

Sygn. akt I ACa 866/12

I ACz 1258/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 957/10 i zażalenia strony powodowej na zawarte w tym wyroku orzeczenie o kosztach postępowania

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że kwotę 169.200 zł zastępuje kwotą 180.750 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych);**
- 2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**
- 3. oddala zażalenie;**
- 4. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 866/12

I ACz 1258/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp. z o.o. w K. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,5427ha, położonej w K., jednostka ewidencyjna K., obręb ewidencyjny nr (...) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w wysokości podanej w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta K. z dnia 27 października 2009 r. jest nieuzasadniona.

Wskazała, że otrzymała wypowiedzenie dotychczasowej opłaty w wysokości 15.698 zł, zaś nową wysokość wg stawki 3% wartości nieruchomości ustalono na 236.567,82 zł. Zdaniem strony powodowej taka aktualizacja jest nieuzasadniona bowiem podstawą był wadliwie wykonany operat szacunkowy.

Strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Wniosła też o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia rynkowej wartości opisanej nieruchomości. Zdaniem strony pozwanej nowa opłata została obliczona prawidłowo, a wypowiedzenie starej opłaty było zasadne i dokonane również w sposób prawidłowy.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna K., o powierzchni 0,5427 ha, objętej księgą wieczystą KW nr (...), od dnia 1 stycznia 2010 roku na kwotę 169.200 zł i zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego. Nadto zasądził od strony pozwanej na rzecz powodowej spółki kwotę 5.522,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od strony powodowej i od strony pozwanej kwoty po 971,48 zł tytułem części wydatków postępowania.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu na następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

Strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,5427 ha, położonej w K. przy ulicy (...), jednostka ewidencyjna K., obręb ewidencyjny nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prezydent Miasta K. z dniem 1 stycznia 2010 roku wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki, proponując nową w kwocie 236.567,82 zł odpowiadającą 3% wartości nieruchomości wycenionej na kwotę 7.885.594 zł.

Strona powodowa wniosła o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona w niższej wysokości, niż zaproponowana w wypowiedzeniu.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 20 kwietnia 2010 roku stwierdziło, iż aktualizacja rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) jest nieuzasadniona. Od tego orzeczenia sprzeciw wniosła strona pozwana.

Na podstawie opinii biegłej sądowej M. C. (1) Sąd pierwszej instancji ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na koniec 2009 roku wynosiła 5.640.000 złotych. Opinię tę uznał Sąd za pełną, przekonującą i logiczną. Biegła wskazała podstawy swojego wniosku. W opinii uzupełniającej biegła jednoznacznie wyjaśniła wszystkie wątpliwości. Wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii innego biegłego Sąd Okręgowy oddalił, uznając że opinia już sporządzona jest prawidłowa i wystarczająca do rozstrzygnięcia. Sąd bowiem nie jest zobowiązany do uwzględnienia kolejnych wniosków strony o dowód z opinii innego biegłego, jeżeli sporządzona opinia jest prawidłowa, a potrzeba powołania innego biegłego nie wynika z okoliczności sprawy, a jedynie z samego niezadowolenia strony z treści dotychczas złożonej opinii.

Dokonując oceny prawnej Sąd powołał art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw i wskazał, że zgodnie z tym przepisem wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie

zmianie. Strona pozwana zaproponowała nową opłatę roczną w wysokości 236.567,82 zł, jako obowiązującą od 1 stycznia 2010 r. Podstawę ustalenia nowej opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych. Ponieważ strona powodowa nowej stawki nie zaakceptowała, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. uwzględniło jej zarzuty, zasadność aktualizacji musiał ocenić Sąd, który jest uprawniony do ustalenia wysokości opłaty rocznej, nie mając w tym zakresie ograniczonych uprawnień orzeczniczych w stosunku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego uznał Sąd Okręgowy, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości powinna wynosić stosownie do art. 72 ust.3 pkt 5 u.g.n – kwotę 169.200 zł, czyli 3% łącznej wartości nieruchomości (3% x 5.640.000 zł).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kc. Stwierdził Sąd, że każda ze stron uległa w zasadzie po połowie, bowiem wysokość opłaty została ustalona na poziomie połowy pomiędzy opłatą obowiązującą przed wypowiedzeniem, a opłatą zaproponowaną w wypowiedzeniu, co uzasadnia zniesienie kosztów zastępstwa procesowego. Kosztami sądowymi Sąd obciążył obie strony po połowie. Dlatego zasądził od strony pozwanej na rzecz powodowej kwotę 5.522,50 zł odpowiadającą połowie opłaty od pozwu. Każdą ze stron obciążył też połową wydatków poniesionych na wynagrodzenie biegłego.

