

*Sygn. akt VIII Ca 626/12*

## 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 Włodzimierz Jasiński SSO Małgorzata Kończal
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa *L. P.*

przeciwko *Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.*

### **o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 25 lipca 2012 r.

sygn. akt X C 180/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) sentencji tylko o tyle, że po słowach: 7.450,11 zł (siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych i 11/100) dodaje: „ z tym, że użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną:**

a) **za rok 2011 w kwocie 5.501,64 zł (pięć tysięcy pięćset jeden złotych i 64/100),**

b) **za rok 2012 w kwocie 6.475,87 zł (sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych i 87/100),**

c) **za rok 2013 w kwocie 7.450,11 zł (siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych i 11/100),**

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

**III. zasądza od powoda *L. P.* na rzecz pozwanego Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta *T.* kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy w Toruniu ustalił, że:

I. podwyżka opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w T. przy ul. (...), dla którego tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), oznaczonego ewidencyjnie jako działki nr (...), należnej od powoda L. P. jako użytkownika wieczystego na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta T. jako właściciela nieruchomości, dokonana wypowiedzeniem z dnia 2 listopada 2010 roku, jest uzasadniona w całości, tj. do kwoty 7 450,11 zł;

II. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał pobrać od powoda L. P. na rzecz Skarbu Państwa-kasa Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 540,63 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania dowodowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że: powód L. P. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w T. przy ul. (...) o powierzchni 0,0225 ha. Na tym gruncie posadowione są budynki biurowe, stanowiące własność powoda. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, za który uprawnienia właścicielskie wykonuje Prezydent Miasta T.. Na tym terenie, oznaczonym geodezyjnie jako działki nr.(...) powód prowadzi działalność gospodarczą. Do tej pory powód uiszczał na rzecz właściciela nieruchomości opłatę roczną w kwocie 2.750,82 złote, według wymaganej stawki 3% wartości prawa własności zajmowanego gruntu. W 2010 roku pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. zlecił wykonanie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu mgr inż. A. W.. Rzeczoznawca ustalił w operacie, iż wartość prawa własności gruntu zajmowanego przez powoda wzrosła z kwoty 91.800 złotych do kwoty 248 337 złotych. Po dokonaniu powyższej wyceny, pozwany pismem z dnia 2 listopada 2010 roku wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej i zaproponował przyjęcie od dnia 1 stycznia 2011 roku opłaty rocznej w kwocie 7 450,11 złotych, wyliczonej według zaktualizowanej wartości prawa własności tej nieruchomości. Powód nie przyjął proponowanej stawki opłaty rocznej i w dniu 21 grudnia 2010 roku wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie braku zasadności tej podwyżki.

Orzeczeniem z dnia 19 kwietnia 2011 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. oddaliło wnioski powoda, uznając za prawidłowe ustalenia wyżej opisanego operatu szacunkowego rzeczoznawcy.

Od powyższego orzeczenia powód w dniu 16 maja 2011 roku wniósł sprzeciw. Sąd Rejonowy w oparciu o opinię biegłej H. K. ustalił, iż sporna nieruchomość położona jest atrakcyjnie w centrum (...) starówki. Grunty na tym terenie należą do najdroższych w T. (1000 -1400 złotych za metr kwadratowy) i rzadko zmieniają właściciela. Najczęściej zabudowane są zabytkowymi budynkami. Wartość prawa własności obydwu działek o łącznej powierzchni 225 metrów kwadratowych wynosi łącznie 269.550 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż dał wiarę dowodom z dokumentów, zawartym w aktach sprawy oraz dołączonych aktach Urzędu Miasta T. i Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T.. Żadna ze stron nie zakwestionowała wiarygodności oraz autentyczności tych dowodów i Sąd nie miał powodu, aby odmówić im wiarygodności. Sąd Rejonowy uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłej sądowej H. K. sporządzonej w sprawie oraz uzupełnionej ustną opinią na dwóch terminach rozprawy. W ocenie Sądu, opinia biegłej jest rzetelna, wyczerpująca, dokładna i szczegółowa. W pełni odpowiada wymaganiom prawnym dla opinii tego rodzaju, jest obszerna i oparta na rzetelnej analizie rynku. W ocenie Sądu biegła sporządziła przedmiotową opinię w oparciu o posiadaną wiedzę i doświadczenie zawodowe oraz prawidłowo zastosowała prawne i rynkowe kryteria wyceny spornej nieruchomości. Sąd Rejonowy podzielił przy tym stanowisko biegłej co do atrakcyjności i walorów ocenianej nieruchomości, co pozytywnie rzutuje na jej wartość rynkową. W toku ustnej opinii uzupełniającej biegła fachowo odpowiadała na bardzo szczegółowe pytania strony powodowej i była dla Sądu w pełni przekonująca. W swoich ustaleniach biegła doszła do zbieżnych wniosków co do oceny walorów gruntu z treścią operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w

