłowe oznaczenie przedmiotu sprawy jako: „o ustalenie” w miejsce: „ o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.710,19 zł (jeden tysiąc siedemset dziesięć złotych 19/100) tytułem nieuiszczonych wydatków w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Jakub Rusiński SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Mirosław Ożóg

Sygn. akt I ACa 564/16

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie sprawy z powództwa Grupy (...) SA w G. przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta G. w punkcie pierwszym ustalił, a, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) obejmującej działki nr (...) dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) dokonana przez powoda Skarb Państwa- Prezydenta Miasta G. wypowiedzeniem z dnia 2 listopada 2012 r. jest nieuzasadniona, a w punkcie drugim zasądził od pozwanego na rzecz powódki a kwotę 10.279 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu nr (...) o powierzchni 86 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...), działki nr (...) o pow. 4.716 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), działki nr (...) o pow. 1.232 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Grupa (...) w G. jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowych działek. Działki zabudowane są budynkiem magazynowo – handlowym. Opłata roczna za prawo użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 55.053,72 zł.

W dniu 2 listopada 2012 r. Prezydent Miasta G. wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionych działek. Nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu ustalona została od dnia 1 stycznia 2013 r. na kwotę 148.281 zł, przy uwzględnieniu 3 % stawki (3 % x 4.942.700 zł). Ustalenia poczynione zostały w oparciu o sporządzony operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego P. C., w którym ustalono wartość przedmiotowych działek na kwotę 4.942.700 zł.

Powódka złożyła w dniu 14 grudnia 2012 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione z uwagi na wadliwe ustalenie wartości nieruchomości gruntowej. Powódka wniosła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 4 grudnia 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie (...) oddaliło wniosek powódki uznając, że Prezydent Miasta G. wykazał wzrost wartości nieruchomości i w sposób prawidłowy wyliczył wysokość opłaty rocznej.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działki gruntu nr (...) o powierzchni 86 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), działki nr (...) o pow. 4.716 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), działki nr (...) o pow. 1.232 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...) wynosi 1.561.007 zł (1.316.001 zł – działka nr (...), 21.299 zł – działka nr (...), 223.707 zł – działka nr (...))

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny sprawy pozostawał bezsporny, a strony różniły się jedynie co do wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę obliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, do której ustalenia, w związku z koniecznością posiadania wiadomości specjalnych, Sąd powołał biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

Opinia ostatecznie sporządzona (wraz z ustną opinią uzupełniającą) została uznana przez Sąd pierwszej instancji za wiarygodną, jako że została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki, oraz w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, po przeprowadzeniu przez biegłą oględzin, i po analizie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Biegła przy tym szczegółowo ustosunkowała się do zastrzeżeń strony pozwanej w ustnych wyjaśnieniach do opinii złożonych na rozprawie w dniu 11 lutego 2016 r. wyjaśniając, jakie były kryteria przyjęcia wartości działek, uwypukliła fakt utrudnionego dostępu do uzbrojenia działek oraz ograniczenia wynikające z sąsiedztwa kolei. Odniosła się także

szczegółowo do kwestii kształtu działek i zastosowanej metody obliczeń. Biegła wyjaśniła, że biorąc pod uwagę cel wyceny, którym jest aktualizacja opłaty rocznej w związku z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nadrzędną kwestią było uwzględnienie postanowień zawartych w dokumencie przekazujących grunt w użytkowanie wieczyste. W szczególności należało brać pod uwagę informacje dotyczące celu, na jaki opiniowana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz sposobu korzystania z nieruchomości. W konsekwencji należało zachować zgodność z celem oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Biegła kategorycznie wyjaśniła, że przyjęcie wprost przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planów miejscowych obowiązujących w dacie aktualizacji opłaty jest podejściem błędny, co wynika wprost z treści art. 28 ust. 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Uznając opinię biegłej za logiczną i spójną, a stanowisko pozwanego kwestionujące tę opinię ma charakter wyłącznie polemiczny i wynika z jego subiektywnego przekonania, że rzeczywista wartość nieruchomości jest inna niż ustalona, Sąd a quo oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego oraz zwrócenie się do rzeczoznawców majątkowych o ocenę biegłej J. I.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, zgodnie zaś z uzupełniającym ten przepis art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Szczegółowe regulacje dotyczące ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego o charakterze bezwzględnie obowiązującym znajdują się w art. 71-81 u.g.n. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). W konsekwencji aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania może mieć miejsce z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, jak również z uwagi na zmianę wartości nieruchomości.

