

Sygn. akt VIII Ca 398/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Kończal SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

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

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 15 maja 2014 r.

sygn. akt I C 1877/13

1/ oddala apelację;

2/ zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt: VIII Ca 398/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w sprawie z powództwa (...) Sp. z o.o. w W. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.-o ustalenie: oddalił powództwo (pkt I), nakazał pobrać od powoda (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w

Toruniu) kwotę 1 140,37 zł (tysiąc sto czterdzieści złotych trzydzieści siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt. II);zasądził od powoda (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta T. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Sygn. akt I C 1877/13

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. pismem z 5 listopada 2012 roku wypowiedział (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (wcześniej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej oraz złożył ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o powierzchni 0,6943 ha zapisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu.

Wartość nowej opłaty ustalono w następujący sposób – wartość nieruchomości 2.574.439 zł – opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyniosła 3 % wartości tj. 77 233,17 zł.

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. wniosek, o ustalenie że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego we wskazanej wysokości jest bezzasadna.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. w orzeczeniu z 15 lutego 2013 r. oddaliło wniosek. W uzasadnieniu wskazano, że operat szacunkowy, z którego wynika wartość rynkowa wycenianej działki, został sporządzony rzetelnie, miarodajnie, przekonująco.

Od powyższego orzeczenia wniosła sprzeciw (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił , że przedmiotowa działka jest położona w T. przy ulicy (...). Jest to jedna z najcenniejszych lokalizacji w T.. Znajduje się u zbiegu ciągów komunikacyjnych. Dojazd do nieruchomości z całego regionu nie następuje trudności. Jest to najlepiej skomunikowana nieruchomość komercyjna w T.. Jej wartość wynosi 3 343 000 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy, w szczególności w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego oraz z opinii uzupełniającej. Wiedza i bezstronność biegłego sądowego w ocenie Sądu Rejonowego nie budziły żadnych zastrzeżeń Sądu. W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego zasługiwała na uwzględnienie w całości, bowiem wnioski w nich zawarte były logiczne i spójne. Opinia jest wewnętrznie niesprzeczna. Przy ocenie wartości nieruchomości biegły sądowy uwzględnił cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Za podstawę wyceny prawa własności nieruchomości przyjęto wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnego z planem miejscowym – pod usługi.

Pozwany nie kwestionował wniosków zawartych w opinii biegłego sądowego, a w szczególności ustaleń co do wartości nieruchomości. Odnośnie do zarzutów powódki, to w uzupełniającej opinii biegły podtrzymał wnioski opinii złożonej na piśmie. Odniósł się przekonująco i wyczerpująco do kwestii doboru transakcji dla wyceny nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji zarówno opinia jak i opinia uzupełniająca sporządzone przez biegłego sądowego na piśmie zasługiwała na uwzględnienie w całości. Biegły w sposób rzeczowy i szczegółowy odpowiedział na wszystkie zgłoszone przez pozwaną pytania i zastrzeżenia. Sąd Rejonowy przyjął za wartość nieruchomości wartość wskazaną przez biegłego sądowego. Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu I instancji wniosek ten złożony na terminie rozprawy był spóźniony, a ponadto bezzasadny. Samo niezadowolenie strony z treści opinii nie może być podstawą do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego w sytuacji, gdy pierwsza opinia została sporządzona w sposób rzetelny. W myśl przepisu Art. 77 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Oznacza to, że uznając iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec nie spełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala, jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala (tak OSN z 18.09.2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177).

Mając na względzie powołane stanowisko Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy na mocy przepisu art. 189 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oddalił powództwo.

Sąd rejonowy wskazał iż o kosztach orzekł po myśli art. 98 § 1 – 3 k.p.c., który zawiera zasadę, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W przedmiotowej sprawie kosztem procesu w poszczególnych sprawach była kwota wynagrodzenia radcy prawnego działającego za pozwanego w kwocie 3 600 zł. Sąd Rejonowy uznał, że to pozwany wygrał sprawę. Sąd Rejonowy nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 1 140,37 zł tytułem wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa. Zgodnie z przepisem art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113. Powódka uiściła zaliczkę na poczet opinii biegłego, która jednak nie pokryła pełnionych kosztów wynagrodzenia zasądanego na rzecz biegłego w wydanym postanowieniu, stąd Sąd miał obowiązek w wyroku rozliczenia kwoty 1 140,37 zł wypłaconych biegłemu tymczasowo przez Skarb Państwa. Przepis art. 113 odwołuje się do odpowiedniego zastosowania zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. W tym przypadku obowiązującą i aktualną zasadą jest zasada odpowiedzialność za wynik sprawy wyrażona w art. 98 kpc. Wynika z niego, że powódka, jako strona przegrywająca spór powinna zwrócić Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Toruniu kwotę wyłożoną tymczasowo na koszty wynagrodzenia biegłego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zaskarżając w/w wyrok w całości i zarzucając:

I. Naruszenie przepisów postępowania tj.

1/ art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego prawidłowo przez powódkę dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości, jako wniosku bezzasadnego – chociaż mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy i znaczne wynikające z tego materiału rozbieżności w zakresie wartości nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie, dopuszczenie tego wniosku było zasadne i konieczne

2/ art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 278 k.p.c. wskutek oddalenia zgłoszonego prawidłowo przez powódkę dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości – jako wniosku spóźnionego, w sytuacji w której dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego został doręczony powódce wraz z zawiadomieniem o terminie rozprawy oraz w sytuacji, w której sąd nie określił powódce terminu do ustosunkowania się do opinii uzupełniającej, co możliwe było dopiero na wyznaczonym terminie rozprawy, która dodatkowo była pierwszym i ostatnim posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę;

3/ art. 233 §1 k.p.c. poprzez:

a/ przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie , dokonanej wybiórczo i wbrew zasadom doświadczenia życiowego – co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że wartość nieruchomości której dotyczy niniejsze postępowanie należy przyjąć w wysokości wskazanej przez biegłego sądowego w sporządzonej przez niego opinii – chociaż pozostały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazywał jednoznacznie na ogromną rozbieżność w wartości nieruchomości

b/ brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części dowodów (w zasadzie z pominięciem wszystkich dowodów z wyjątkiem dowodu z opinii biegłego sądowego) co doprowadziło do błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy , że wartość nieruchomości której dotyczy niniejsze postępowanie należy przyjąć w wysokości wskazanej przez biegłego sądowego w sporządzonej przez niego opinii , chociaż materiał dowodowy wskazywał jednoznacznie na ogromną rozbieżność w wartości nieruchomości ;

4/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez;

- brak wystarczającego wyjaśnienia na jakich dowodach sąd się oparł wydając wyrok (

w szczególności na jakich dokumentach – w sytuacji w której dowody z dokumentów (w szczególności operat szacunkowy stanowiący podstawę wypowiedzenia opłaty rocznej) wskazywały na znacznie niższą wartość nieruchomości , w stosunku do tej wartości wynikającej z opinii biegłego sądowego ,

- brak wyjaśnienia przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku przyczyn , dla których pomimo rozbieżności w wycenie nieruchomości , która wynikała ze zgromadzonych w sprawie dowodów – w ocenie Sądu dowód z opinii biegłego sądowego nie budzi żadnych wątpliwości i zastrzeżeń

II. naruszenie art. 83 ust. 2 w zw. z art.113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez nakazanie pobrania od powódki na rzecz Skarbu państwa (Sadu rejonowego w Toruniu) kwoty 1.140,37 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (wynagrodzenia biegłego) – podczas gdy powódka uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000, zł zaś wynagrodzenie biegłego zasądzone przez sąd wynosiło 1.140, 37 zł

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o :

1/ zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości

2/zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania , w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych ,

3/ponowne rozpoznanie przez Sąd Okręgowy w trybie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu rejonowego wydanego na rozprawie w dniu 15 maja 2014r w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego powódki i tym samym dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodu bezzasadnie pominiętego przez Sąd rejonowy – opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości , na okoliczność wyceny wartości nieruchomości (dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr(...) tj. działki nr (...), która stanowić będzie podstawę do ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ,

ewentualnie

1/uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania , na podstawie art. 386§4 k.p.c. , z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd okręgowy istoty sprawy ,

2/ zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania , w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje , według norm przepisanych

Powódka wyartykułowała swoje zarzuty do opinii biegłego zarzucając przede wszystkim, że nieruchomości uznane przez biegłego jako podobne i stanowiące materiał porównawczy do oceny wartości de facto takimi nieruchomościami nie są z uwagi na położenie i warunki szczególne dotyczące wycenianej nieruchomości. Skarżąca wskazywała również, iż z uwagi na fakt że wartość nieruchomości wynikająca z opinii biegłego znacząco różniła się od wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę M. M. uzasadnionym było dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wnosił o :

1/ oddalenie apelacji w całości

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu a podniesione w niej zarzuty nie zasługują na uwzględnienie .

