

*Sygn. akt VIII Ca 467/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 21 sierpnia 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Kończal SSO Włodzimierz Jasiński
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)*Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.*

przeciwko *Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.*

### **o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 18 stycznia 2012 r.

sygn. akt I C 451/11

### **I. zmienia zaskarżony wyrok w:**

1. **punkcie I (pierwszym) sentencji tylko o tyle, że po słowach: 39.720 zł ( trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia złotych) dodaje: „z tym , że użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną:**

a) **za rok 2011 w kwocie 37.441,80 zł (trzydzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści jeden złotych i 80/100),**

b) **za rok 2012 w kwocie 38.580,90 zł (trzydzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych i 90/100),**

c) **za rok 2013 w kwocie 39.720 zł ( trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia złotych)”,**

**2. punkcie II (drugim) sentencji tylko o tyle, że po słowach: 2.589,00 zł (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych) dodaje: „z tym, że: użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną:**

- a) **za rok 2011 w kwocie 2.064,24 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt cztery złote i 24/100),**
- b) **za rok 2012 w kwocie 2.326,62 zł (dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych i 62/100),**
- c) **za rok 2013 w kwocie 2589 zł (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych),**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od powoda (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt: VIII Ca 467/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 roku Sąd Rejonowy w Toruniu ustalił, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w T. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,5885 ha zapisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu, począwszy od 1 stycznia 2011 roku, przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej, wynosi kwotę 39.720,00 zł. Ustalił również, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w T. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0358 ha zapisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu, począwszy od 1 stycznia 2011 roku, przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3 % wartości nieruchomości gruntowej, wynosi kwotę 2.589,00 zł. Rozstrzygnął ponadto o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. pismem z dnia 9 listopada 2010 r. wypowiedział (...)Sp. z o.o. w T. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, która wynosiła w odniesieniu do działki (...) – 1.032,12 zł oraz w odniesieniu do działki (...) – 18.720,90 zł . Jednocześnie zaproponował przyjęcie od 1 stycznia 2011 r. opłaty rocznej nowej opłaty rocznej w wysokości 3.210, zł w stosunku do działki (...) ( wyliczonej jako 3% od zaktualizowanej wartości 107.000, zł ) oraz kwoty 41.430zł w stosunku do działki (...) (wyliczonej jako 3% od zaktualizowanej wartości 1.381.000,zł. Powód nie przyjął proponowanej stawki opłaty rocznej i wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie braku zasadności tej podwyżki. Orzeczeniami z dnia 15 lutego 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. oddaliło wnioski powoda. Od powyższych orzeczeń powód wniósł sprzeciw. Sąd Rejonowy dokonując aktualizacji ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste odpowiednio do każdej z przedmiotowych działek, przy przyjęciu wartości tych działek oszacowanej dla każdej z osobna w opiniach przez biegłego sądowego i to w stosunku do działki (...) w wysokości 1.324.000, zł , zaś w stosunku do działki (...) w wysokości 86.300, zł W ocenie Sądu I instancji opinie sporządzone przez biegłego sądowego jako logiczne, spójne, rzeczowe i szczegółowe zasługiwały na uwzględnienie w całości. Wnioski opinii pisemnej zaś zostały następnie podtrzymane przez biegłego w uzupełniającej opinii ustnej. Ostatecznie też pozwany nie zakwestionował ustaleń biegłego co do wartości poszczególnych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe oraz to, że jeśli sąd orzekający uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala (OSN z 18.09.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177), Sąd Rejonowy ustalił, że uzasadniona w odniesieniu do działki (...) jest opłata roczna w kwocie 39.720 zł (1.324.000 zł – oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości x 3%) oraz w odniesieniu do działki (...) opłata roczna w kwocie 2.589 zł (86.300 – oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości zł x 3 %).

**Apelacja** z dnia 20 lutego 2012 r., uzupełnioną pismem z dnia 01 marca 2012 r. powódka zaskarżyła w/w wyrok w części, tj. w zakresie ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie – w odniesieniu do działki (...) ponad 17.723,48 zł oraz w odniesieniu do działki (...) ponad 977,13 zł. Powódka wyartykułowała swoje zarzuty do opinii biegłego dotyczącej nieruchomości gruntowej nr (...) nr Kw (...) w postaci:

- wykorzystania do opinii nieruchomości porównawczych, z których żadna nie jest zlokalizowana przy ul. (...),
- dokonania analizy porównawczej transakcji z roku 2008 i 2009, przy wartości przedmiotu wyceny określonej na dzień 9 listopada 2010 r., podczas gdy w latach 2010-2011 na rynku nieruchomości w T. odnotowano obniżkę cen nieruchomości i spadek transakcji,
- przyjęcia do analizy porównawczej w dwóch przypadkach działek o powierzchni mniejszej niż nieruchomość wyceniana. W stosunku do opinii dotyczącej nieruchomości gruntowej nr (...)nr Kw (...) zarzuty były tożsame z pierwszymi dwoma zarzutami dotyczącymi opinii sporządzonej dla pierwszej z nieruchomości. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 października 2012 r. powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Powołując się na wskazane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I i ustalenie wysokości opłaty w wymiarze 17.723,48 zł, a w punkcie II w wymiarze 977,13 zł oraz o zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ewentualnie o uchYLENIE zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