toku postępowania administracyjnego o aktualizację opłaty rocznej. Sąd nie znalazł powodu, aby zakwestionować ocenę biegłej w jakimkolwiek zakresie. Należy przy tym mieć świadomość trudności w pracy biegłej, wobec braku na (...) rynku szeregu transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości, jak oceniana. W ocenie Sądu biegła całkowicie prawidłowo i rzetelnie zastosowała kryteria doboru i korekty przy zastosowanej porównawczej metodzie oceny wartości gruntu. Nie uchybiła w tym zakresie wymaganiom prawnym i logicznym. Przeciwnie, pomimo opisanych trudności wnioski jej opinii są prawidłowe i w pełni przekonujące. Jest przy tym oczywistym, iż w tym procesie opinia biegłej była najważniejszym dowodem dla ustaleń Sądu, dotyczących wartości prawa własności spornej nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w toku procesu strona powodowa wniosła o zlecenie oceny prawidłowości sporządzenia opinii biegłej przez właściwą organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Sąd I instancji podkreślił iż nie mógł uwzględnić tego wniosku, uznając go za jednoznacznie sprzeczny z art.233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, który stanowi, iż oceny materiału dowodowego dokonuje jedynie Sąd według własnego przekonania, a nie organy samorządu zawodowego rzeczoznawców.

Mając na uwadze ustaloną na podstawie opinii biegłej H. K. wartość nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), która wynosi 269.550 złotych, Sąd Rejonowy uznał podwyżkę opłaty rocznej, dokonaną przez pozwanego, za uzasadnioną w całości. Sąd Rejonowy podkreślił iż powód winien uiszczać opłatę roczną w wysokości 3% wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i tym samym podwyżka byłaby uzasadniona do kwoty 8.086,50 złotych. Tymczasem pozwany, kierując się wyliczeniem wartości prawa własności tej nieruchomości w operacie autorstwa A. W. na kwotę 248.337 złotych, dokonał aktualizacji opłaty rocznej do kwoty 7.450,82 złote. Taka podwyżka opłaty rocznej dokonana przez pozwanego, była uzasadniona w pełnej wysokości. Sąd I instancji podkreślił, iż zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami [Dz.U.z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.], jedynym czynnikiem aktualizacji opłaty rocznej jest obok jej procentowej stawki ustawowej, aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste, która może być weryfikowana co 3 lata (art.77 ust.1 ustawy). Nie ma więc znaczenia, o ile wzrasta wysokość należnej opłaty rocznej (w przedmiotowej sprawie o 271%), o ile jest to uzasadnione wzrostem wartości gruntu objętego opłatą. W ocenie Sądu Rejonowego taki wzrost opłaty rocznej zmienia tylko zasady jej uiszczenia na rzecz właściciela gruntu w pierwszym okresie obowiązywania nowej opłaty (art.77 ust 2a ustawy), nie ma wpływu zaś na wymiar samej opłaty rocznej. Jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia Sąd rejonowy wskazał art.77 ust.1 w związku z art.72 ust 1 i 3 pkt 5 ugn i art. 98 § 1-3 k.p.c.