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy podzielił w pełni ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Rejonowy, które legły u podstaw rozstrzygnięcia i przyjął je za własne.

Aby odnieść się do zarzutów sformułowanych w apelacji wskazane jest w pierwszej kolejności poczynienie uwag natury ogólnej.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Sprawa na tym etapie toczy się w formie postępowania administracyjnego (art. 79 u.g.n.). Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3).

W związku z powołanymi wyżej przepisami wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

Jeżeli Sąd uzna iż zaoferowana aktualizacja jest uzasadniona oddala powództwo. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.), przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Sąd zatem nie jest również związany dowodami przeprowadzonymi

w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpoznawanej sprawie organ Skarbu Państwa pismem z dnia 5.11.2012r wypowiedział powódce dotychczasową opłatę roczną powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powódki do kwoty 2.574.439,91 zł i w związku z tym zaoferował jej opłatę w wysokości 77.233,17 zł rocznie począwszy od 01 stycznia 2013r roku rozkładając ją na raty zgodnie z art. 77 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami Samorządowe Kolegium Odwoławcze w następstwie wniosku powodów o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest bezzasadne wnioskiem ten orzeczeniem z dnia 25 lutego 2013r oddaliło uznając iż aktualizacja opłaty rocznej zawarta w wypowiedzeniu jest uzasadniona. Od orzeczenia Kolegium powódka wniosła sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. Wniosek złożony do kolegium zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.

W niniejszej sprawie zatem Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w T. przy ul. (...)objęta księga wieczystą Kw (...), określona w wypowiedzeniu z 5 listopada 2012r przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta T. . na kwotę 77.233,17 zł jest nieuzasadniona. W ocenie powodów, operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia nowej opłaty nie spełnia ustawowych wymogów, wobec czego wypowiedzenie i ustalona przez pozwanego nowa opłata aktualizacyjna jest bezpodstawna.

Odnosząc się do sformułowanych w apelacji zarzutów, należy stwierdzić, że w gruncie rzeczy sprowadzały się one do podważenia dokonanej przez Sąd I instancji oceny materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego i w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego i zawyżoną wycenę prawa własności nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa.

Na wstępie należy zauważyć, że zarzuty sformułowane w apelacji dotyczące opinii biegłego były tożsame z tymi, które zostały przedstawione w piśmie z dnia 27 grudnia 2013r (k.110-114 akt) W jego efekcie doszło do wydania na piśmie uzupełniającej opinii biegłego doręczonej sądowi w dniu 28 marca 2014r.(k. 142-143 akt), która to opinia została doręczona pełnomocnikowi powódki w dniu 4 kwietnia 2014r (k.155) wraz z zawiadomieniem o rozprawie na dzień 15 maja 2014r . Zarówno powódka, jak i pozwany działający przez fachowych pełnomocników mogli przed terminem rozprawy złożyć wniosek o przesłuchanie biegłego na rozprawie jeżeli w ich ocenie opinia uzupełniająca nie wyjaśniła ich wątpliwości . Podkreślić należy iż odpis opinii uzupełniającej został doręczony skarżącej 40 dni przed terminem rozprawy. Tymczasem jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 15 maja 2014r pełnomocnik powódki oświadczył iż dopiero niedawno otrzymał opinię uzupełniającą, nie zgłaszając żadnych zastrzeżeń do tej opinii wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Usprawiedliwieniem dla zgłoszenia wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego mógłby być brak przekonującego ustosunkowania się przez biegłego do zarzutów zgłoszonych do opinii uzupełniającej. Tymczasem takich zarzutów powódka nie zgłosiła. 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 wskazuje na jej logiczne sformułowanie i wewnętrzną spójność. Zastrzeżenia powódki zostały wytłumaczone przez biegłego w opinii uzupełniającej . 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 o zupełnie innych właściwościach - albowiem wyceniana nieruchomość leży na skraju strefy przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi tereny inwestycyjne dla obiektów handlowych co de facto dyskwalifikuje tę nieruchomość od podstawowego celu inwestycyjnego .

Biegły w opinii uzupełniającej szczegółowo odniósł się do powyższego zarzutu wskazując m. in , że każda nieruchomość w obszarze zurbanizowanym ma ograniczenia wynikające z sąsiedniej zabudowy istniejącej lub projektowanej , nie ma możliwości wykorzystania całej działki pod zabudowę albowiem na każdej nieruchomości muszą być obszary wykorzystane na zieleń , parkingi, drogi. Wskazywał iż szacowana nieruchomość nie leży na uboczu a w pierwszej linii zabudowy wyeksponowanej i jest wizytówką całego obszaru.