**W odpowiedzi na apelację** pozwany wniosł o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie choć z powodów innych niż wskazane w zarzutach apelacyjnych.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w Toruniu i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do sformułowanych w apelacji zarzutów, należy stwierdzić, że w gruncie rzeczy sprowadzały się one do podważenia dokonanej przez Sąd oceny materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego i w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego i zawyżoną wycenę prawa własności obu nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia wyższej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Na wstępie należy zauważyć, że zarzuty sformułowane w apelacji dotyczące opinii biegłego były tożsame z tymi, które zostały przedstawione w pismach z dnia 09 listopada 2011 r. (k. 78 i 80). W ich efekcie doszło do uzupełniającej opinii biegłego. Zarówno powódka, jak i pozwany mogli zadawać biegłemu pytania, na które udzielał on odpowiedzi. Sąd Rejonowy uznając opinię za wiarygodną i rzetelną wykorzystał treść w niej zawartą do ustalenia stanu faktycznego sprawy i wydania w oparciu o taką podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Co istotne Sąd posiłkując się dowodem z opinii biegłego nie przyjmuje jej bezkrytycznie i bez rozważenia jej treści i wniosków z niej płynących. To nie biegły ustala stan faktyczny sprawy, ale Sąd.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty stawiane Sądowi Rejonowemu przez apelującą są bezzasadne. Sąd Rejonowy odnosząc się w uzasadnieniu do opinii biegłego wskazując na jej logiczne sformułowanie i wewnętrzną spójność. Zastrzeżenia powódki zostały wytłumaczone przez biegłą na rozprawie. Sąd Rejonowy w sposób odpowiedni uargumentował swoje stanowisko w przedmiocie oceny dowodu w postaci opinii biegłego. Sąd Okręgowy podziela tę ocenę.

Należną z tytułu użytkowania wieczystego opłatę ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej ustalonej na podstawie jej wartości. Powód zarzucił biegłej, że dokonała wyceny nieruchomości w oparciu o porównanie ich z nieruchomościami nie położonymi przy ul. (...), gdzie znajdują się dwie wyceniane nieruchomości. Biegła wskazała, że w ciągu dwóch lat do daty wyceny dokonano przy tej ulicy transakcji prawa

własności nieruchomości jedynie jeden raz. Transakcja ta została odrzucona przez biegłą do sporządzenia opinii, gdyż jej data była zbyt odległa od tej, na którą opinia miała być sporządzona. Wybrane przez biegłą nieruchomości miały porównywalne przeznaczenie do nieruchomości wycenianych, były to grunty niezabudowane. Niewielka ilość transakcji w odniesieniu do prawa własności nieruchomości w okolicach ul. (...) spowodowała konieczność wykorzystania innych nieruchomości, przy zastosowaniu odpowiednich parametrów korygujących w stosunku do obu wycenianych nieruchomości.

Porównując nieruchomości szacowane z nieruchomościami porównawczymi biegły zastosował odpowiednie współczynniki korygujące, w przypadku działki mniejszej nr (...) o powierzchni 358 m<sup>(2)</sup>, w odniesieniu do dwóch nieruchomości porównawczych (A i C) o większej powierzchni, w celu odpowiedniego oszacowania wartości rynkowej. Podobnie uczyniono w przypadku nieruchomości większej nr (...) o powierzchni 5885 m<sup>(2)</sup>, w odniesieniu do nieruchomości porównawczych A i C. Nietrafny jest więc zarzut powódki odnośnie konieczności wykorzystania nieruchomości o podobnej powierzchni. Analiza zestawienia transakcji na stronie 11 opinii dotyczącej działki nr (...) o pow. 5885 m<sup>(2)</sup> wskazuje, że najbardziej zbliżone powierzchniowo do nieruchomości badanej są działki nr (...) przy ul. (...)i nr. (...) przy ul. (...). W przypadku działki pod numerem porządkowym (...), jej cena za metr kwadratowy była na tyle wysoka, że biegły przyjął ją za skrajną i odrzucił możliwość wykorzystania przy wycenie. Przyjęcie działek o podobnym przeznaczeniu i warunkach i skorygowanie różnicy w powierzchni odpowiednimi współczynnikami wskazuje, że opinia w tym zakresie była sporządzona rzetelnie.