Wyrok zaskarżyła strona pozwana.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami polegające na ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji gdy nie została udowodniona wartość nieruchomości w dacie aktualizacji, skoro opinia biegłego sądowego M. C. została sporządzona sprzecznie z zasadami wyceny i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, co sprawia, że nie można jej przypisać mocy dowodowej, a tym samym nie powinna stanowić podstawy zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania a to: art. 233 § 1 kpc polegające na dokonaniu oceny wiarygodności i mocy dowodu z opinii biegłego bez wszechstronnego zebranego materiału w sprawie i poprzez uznanie opinii biegłego sądowego za rzetelną i nie budzącą wątpliwości, w sytuacji gdy doszło do naruszenia art. 153 ust. 1 u.g.n. art. 4 ust. 16 u.g.n. i § 4 ust. 3 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego – przy doborze nieruchomości podobnych, gdyż zbiór nieruchomości przyjętych do porównań nie zawiera co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, art. 227 kpc i art. 217 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc i art. 286 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, podczas gdy dotychczasowa opinia jako niezgodna z przepisami u.g.n. i rozporządzenia wykonawczego ni może stanowić podstawy ustalenia wartości rynkowej nieruchomości oraz naruszenie art. 100 kpc poprzez dokonanie rozliczenia kosztów procesu niezgodnie z wynikiem postępowania.

Wniosła strona pozwana o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w pkt II, III, IV i V wyroku zaskarżyła strona powodowa. Wniosła o zmianę rozstrzygnięcia o kosztach poprzez obciążenie kosztami postępowania w całości strony pozwanej oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

Zarzuciła nieuzasadnione zastosowanie art. 100 kpc poprzez zniesienie i stosunkowe rozdzielanie kosztów procesu, będące wynikiem błędnej oceny wyniku procesu i przyjęcia iż obie strony są w równym stopniu wygrywającymi proces jak i przegrywającymi, a przez to w takim samym stopniu odpowiadają za jego wynik.

Po rozpoznaniu apelacji i zażalenia Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy podstawowe znaczenie miało ustalenie wartości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej nieruchomości gruntowej, która to wartość miała stanowić podstawę do obliczenia wysokości opłaty. Nie budziło bowiem żadnej wątpliwości Sądu, a także jak się wydaje stron, że w sytuacji zakwestionowania zaproponowanej przez stronę pozwaną wysokości opłaty, a następnie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ustalenie wysokości opłaty należy do sądu. Spór pomiędzy stronami koncentrował się na ustaleniu wartości nieruchomości, a w konsekwencji wysokości opłaty.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do zarzutów procesowych dotyczących braku wszechstronnej oceny dowodów oraz niedopuszczenia i nieprzeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego – rzeczoznawcy majątkowego, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, że w niniejszej sprawie pominięcie dowodu z opinii innego biegłego było nieuzasadnione. Dysponował bowiem Sąd dwoma operatami szacunkowymi, a mianowicie sporządzonym na zlecenie strony pozwanej, w którym wartość działki (...) o pow. 0,5427 ha, położonej w K. przy ul. (...) określona została na kwotę 7.885.594 zł oraz sporządzonym w toku niniejszego postępowania przez biegłą sądową M. C. (1), która wartość powyższej działki wyceniła na kwotę 5.640.000 złotych. Istotnie pierwszy operat miał charakter dokumentu prywatnego, drugi zaś jest opinią biegłego sądowego opracowaną na polecenie Sądu, jednakże znaczenia tego pierwszego nie można pomijać całkowicie, bowiem także jego autorami są uprawnieni do wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowi. W takich okolicznościach wyjaśnienia wymagała tak znaczna różnica wartości określonych w tych dwóch wycenach, zwłaszcza że strona pozwana do wyceny biegłego sądowego zgłaszała zarzuty, w szczególności kwestionując dobór nieruchomości przyjętych do porównań. Oczywistym jest przy tym, że wybór metody szacowania należy do biegłego, jednakże przyjęte kryteria muszą być jasne i dające się zweryfikować.

Mając na uwadze powyższe, a w szczególności wspomnianą różnicę wartości Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego na okoliczność wyceny opisaną wyżej nieruchomości.

Na podstawie opinii biegłego W. E. Sąd Apelacyjny ustalił, że wartość nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 5.427 m², objętej księgą wieczystą (...), położonej w K. (...) K. przy ulicy (...) wynosi 6.025.000 złotych.

