

Sygn. akt V ACa 10/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska (spr.)
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk SA Jacek Grela
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. C.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 22 października 2012 r. sygn. akt I C 688/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od Gminy M. C. na rzecz (...) Skarbu Państwa kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt V ACa 10/13**

## UZASADNIENIE

Oświadczeniem z dnia 14 września 2010 roku Starosta (...) wypowiedział Gminie M. C. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 2.407,68 zł i zaferował przyjęcie opłaty w kwocie 89.918,16 zł w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej w C., stanowiącej geodezyjnie wyodrębnioną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0504 ha i działkę nr (...) o powierzchni 0,4638 ha, dla których w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta KW (...)

Użytkownik wieczysty nie zgodził się na przyjęcie opłaty w proponowanej wysokości i złożył wniosek, iż aktualizacja jest nieuzasadniona w wysokości określonej w uzasadnieniu.

Zwrócił się o ustalenie aktualizacji w niższej wysokości. Wskazał, że operat szacunkowy, będący podstawą wypowiedzenia, jest błędny. Biegła przyjęła bowiem do porównania nieruchomości, które nie są podobne. Orzeczeniem z dnia 28 grudnia 2010 roku Samorządowe (...) stwierdziło, że wypowiedzenie opłaty w dotychczasowej wysokości nie wiąże stron. Sprzeciw od tego orzeczenia (...) złożył Skarb Państwa, który domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego jego własność, jest uzasadniona do kwoty 89.918,16 zł. Wniósł również o zasądzenie od powódki kosztów postępowania. Stanowisko wyrażone w sprzeciwie, pozwany Skarb Państwa podtrzymał następnie w odpowiedzi na pozew. Pozwany zwrócił się ponadto o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 27 października 2012 roku, sygn., akt I C 688/11, ustalił, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w C. oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 0,0504 ha i 289/4 o powierzchni 0,4638 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...) jest uzasadniona do kwoty 44.889 zł z tym zastrzeżeniem, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wyniesie: w 2011 roku - 4.815,36 zł; w 2012 roku - 64.925,82 zł; w 2013 roku 64.925,82 zł, a począwszy od 2014 roku 44.889 zł. Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł między stronami koszty procesu.

Zasadnicze dla rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne sprawy kształtowały się następująco.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w C. przy ul. (...). Nieruchomość składa się z dwóch niezabudowanych, geodezyjnie wyodrębnionych działek: nr (...) o powierzchni 4.638 m<sup>2</sup> i nr (...) o powierzchni 504 m<sup>2</sup>. Jej właścicielem jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym Gmina M. C.. Dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości wynosiła 2.407,68 zł, co stanowiło 3% ustalonej wartości nieruchomości. Pismem z dnia 14 września 2010 roku Starosta (...), działając na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej i jednocześnie zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej w kwocie 89.918,16 zł.

Zaoferowana wysokość opłaty rocznej została ustalona w odniesieniu do jej rynkowej wartości. Dokonano aktualizacji wartości nieruchomości na kwotę 2.997,272 zł. Określona na tej podstawie wartość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu wyniosła 89.918,67 zł, co stanowi 3% jej wartości.

Gmina M. C. złożyła do Samorządowego (...) w T. wniosek o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej nie wiąże stron. Samorządowe (...) orzeczeniem z dnia 28 grudnia 2010 roku uwzględniło powyższy wniosek. W ocenie (...) opinia biegłej B. S., stanowiąca podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest błędna. Do ustalenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego przyjęte zostały niewłaściwe nieruchomości, leżące w znacznie większych od C. miastach. Sprzeciw od w/w decyzji złożył Starosta (...).