Zgodnie zaś z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2). Wniosek ten składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3).

Dalszy tryb postępowania określa art. 80 u.g.n. stanowiąc, że od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Przy wypowiedzeniu opłaty rocznej przez właściciela nieruchomości, ustawa ta w art. 78 ust. 3 uregulowała ciężar dowodu jedynie w zakresie postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym. Wyłącznie zatem w tej fazie postępowania ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji spoczywa na właściwym organie, tutaj – na Prezydencie Miasta G.. W zakresie natomiast postępowania przed sądem powszechnym uznać należy, iż zastosowanie

ma ogólna reguła rozkładu ciężaru dowodu. Znajdują zatem zastosowanie art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., które stanowią, że strony mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W ocenie Sądu Okręgowego, strona powodowa wykazała, iż aktualizacja opłaty w niniejszej sprawie była nieuzasadniona. Podstawą przyjętych ustaleń była opinia biegłej sądowej specjalisty do spraw wyceny nieruchomości J. I., z której wynikało, iż wartość rynkowa spornych nieruchomości na chwilę wypowiedzenia wynosiła 1.561.007 zł (1.316.001 zł – działka nr (...), 21.299 zł – działka nr (...), 223.707 zł – działka nr (...)). Zatem wartość ta była o wiele niższa niż wskazana przez pozwanego w wypowiedzeniu, gdzie określono ją na kwotę 4.942.700 zł.

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy na mocy art. 238 k.c., w związku z art. 71, art. 77, art. 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...)– działki nr (...) o powierzchni 86 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), działki nr (...) o pow. 4.716 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), działki nr (...) o pow. 1.232 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), której właścicielem jest pozwany Skarb Państwa, była nieuzasadniona.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

1. art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 k.c., art. 278 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości;
2. art. 233 § 1 k.p.c.
3. art. 154 w związku z art. 151 ust. 1 i art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię ;
4. § 28 ust. 5 w związku z § 26 i § 4 ust. Rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez jego błędną wykładnię.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnosił o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornych nieruchomości w wysokości 148.281 zł oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Ponadto skarżący wniósł na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie niezaskarżalnego postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i wniósł o uwzględnienie jego wniosku dowodowego.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, co w takim wypadku nie wymaga ich ponownego przytaczania, i czyni je także podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Z uzasadnienia apelacji wynika, że skarżący stawiając zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. łączy go z wadliwą jego zdaniem oceną opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. I., zaaprobowaną przez Sąd Okręgowy, który podzielił stanowisko biegłej, że skoro przy dokonywaniu wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty należy uwzględniać cel, na jaki została oddana nieruchomość w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 5

Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego), to nadrzędną kwestią było uwzględnienie postanowień zawartych w decyzji przekazującej grunt w użytkowanie wieczyste; w konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił stanowisko biegłej wyrażone w opinii, iż wartość nieruchomości w dacie dokonywania wypowiedzenia przez pozwanego jest znaczenie niższa niż wskazano w wypowiedzeniu, i brak było podstaw do aktualizacji opłaty.

Celem wyjaśnienia wszystkich wątpliwości wyrażonych w apelacji Sąd Odwoławczy na rozprawie w dniu 23 marca 2017 r. wysłuchał uzupełniających ustnych wyjaśnień biegłej J. I. sporządzającej opinię na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym (k. 230) oraz uwzględnił złożoną przez nią decyzję uwłaszczeniową wydaną przez Urząd Wojewódzki w G. z dnia 7 grudnia 1994 r. (k.227-229), zgodnie z którą wykorzystanie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste powinno być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta G..