Wybrane przez biegłego nieruchomości miały porównywalne przeznaczenie do nieruchomości wycenianych a różnice skorygowano w tabeli wyceny.

Porównując nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi biegły zastosował odpowiednie współczynniki korygujące. Biegły wyjaśnił również w sposób szczegółowy dlaczego określił wagę cechy „ lokalizacja szczegółowa” na 15 % , wyspecyfikował i omówił cechy cenotwórcze nieruchomości. W tym miejscu wskazać należy iż specyfika dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie ma wiadomości specjalnych. Może zatem ją oceniać tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej.

Podsumowując opinia wraz z opinią uzupełniająca była rzetelna i wewnętrznje spójna. Nie sposób uczynić Sądowi Rejonowemu zarzutu, że wykorzystał ten dowód w ustalaniu stanu faktycznego sprawy. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego złożony bez podniesienia zarzutów w stosunku do opinii uzupełniającej należało uznać za bezzasadny . Wskazać należy iż chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., będącego źródłem uprawnień strony, a nie źródłem obowiązków sądu, i określającym negatywne skutki prawne powstające dla strony w razie zaniechania skorzystania przez nią z przysługujących jej uprawnień. Sąd nie może więc dopuścić się naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., podobnie jak i art. 227 k.p.c., który określa jedynie, jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu.(Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r. IV CSK 503/13 LEX nr 1467131).

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c. Z treści art. 233 kpc wynika, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału (§ 1);

Podstawowym nakazem zasady swobodnej oceny dowodów jest to, że ocena wyrażona w aspekcie wiarygodności musi zostać dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Natomiast strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów, nie może ograniczyć się do przedstawienia jedynie własnej oceny, nawet jeśli ocena ta jest przekonująca. Nie wystarczą stwierdzenia, że ustalenia faktyczne są wadliwe, ani też wskazanie stanu faktycznego, który – zdaniem skarżącego – odpowiada rzeczywistości. Taki sposób podważania sędziowskiej oceny, nawet jeśli może ona budzić zastrzeżenia jest zwykłą polemiką, która nie może odnieść skutku. Sędziowskiej ocenie dowodów nie można przeciwstawić własnej oceny, przeciwnie – konieczne jest wskazanie, umiejscowionych w realiach danej sprawy, konkretnych przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 §1 kpc. Należy wykazać, że sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów. Dopóki skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że sąd naruszył art. 233 §1 kpc. Bezwzględne podkreślenia przy tym wymaga, że sąd wyższej instancji, dokonując – w ramach zarzutów apelacyjnych – kontroli w zakresie oceny dowodów przeprowadzonej przez sąd niższej instancji, nie ustala prawdziwości faktów, lecz sprawdza jedynie, czy granice swobodnej oceny dowodów nie zostały przekroczone (Zarys metodyki pracy sędziego w sprawach cywilnych, Henryk Pietrzykowski, LexisNexis Warszawa 2006, s. 348). Co więcej nawet bardzo poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd I instancji, jeśli tylko nie wykracza ona poza granice określone w art. 233 §1 kpc, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd II instancji odmiennego stanowiska (uchwała SN z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124).

W ocenie Sądu Okręgowego natomiast strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby Sąd I instancji wyszedł poza granice swobodnej oceny dowodów. W szczególności argumenty przytoczone dla uzasadnienia omawianego zarzutu w istocie zmierzały jedynie do polemiki z ustaleniami sądu.