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 1.496,300 zł. Na terenie Gminy M. C. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przeznaczenie podstawowe przedmiotowej nieruchomości określone zostało jako teren usług z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i przeznaczeniem uzupełniającym jako tereny pod usługi z zakresu komunikacji samochodowej. W chwili obecnej nieruchomość jest niezabudowana, w części utwardzona chodnikiem, w pozostałej części porośnięta trawą. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. W sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne. W bezpośrednim sąsiedztwie budowana jest stacja benzynowa. Działka posiada korzystny dojazd ulicą asfaltową. Działki nie są ogrodzone. Istnieje możliwość podłączenia ich do sieci wodociągowej, energetycznej, kanalizacji i sieci gazowej. Lokalizacja nieruchomości jest bardzo dobra.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. A..

W sprawie na zgodny wniosek stron dopuszczono również dowód z kolejnej opinii biegłego, która została sporządzona przez E. B.. W ocenie sądu I instancji miarodajne dla ustaleń faktycznych sprawy były wnioski wyprowadzone przez biegłego D. A., który wartość nieruchomości określił na kwotę 1.496,300 zł. Oboje biegli zastosowali podejście porównawcze metodą porównywania parami w oparciu o art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biegły D. A. wartość nieruchomości oszacował przy uwzględnieniu jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biegła E. B. wartość nieruchomości określiła, biorąc pod uwagę jej aktualne wykorzystywanie jako terenów zielonych. Tymczasem, jak wskazał Sąd Okręgowy, o wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim możliwy sposób jej wykorzystania, przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Drugorzędne znaczenie ma jej aktualne wykorzystywanie. Sąd I instancji uznał ponadto, że biegły dokonał prawidłowego doboru nieruchomości porównawczych na potrzeby opracowania opinii. Z uwagi na brak transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, biegły sięgnął do transakcji z rynku regionalnego, obejmującego teren województwa (...). Dokonał także prawidłowej korekcji przyjętych transakcji, uwzględniając ich wielkość, położenie, infrastrukturę techniczną. Wybrane transakcje nieruchomości spełniają kryterium nieruchomości podobnych. Nie chodzi bowiem o wybór nieruchomości identycznych, a podobnych. Przy ich wyborze biegły kierował się przede wszystkim położeniem nieruchomości w miastach o podobnym znaczeniu gospodarczym w regionie, podobnym statusie prawnym, a także ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego czy w stadium uwarunkowań przestrzennych.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy w pełni zaaprobował opinię biegłego D. A.. Na jej podstawie ustalił, że aktualna wartość nieruchomości wynosi 1.496,300 zł. W związku z tym uznał, że wypowiedzenie dotychczasowej rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było zasadne, lecz w innej wysokości.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy. W omawianej sprawie stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości wynosi 3% jej wartości rynkowej. W tej sytuacji prawidłowa wysokość opłaty wynosi 44.889 zł (1.496,300 zł razy 3% = 44.889 zł). Przy określeniu wartości opłaty rocznej sąd I instancji kierował się ponadto treścią art. 77 ust. 2a ustawy, 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. Pozostałą kwotę, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Sąd Okręgowy, przy zastosowaniu art. 72 ust. 2a ustawy, ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w 2011 roku wyniesie dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 4.815,36 zł (2.407,68 zł razy 2 = 4.815,36 zł). Pozostała nadwyżka, tj. kwota 40.073,64 zł (44.889 - 4.815,36 zł = 40.073,64 zł) powinna zostać podzielona na dwie równe części i powiększyć opłatę w kolejnych latach (40.073,64 zł / 2 = 20.036,82 zł). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2012 i 2013 wyniesie zatem 64.925,82 zł (44.889 zł + 20.036,82 zł = 64.925,82 zł). W kolejnych latach począwszy od 2014 roku opłata będzie wynosiła 44.889 zł, o ile, jak zważył sąd, nie zostanie wypowiedziana. O kosztach procesu sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.

Apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, wniosła powódka.