Opinia ta jest wyczerpująca i wiarygodna i przekonująca. Biegły wskazał na podstawy wyceny, przedstawił jej metody, wyjaśnił jakie cechy nieruchomości mają wpływ na jej wartość i w jakim stopniu. Scharakteryzował nadto rynek nieruchomości, wskazując w jakim kierunku ceny się zmieniają. Wskazał, które nieruchomości posłużyły do porównania i przejrzyste porównał poszczególne ich cechy mające wpływ na wartość.

Wartość nieruchomości określona w ostatniej opinii co prawda tylko o kilka procent różni się od wartości podanej w opinii przez biegłą M. C. (1), jednakże dodatkowym argumentem przemawiającym za przyjęciem za podstawę ustaleń opinii biegłego W. E. jest fakt, że żadna ze stron ostatniej wyceny nie kwestionowała i nie zgłaszała do opinii zarzutów.

Pozostałe ustalenia faktyczne i okoliczności niesporne wskazane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i Sąd Apelacyjny je podziela.

Art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż 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.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się wg stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy. Wysokość stawek jest zróżnicowana i w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania wynosi 3% ceny (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy).

Strona pozwana dotychczasową wysokość opłaty rocznej wypowiedziała stronie powodowej jako użytkownikowi wieczystemu działki nr (...) wypowiedziała pismem z dnia 27 października 2009 roku. Strona powodowa, nie akceptując zaproponowanej nowej wysokości opłaty, wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w niższej wysokości niż zaproponowana. Kolegium stwierdziło, że aktualizacja była nieuzasadniona, z czym z kolei nie zgodziła się strona pozwana, wnosząc sprzeciw.

Na podstawie art. 80 wymienionej ustawy ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należy zatem do sądu.

Biorąc za podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej wartość nieruchomości określoną w opinii biegłego W. E. opłata ta wynosi 180.750 złotych (3% z kwoty 6.025.000 zł).

Zatem apelacja strony pozwanej w takim tylko zakresie mogła zostać uwzględniona, zaś w pozostałym zakresie jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

W konsekwencji wyrok Sądu Okręgowego na podstawie art. 386 § 1 kpc należało częściowo zmienić, korygując wysokość należnej opłaty rocznej, a w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 kpc apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Wprawdzie apelacja strony pozwanej została częściowo uwzględniona, jednakże tylko w niewielkim zakresie co uzasadnia obciążenie kosztami stroną przegrywającą w zdecydowanie większym zakresie.

Zażalenie strony powodowej natomiast na uwzględnienie nie zasługuje.

Zwrócić należy uwagę, że jakkolwiek strona powodowa nie kwestionowała samego wypowiedzenia wysokości opłaty co do zasady, twierdząc we wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, że opłata jest uzasadniona w niższej niż zaproponowana wysokości, jednakże nie wskazała wysokości opłaty, którą by akceptowała. Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2010 roku Sąd Okręgowy wartość przedmiotu sporu ustalił na kwotę 220.869,82 zł i od takiej wartości ustalił i pobrał opłatę sądową od pozwu. Strona powodowa opłatę uiszczyła nie kwestionując jej wysokości, przy czym działała w procesie już wówczas z profesjonalnym pełnomocnikiem. Ustalona wartość przedmiotu postępowania to różnica pomiędzy dotychczasową wysokością opłaty, a wysokością zaproponowaną przez stronę pozwaną. Wartość przedmiotu postępowania powinien był wskazać powód i o ile akceptował wysokość opłaty wyższą niż dotychczasowa, a niższą od zaproponowanej wartością powinna być różnica pomiędzy wysokością opłaty zaproponowaną w wypowiedzeniu, a zaakceptowaną przez powoda. Brak wskazania jaką wysokość opłaty powód akceptuje spowodował takie ustalenie wartości przedmiotu postępowania jak wskazano wyżej. Zatem przy tak określonej wartości przedmiotu sporu, ustalenie wysokości opłaty na poziomie 169.200 złotych oznaczało, że strona powodowa w większej części sprawę przegrała niż wygrała.

W takiej sytuacji zniesienie pomiędzy stronami kosztów zastępstwa procesowego i obciążenie ich pozostałymi kosztami po połowie nie może być uznane z punktu widzenia strony powodowej za niezasadne.

Obciążenie strony pozwanej kosztami w całości nie znajdowałoby bowiem żadnego uzasadnienia w wyniku sprawy.