Odnośnie zarzutu dokonania analizy porównawczej z wykorzystaniem transakcji z lat 2008 i 2009 w przypadku nieruchomości nr (...) i z roku 2009 w przypadku nieruchomości nr (...) również i w tym wypadku okazały się one nietrafne. Twierdzenia biegłego odnośnie stabilności rynku w T. zasługują na wiarę i nie budzą wątpliwości. Kryzys odcisnął swe piętno jedynie na ilości zawieranych transakcji, w roku 2010 sytuacja uległa stabilizacji i ilość transakcji zwiększyła się. W zestawieniu transakcji znalazły się nieruchomości o zróżnicowanej cenie, nie wpływał jednak na nią kryzys, a zwyczajnie cechy rynkowe poszczególnych nieruchomości.

Podsumowując opinia była rzetelna i wewnętrznie spójna. Jeżeli powódka chciała ją podważyć mogła wnioskować o sporządzenie opinii przez innego biegłego, lub przedłożyć opinię prywatną w sposób odmienny odnoszącą się do tej wykonanej w sprawie. Nie sposób uczynić Sądowi Rejonowemu zarzutu, że wykorzystał ten dowód w ustalaniu stanu faktycznego sprawy. Z tych względów zarzuty zawarte w apelacji okazały się niezasadne. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego złożony na etapie postępowania apelacyjnego należało uznać za spóźniony.

Jednak przy rozpoznawaniu apelacji wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości : jak należy rozumieć dyspozycję przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami i dlatego Sąd Okręgowy przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne. Przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi , że 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 stoi na stanowisku iż orzeczenie o obowiązku zapłaty kwoty zaktualizowanej w ratach powinien zamieścić z urzędu. Ostateczne zatem zweryfikowanie prawidłowości rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego zależne było od przesądzenia, jak należy rozumieć dyspozycję przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie sednem uchwały w sprawie III CZP 110/12 była interpretacja przepisu art. 77 ust. 2a ugn., jednak samo jej podjęcie oznacza implicite przesądzenie przez Sąd Najwyższy obowiązku określenia w sentencji wysokości opłat rocznych w pierwszych trzech latach od aktualizacji.

W tym zakresie wskazać należy, że o ile wątpliwości nie budzi, że jeśli wysokość opłaty po aktualizacji przekroczy dwukrotność opłaty w wysokości przed aktualizacją, to użytkownik wieczysty wnosi opłatę w wysokości

odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty, to już niejednoznaczna pozostawała dyspozycja zdania drugiego i trzeciego przepisu art. 77 ust. 2a ugn. Zaś w piśmiennictwie prezentowane były trzy stanowiska. W odpowiedzi na pytanie prawne tut. Sądu, Sąd Najwyższy w dniu 28 lutego 2013r w sprawie IIICZP 110/12 podjął uchwałę : „ W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty , użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty , a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty ( art. 77 ust. 2 a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami , jedn. Tekst Dz. U. z 2010r Nr 102, poz. 651 ze zm.)

Niekwestionowanym w sprawie jest, że ustalona w wyniku aktualizacji przez Sąd Rejonowy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do obu przedmiotowych działek, przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej od nich dotychczas opłaty rocznej. ***W wypadku bowiem działki nr (...) dotychczasowa opłata roczna za jej użytkowanie wieczyste przez powoda wynosiła 18.720,90 zł.*** Dwukrotność zatem tej kwoty to 37.441,80 zł (18.720,90 zł x 2), którą to bezspornie przewyższa zaktualizowana przez Sąd Rejonowy opłata w kwocie **39.720 zł**. Podobnie jest w wypadku drugiej działki nr (...), za której użytkowanie wieczyste naliczana była dotychczas opłata roczna w kwocie **1.032,12 zł. Dwukrotność tej dotychczasowej opłaty rocznej - 2.064,24 zł (1.032,12 zł x 2)** również bezspornie przewyższona została przez zaktualizowaną przez Sąd Rejonowy opłatę roczną z tytułu użytkowania wskazanej działki ustaloną w kwocie 2.589 zł. Powyższe wskazuje zatem na konieczność zastosowania w sprawie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), a dodanego przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz.U.2011.187.1110) zmieniającej nin. ustawę z dniem 9 października 2011 r. i to zgodnie z jego interpretacją wskazana w uchwale SN IIICZP 110/12. Sąd I instancji, nie zamieścił w swym orzeczeniu tego rozstrzygnięcia choć miał taki obowiązek i usterka ta musiała zostać w sposób prawidłowy usunięta w drodze kontroli instancyjnej.

***Reasumując Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżony wyrok jedynie w zakresie dotyczącym sformułowania w sentencji wysokości opłat rocznych za 3 pierwsze lata od aktualizacji (art. 386 §1 k.p.c.) zaś w pozostałym zakresie apelację oddalił (art. 385 k.p.c.). Ponieważ apelacja co do istoty okazała się bezzasadna, a zmiana wyroku dotyczyła wyłącznie kwestii formalnej, powoda należało uznać za przegrywającego sprawę i zasądzić od niego na rzecz pozwanego koszty zastępstwa w II instancji (art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 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, t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490).***