**Apelację** od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok co do każdego jego rozstrzygnięcia (pkt I-III), przy czym w zakresie punktu I zaskarżył go w części, w jakim Sąd I instancji ustalił, iż podwyżka opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonego przy ul. (...) w T., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...), mocą decyzji Prezydenta Miasta B. z dnia 2 listopada 2010 r., o sygnaturze (...)(...), jest uzasadniona ponad kwotę 2.750,82 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc i art. 244 § 1 i 2 kpc w zw. z. art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej „ugn”), przez wykorzystanie w rozstrzygnięciu (wyrok z dnia 25 lipca 2012 r.) operatu szacunkowego z dnia 20 października 2010 r. (zwanego dalej „Operatem”) po upływie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż Sąd I instancji nadał moc dowodową takiemu Operatowi, przyjął, że stanowi on dokument urzędowy i oparł na tym swoje orzeczenie;
2. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. przyjęcie, że opinia z dnia 20 stycznia 2012 r. oraz ustna opinia uzupełniająca (zwaną dalej „Opinią”) jest wiarygodna, wtedy kiedy Opinia jest nierzetelna, sprzeczna z właściwymi przepisami, a jej ocena narusza zasady logicznego rozumowania;

3. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez poczynienie ustaleń faktycznych w sposób naruszający obowiązek zebrania materiału dowodowego w sposób wszechstronny, mianowicie przez pominięcie w swoich ustaleniach faktów zawartych w Operacie i Opinii;
4. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez poczynienie ustaleń w sposób dowolny, tj. przyjęcie za własne ustaleń zawartych w Operacie i Opinii;
5. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 236 kpc w zw. art. 244 § 1 kpc przez przeprowadzenie „dowodu z akt”, tj. ustalenie stanu faktycznego o akta Urzędu Miasta T. i SKO, bez wskazania konkretnych dokumentów wówczas, kiedy Sąd miał taką możliwość i czyni ustalenia w oparciu o dokumenty znajdujące się w tych aktach.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wnosił o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, tj. ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonego przy ul. (...) w T., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...), mocą decyzji Prezydenta Miasta B. z dnia 2 listopada 2010 r., o sygnaturze (...) (...), jest nieuzasadniona ponad kwotę 2.750,82 zł, oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za postępowanie przed Sądem I instancji według norm przepisanych,
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**W odpowiedzi na apelację** pozwany wniósł 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 piśmie z dnia 6 lutego 2012 r. (k. k.73-78). W ich efekcie doszło do uzupełniającej opinii biegłego. Zarówno powód, jak i pozwany mogli zadawali biegłej pytania, na które udzielała ona obszernych 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. Wbrew stanowisku apelującego Sąd Rejonowy nie oparł swoich ustaleń w oparciu o operat szacunkowy z 20 października 2010 r. a jedynie dokonując oceny wiarygodności i rzetelności opinii biegłej K. wskazał na zbieżne wnioski wynikające z tego operatu i z opinii biegłej. Również wbrew twierdzeniom apelującego sąd I instancji nie ustalał wartości

nieruchomości w oparciu o operat szacunkowy z 2010 r. w którym została określona wartość nieruchomości na kwotę 248 337 złotych a wartość nieruchomości na potrzeby niniejszej sprawy Sąd I instancji ustalił na kwotę 269. 550 złotych w oparciu o opinię biegłej K.. Sąd Rejonowy podkreślił „iż powód winien uiszczać opłatę roczną w wysokości 3% wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i tym samym podwyżka byłaby uzasadniona do kwoty 8 086,50 złotych. Tymczasem pozwany, kierując się wyliczeniem wartości prawa własności tej nieruchomości w operacie

autorstwa A. W. na kwotę 248 .337 złotych, dokonał aktualizacji opłaty rocznej do kwoty 7 450,82 złote i dlatego kwotę te uznał za zasadną.

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

Podsumowując: opinia była rzetelna i wewnętrznie spójna. Jeżeli powód chciał ją podważyć mógł 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.

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 zawiesił postępowanie w sprawie do czasu udzielenia przez Sąd Najwyższy odpowiedzi na pytanie prawne tut. Sadu okręgowego w sprawie VIII Ca 467/12. 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 2013 r. 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

Niekwestionowanym w sprawie jest, że ustalona w wyniku aktualizacji przez Sąd Rejonowy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej od nich dotychczas opłaty rocznej. W wypadku bowiem działek nr (...) dotychczasowa opłata roczna za ich użytkowanie wieczyste przez powoda wynosiła 2.750,82 zł. Dwukrotność zatem tej kwoty to 5.501,64zł (2.750,82zł x 2), którą to bezspornie przewyższa zaktualizowana przez Sąd Rejonowy opłata w kwocie 7.450,11 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. 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 3 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).**