Skarżąca podniosła zarzuty naruszenia:

1) art. 77, 78, 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe

ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, art. 77 ust. 2a wskazanej ustawy poprzez niewłaściwe ustalenie wysokości oraz sposobu zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;

2) art. 157 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zaniechanie

przez sąd zbadania operatów sporządzonych na potrzeby postępowania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji dużej rozbieżności pomiędzy operatami;

3) art. 6 k.c. poprzez wydanie wyroku pomimo nieudowodnienia przez

pozwanego wysokości opłaty, jaką powinna uiszczać powódka na rzecz pozwanego;

4) art. 100 k.p.c. poprzez niedokonanie rozdzielenia kosztów postępowania w

sprawie, w sytuacji gdy pozwany przegrał w połowie proces, a sąd nie orzekł o obowiązku zwrotu powódce połowy opłaty sądowej.

Opierając się na tak sformułowanych zarzutach powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie wyroku i oddalenie sprzeciwu, zgłoszonego przez pozwanego. W obu wypadkach skarżąca wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego strony.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa - (...)kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Wstępnie należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje poczynione przez sąd I instancji ustalenia faktyczne sprawy, które przyjmuje za własne i czyni podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Przechodząc do merytorycznego rozpoznania zarzutów apelacji, sprowadzających się do naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651) należy wskazać, że skarżąca nie uzasadniła swojego stanowiska w zakresie naruszenia przepisów art. 77, 78 i 80 ustawy.

Należy przede wszystkim podkreślić, że artykuły od 77 do 81 ustawy regulują jedynie tryb przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W istocie, powołane przez powódkę przepisy art. 77, 78 oraz 80 dotyczą etapu postępowania przedsądowego i sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie mógł dopuścić się ich naruszenia. W tym miejscu wypada jedynie zaznaczyć, że organ dokonujący aktualizacji opłaty rocznej zachował wspomniany tryb postępowania. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

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 (art.78 ust.1).

Zakwestionowanie wypowiedzenia wysokości opłaty następuje zaś w trybie art. 78-80 wyżej wymienionej ustawy, początkowo przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a w przypadku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia tego organu przed Sądem.

Należy dodać, że Sąd Okręgowy prawidłowo wyłożył i następnie zastosował przepis art. 77 ust. 2a ustawy. Skoro wysokość ustalonej opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, sąd I instancji słusznie uznał, że użytkownik wieczysty powinien w pierwszym roku aktualizacji (2011 r.) opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) należało rozłożyć na dwie równe części, które powiększą opłatę

roczną w następnych dwóch latach, tj. 2012 i 2013 r. Opłata roczna w czwartym roku od aktualizacji (2014 r.) będzie równa kwocie wynikającej z omawianej aktualizacji.

W razie przeniesienia sporu na grunt postępowania sądowego obowiązują ogólne zasady dowodzenia. Wbrew opinii skarżącej, wyrażonej w treści wniesionego środka odwoławczego, sąd I instancji rzeczono reguły dowodzenia przestrzegają. Wywody apelacji zmierzają przede wszystkim do zakwestionowania opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości D. A.. Zastrzeżenia skarżącej są jednak niezasadne.

Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący i wnikliwy przeprowadził ocenę wskazanej opinii oraz ekspertyzy biegłej E. B., która wartość nieruchomości określiła na kwotę 211.000 zł. Porównał obie opinie i w sposób należyty wykazał następnie dlaczego ustalenia faktyczne sprawy budował z uwzględnieniem wniosków wyprowadzonych przez biegłego D. A.. Sąd Apelacyjny tę ocenę podziela. Biegły ustalił wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości tj. 14 września 2010 roku przy podejściu porównawczym, zgodnie z metodą porównywania parami. Dobór nieruchomości podobnych również nie budzi zastrzeżeń. Skarżący nie wykazał, by opinia biegłego była w tym zakresie wadliwa. Wnioski opinii biegłego są, w ocenie Sądu Apelacyjnego, trafne. W sposób logiczny wynikają z poczynionych ustaleń oraz analizy stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy słusznie, w szczególności, podkreślił, że biegła E. B. określiła wartość nieruchomości, uwzględniając jej wykorzystywanie jako terenów zielonych. Tymczasem, co prawidłowo przyjął w swej opinii biegły D. A., zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie podstawowe działek to tereny usług z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie usług obsługi komunikacji samochodowej. Wskazana rozbieżność doprowadziła do różnic wartości obu nieruchomości w porównywanych ekspertyzach. W sprawie nie było potrzeby zasięgnięcia kolejnej opinii biegłego, gdyż ta, sporządzona przez biegłego D. A. stanowiła pełnowartościowy materiał dowodowy, który mógł stać się podstawą wyroku.