Wyjaśnienia biegłej Sąd Apelacyjny uznał za logiczne i przekonujące, a dodatkowo, dla pełnego zobrazowania praktyki przy ustalaniu wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2017 r. dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w osobie I. O. na okoliczność wartości spornej nieruchomości na dzień 2 listopada 2012 r. celem aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Z opinii tej wynika, że wartość nieruchomości wynosi 1.587.900 zł (dowód: opinia pisemna z dnia 31 lipca 2017 r. k. 244 – 273), a więc na niemal tożsamo co wartość wyliczona przez biegłą J. I. wyceniającą nieruchomość na globalną kwotę 1.561.007 zł.

Biegła I. O. przyjęła przy tym z za przedmiot opinii nieruchomość w rozumieniu całości funkcjonalnej i gospodarczej, tym bardziej że w użytkowanie wieczyste została oddana nieruchomość o powierzchni 6.034 m⁽²⁾, a dopiero później uległa ona podziałowi. Ponadto biegła uwzględniła – podobnie jak biegła J. I. - że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla spornego terenu zatwierdzonym uchwałą (...) Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 4 lutego 1988 r. działka nr (...) była położona na terenie oznaczonym symbolem D2KH – tereny portowo – przemysłowe, a działki nr (...) były położone na terenie oznaczonym symbolem 045KGo2/2 – ul. (...) o przekroju 1x3 pasy ruchu (ruch jednokierunkowy) przewidziana do przebudowy 2x2 pasy ruchu, co łącznie z modernizacją ul.(...) usprawni prowadzenie ruchu tranzytowego w obszarze śródmiejskim.

Na tej podstawie biegła O. przyjęła, że aktualne w dacie 2 listopada 2012 r. przeznaczenie nieruchomości wynikające z zapisów przywołanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest tożsame z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. (str. 15, k. 20 i k. 21 opinii – k. 251 verte, 254 i 255 akt).

Zastrzeżenia pozwanego co do opinii wyrażone w piśmie procesowym z dnia 13 września 2017 r. zostały w ocenie Sądu Apelacyjnego przez biegłą szczegółowo wyjaśnione na rozprawie w dniu 27 listopada 2017 r., w tym co do doboru nieruchomości porównawczych, ich lokalizacji, powierzchni, przeznaczenia i dostępu do infrastruktury, zastosowania współczynników korygujących w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości porównawczych, oraz możliwości identyfikacji tych nieruchomości poprzez wskazanie w opinii ich powierzchni, adresu i przeznaczenia (punkty 2 -7 pisma skarżącego z dnia 13 września 2017 r.).

Zasadniczą jednakże wątpliwość skarżącego (punkty 8-9 pisma z daty j.w.) wzbudzało - podobnie jak przy opinii biegłej J. I. - oparcie się przez biegłą na przeznaczeniu nieruchomości w świetle miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dacie decyzji uwłaszczeniowej i potraktowanie tego jako celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Strona skarżąca bowiem w apelacji forsuje pogląd, iż nie ma podstaw do pominięcia w procesie wyceny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego aktualnie obowiązującego dla tego terenu. W ocenie skarżącego, cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, został błędnie utożsamiony przez

biegłą, a w ślad za nią – przez Sąd Okręgowy - z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1988 r. obowiązującym w dacie wydania decyzji uwłaszczeniowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, kwestie te zostały wyczerpująco omówione przez biegłą w ustnych wyjaśnieniach do opinii, a wyjaśnienia te były przy tym zbieżne z założeniami przyjętymi przez biegłą J. I., co doprowadziło obie biegłe, niezależnie od siebie do uzyskania niemal zbliżonych wyników.