Nadto wskazać należy iż wbrew zarzutom zawartym w apelacji stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił wyłącznie o dowody z dokumentów, a to akta właściciela gruntu, akta postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości oraz pisemną opinię główną i opinię uzupełniającą sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Ustalenia sądu dotyczące etapu postępowania administracyjnego dotyczyły jedynie relacji z przebiegu tego postępowania a miało to znaczenie dla wykazania iż została otwarta droga postępowania sądowego. Wbrew stanowisku skarżącego ocenie sądu nie podlegał i nie powinien podlegać operat szacunkowy. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. **Postępowanie sądowe nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie** i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Sąd zatem nie jest również związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń. Dlatego też w niniejszej sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, którego zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości. Oczywiście jest, iż ustalenie wartości rynkowej tejże nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych. Z opinii biegłego sądowego wynika, że wartość rynkowa powyższej nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej wynosi 3.343.000, zł. czyli jest wyższa od tej która stanowiła podstawę do aktualizacji opłaty. Sąd przyjął wymienioną wyżej opinię biegłego sądowego jako obiektywny dowód w sprawie, ponieważ została ona sporządzona rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Opinia ta pozostawała ponadto dla Sądu zrozumiała i pełna. Zarzutów powoda do opinii Sąd nie mógł uwzględnić, a to dlatego, że biegły w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 238-241) w sposób szczegółowy odniósł się do każdego z podniesionych zarzutów i dokładnie wyjaśnił sporne kwestie. Po doręczeniu stronom opinii uzupełniającej żadne zarzuty w stosunku do tej opinii nie zostały sformułowane przez strony. W tej sytuacji Sąd Rejonowy przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego T. T. za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Reasumując -skarżąca w apelacji nie przedstawiła argumentów które mogłyby podważyć trafność ustaleń Sądu I instancji. Za niewystarczające należy uznać oparcie przez skarżącą zarzutów apelacji na własnym przekonaniu o innej, niż przyjął Sąd Okręgowy doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie względem tej dokonanej przez ten Sąd. I instancji.

Nie sposób podzielić również stanowiska skarżącej o uchybieniu procesowym Sądu I instancji polegającym na naruszeniu art. 328§ 2 k.p.c. Wyrok został należycie uzasadniony, w uzasadnieniu wskazano zarówno podstawy faktyczne jak i prawne. W tym miejscu jeszcze raz podkreślenia wymaga iż postępowanie sądowe nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie ocenia w nim dowodów zebranych na etapie postępowania administracyjnego. W związku z tym ocenie Sądu I instancji nie podlegał operat szacunkowy stanowiący podstawę do aktualizacji opłaty i podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Sąd oceniał jedynie zasadność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

Nie został również naruszony przepis art. 83 ust. 2 w zw. z art.113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez nakazanie pobrania od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwoty 1.140,37 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (wynagrodzenia biegłego) – podczas gdy powódka uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000, zł zaś wynagrodzenie biegłego zasądzone przez sad wynosiło 1.140, 37 zł .

W tym miejscu wskazać należy iż postanowieniem z dnia 27 stycznia 2014r (k.126 akt) sąd przyznał biegłemu T. T. wynagrodzenie za sporządzenie opinii z dnia 29 listopada 2014r w kwocie 1.140,37 zł i odpis tego postanowienia został doręczony pełnomocnikowi powódki w dniu 3 lutego 2014r (k.137 akt). Postanowienie uprawomocniło się w dniu 18 lutego 2014r i w dniu 7 marca 2014r kwota 1.140,37 zł została wypłacona biegłemu ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Toruniu (k.138akt) albowiem Sąd nie wzywał stron o zaliczkę na koszty wydania tej opinii.

Do opinii z dnia 29 listopada 2014r powódka pismem z dnia 27 grudnia 2013r złożyła zastrzeżenia .Zarządzeniem z dnia 27 stycznia 2014r(doręczonym 3 lutego 2014r) powódka została wezwana do uiszczenia zaliczki na koszty opinii uzupełniającej w kwocie 1.000, zł w terminie 7 dni pod rygorem pominięcia dowodu (k.128,129).W dniu 6 lutego powódka skierowała do banku polecenie przelewu kwoty 1.000, zł jako zaliczki na koszty opinii uzupełniającej (k.133-134).Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2014r Sąd Rejonowy przyznał biegłemu T. T. kwotę 196,62 zł za sporządzenie opinii uzupełniającej i odpis tego postanowienia został doręczony stronom (w tym pełnomocnikowi powódki w dniu 8 kwietnia 2014r –k.154 akt). Kwota ta została wypłacona biegłemu z zaliczki wpłaconej przez powódkę w kwocie 1000, zł (k.158).

W tej sytuacji skoro odpowiedzialność powoda za koszty procesu opiera się na art.98 a wynagrodzenie biegłego T. T. w kwocie 1.140,37 zł zostało wypłacone ze Skarbu Państwa to rozstrzygnięcie zawarte w pkt. II zaskarżonego wyroku nie narusza przepisu art. 83 ust. 2 w zw. z art.113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych. Oczywistym jest natomiast iż zaliczka w kwocie 1.000, zł na koszty opinii uzupełniającej nie została w całości wykorzystana i będzie podlegać zwrotowi w niewykorzystanej części.

Z tych wszystkich względów na mocy art. 385 k.p.c. Sad Okręgowy oddalił apelację powódki.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Okręgowy orzekł po myśli art.. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 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. nr 163 poz.1349 z póź. zm) .