W tym miejscu należy odnieść się do zarzutu naruszenia przez sąd I instancji przepisów art. 157 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skarżąca dokonała błędnej interpretacji wskazanych przepisów, przez co jej zastrzeżenia są chybione. Jej zdaniem sąd powinien wnioskować, zgodnie z art. 157 ust. 3 w zw. z ust. 4 ustawy, o przeprowadzenia oceny prawidłowości sporządzenia dwóch rozbieżnych operatów szacunkowych przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Powódka pomija jednak fakt, że analizowane ekspertyzy zostały sporządzone w toku postępowania w wykonaniu postanowienia dowodowego sądu.

Brak jest natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie sądu, a nie z operatu szacunkowego opracowanego na etapie postępowania przedsądowego. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2006 r., I ACa (...)). Sąd prowadzący postępowanie z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, weryfikuje zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustala podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku, jak wskazano, nie może się uchylić zwracając się o ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi. Z przedstawionych wyżej rozważań wynika zaś, że ocena materiału dowodowego nie budzi w niniejszej sprawie jakichkolwiek zastrzeżeń.

Chybiony jest również zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 6 k.c. Powódka trafności tego zarzutu upatruje w wadliwym przyjęciu, że pozwany udowodnił wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zastrzeżeń powódki nie można podzielić. W istocie to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania wysokości i przesłanek aktualizacji opłaty (art. 78 ust. 3 ustawy). Pozwany temu ciężarowi sprostał. Na jego wniosek sąd I instancji zasięgnął opinii biegłego, która stała się następnie podstawą ustaleń faktycznych sprawy, a w szczególności precyzyjnego określenia wartości nieruchomości i wyliczenia aktualnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy, uwzględniając wynik postępowania, postanowił znieść między stronami koszty procesu. Powódka domagała się zaś, by pozwanego obciążyć również połową opłaty od pozwu.

Przy stosowaniu art. 100 k.p.c. i wzajemnym zniesieniu kosztów nie jest wymagane, by obie strony poniosły w równym stopniu finansowy ciężar procesu. Pewne różnice mogą w tym zakresie wystąpić. Idzie bowiem o to, by rozstrzygnięcie sądu było słuszne i nie dochodziło do rażących dysproporcji, a koszty obu stron, tak jak ma to miejsce w tej sprawie, były zbliżone.

Zasady słuszności sprzeciwiają się wzajemnemu zniesieniu kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. tylko w razie istnienia znacznej różnicy kosztów poniesionych przez każdą ze stron oraz różnicy w kosztach, jaką każda ze stron powinna ponieść wskutek ostatecznego wyniku procesu (np. post. SN: z 28 lutego 1985 r., II CZ 21/85, LexPolonica nr 320926, oraz z 10 maja 1985 r., II CZ 56/86, niepubl.). Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. Skarżącą niezasadnie domagała się wobec tego zasądzenia od pozwanego połowy opłaty od pozwu.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Sąd Apelacyjny zasądził od powódki kwotę 1.800 złotych, tytułem zastępstwa procesowego strony pozwanej, ustaloną zgodnie z § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002 nr 163, poz. 1348) w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w związku z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 6 września 2005 r.).