Sąd w konsekwencji nie można ostatecznie podzielić zarzutów skarżącego kwestionującego stanowisko Sądu Okręgowego co do rzetelności opinii J. I.; podobnie nie można podzielić jego zarzutów co do opinii biegłej I. O. oraz do poddawania tych opinii ocenie w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o co skarżący wnosił na rozprawach w dniu 27 listopada 2017 r. i w dniu 23 marca 2017 r.

Zastosowanie tego przepisu może bowiem wchodzić w grę wówczas, gdy sąd powźmie poważne wątpliwości co do prawidłowości sporządzonego operatu, w szczególności gdy zawiera on błędy metodologiczne, rachunkowe, jest niejasny, pomija niektóre składniki majątkowe (por., wyrok. NSA z dnia 8 maja 2013 r., I OSK 2138/11). Taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie, gdyż sam fakt zgłaszania przez stronę uwag do operatu nie może być utożsamiany ze wskazanymi wyżej uchybieniami w sporządzaniu operatu, a w sytuacji, gdy biegła zapoznała się z zastrzeżeniami strony i szczegółowo się do nich odniosła, to tym bardziej brak jest podstaw do stosowania art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami i aby tym samym wyłączać możliwość dokonania przez sąd orzekający wiarygodności i rzetelności tego dowodu w oparciu o kryteria z art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek skarżącego zgłoszony na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 listopada 2017 r. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia, w jaki sposób biegła I. O. wyliczyła zakres zajęcia powierzchnią działki (...) pod poszczególne funkcje (przemysłowa – 1.612 m² k. 261 i drogowa – 3104 m² k. 262 verte). Na rozprawie w tym dniu, w związku z wątpliwościami skarżącego zawartymi w piśmie z dnia 13 września 2017 r., biegła przedstawiła sposób dokonania tych wyliczeń wskazując, że dokonała ich na podstawie linii zawartych w kopii planu zagospodarowania przestrzennego w odpowiedniej skali oraz że wystarczającym ku temu były posiadane przez nią wiadomości matematyczne.

Skarżący zaś zgłaszając powyższy wniosek dowodowy nie wykazał, że dla tego typu wyliczeń konieczne jest posiadanie wiadomości specjalnych z zakresu geodezji. Zwrócić przy tym należy uwagę, że wyliczenia biegłej O. są identyczne z wyliczeniami biegłej I. w opinii z dnia 6 września 2015 r. (str. 8 opinii, k. 96 akt), a pozwany ustosunkowując się do tej opinii w piśmie procesowym z dnia 21 listopada 2011 r. nie wskazał, iż kwestia zakresu poszczególnych funkcji działki (...) budzi jego wątpliwości i wymaga dodatkowego wyjaśnienia.

Podnoszone w apelacji zarzuty naruszenia wskazanych przepisów rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, oraz art. 154 w związku z art. 151 ust. 1 i art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą się ostać w świetle spójnych i jednoznacznych wniosków dwóch biegłych sporządzających opinię w sprawie, przy czym jak wynika z uzasadnienia apelacji, skarżący upatruje naruszenia tych przepisów w błędnym jego zdaniu założeniu, że cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, należy określić wedle przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dacie ustanowienia użytkowania wieczystego, nie zaś wedle studium z daty dokonywania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

Nie ulega wątpliwości, iż cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste nie został wprost wyrażony w decyzji uwłaszczeniowej - nastąpiło to jednak poprzez wskazanie sposobu wykorzystania nieruchomości, a mianowicie miało to nastąpić zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (p. 3 decyzji uwłaszczeniowej). Obie biegłe składając przed Sądem Apelacyjnym ustne wyjaśnienia do sporządzonych opinii (rozprawy z dnia 23 marca 2017 r. i 27 listopada 2017 r.) - w szczególności zaś biegła I. - podkreśliły, że skoro zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. przy wycenie nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty bierze się pod uwagę cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a w

niniejszej sprawie cel ten był określony poprzez odesłanie do planu zagospodarowania przestrzennego, to koniecznym jest uwzględnienie ówczesnie obowiązującego planu; z takim bowiem zamysłem użytkownik wieczysty objął przed laty nieruchomości - aby korzystać z niej w sposób przewidziany w ówczesnym planie. Co więcej, nieruchomości jest nadal wykorzystywana w sposób zgodny z planem obowiązującym w dacie wydania decyzji uwłaszczeniowej.

Zatem akcentowana w apelacji kwestia, że obecnie dla wycenianego terenu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, a jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta G. zatwierdzone uchwałą Rady Miasta G. nr (...) z dnia 27 lutego 2008 r. (k. 93), nie ma znaczenia przy wycenie nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, która sporządzana jest według swoich reguł określonych w § 28 ust. 1, ust. 3, 4 i 5 rozporządzenia wykonawczego.

Ustalona w ten sposób wartość może odbiegać od wartości rynkowej nieruchomości, a studium, na które powołuje się skarżący, określa wprawdzie pewien potencjał danej nieruchomości i ewentualne kierunki jej rozwoju oraz wykorzystania, jednak skoro w rozpoznawanej sprawie sposób korzystania z nieruchomości jest nieprzerwanie taki sam, jaki był w dacie ustanowienia użytkowania wieczystego (czyli zgodny z ówczesnym planem), to nie ma podstaw do uwzględniania potencjalnych możliwości zagospodarowania gruntu wedle wskazań studium aktualnie obowiązującego dla tego terenu.

Odwołując się do definicji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uregulowanej w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073) z należy również wskazać, że służy ono określeniu polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium to nie jest aktem normatywnym, lecz jedynie aktem wewnętrznym obowiązującym w organie gminy przy realizacji przez nią polityki przestrzennej i stanowi jeden z etapów poprzedzających uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 maja 2012 r. II OSK 529/12, LEX nr 1252098). Wskazuje się przy tym w orzecznictwie, że studium de facto nie pozwala ustalić przeznaczenia nieruchomości, nie jest bowiem aktem prawa miejscowego, a dopiero na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenów (por. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2012 r., IV SA/Po 1080/12 i przywołane tam orzeczenia - wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 maja 2012 r., II OSK 574/12, z dnia 17 maja 2012 r., II OSK 529/12, z dnia 8 maja 2012 r., II OSK 404/12).

Również Sąd Najwyższy szeroko odniósł się do funkcji i roli studium na tle sprawy o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste (wyrok z dnia 3 października 2014 r. wraz z uzasadnieniem, V CSK 1/14, LEX nr 1552154). Wprawdzie stan faktyczny w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy był odmienny od stanu faktycznego sprawy niniejszej, jednak Sąd Najwyższy zaakcentował znaczenie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w szczególności § 28 ust. 5 i zawartej w nim konieczności uwzględnienia celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, a także uwzględnienia „stanu nieruchomości”, co odbiega od treści przywoływanego przez skarżącego art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym mowa jest także o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z kolei w myśl art. 154 ust. 2, w przypadku braku takiego planu, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Skarżący zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie tego przepisu pomija jednak, iż reguluje on tylko ogólne zasady sporządzania wyceny nieruchomości, natomiast art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera delegację ustawową dla Rady Ministrów do wydania rozporządzenia wykonawczego określającego sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,)sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw, sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia, rodzaje nakładów na nieruchomości.

Rozporządzenie takowe, z dnia 21 września 2004 r., w § 28 zawiera szczegółowe zasady wyceny nieruchomości dla jednego tylko celu, jakim jest aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste, co było podkreślane przez obie biegłe sporządzające opinie w sprawie. Nie znajdując zatem podstaw do zanegowania w tym przedmiocie ustaleń Sadu Okręgowego poczynionych na podstawie opinii biegłej J. I., która koreluje także z opinią biegłej I. O. sporządzoną w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Odwoławczy uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na mocy art. 385 k.p.c. i obciążył pozwanego kosztami postępowania zgodnie z art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Mirosław Ożóg SSA Jakub Rusiński