

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 8 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 310/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4 050zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Zbigniew Ducki SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 145/17

UZASADNIENIE

W częściowym uwzględnieniu powództwa (...) S.A. w T. skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T. wyrokiem z dnia 8 grudnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie ustalił, że aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr (...) obręb (...) położonych w T., objętych księgą wieczystą (...), dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta T. z dnia 13 grudnia 2013 roku jest nieuzasadniona w części i ustalił wysokość opłaty rocznej na kwoty: za rok 2104 – 94.482,74 zł, za rok 2015 – 138.632,94 zł, za rok 2016 i lata następne – 182.783,13 zł, w pozostałym zakresie oddalił powództwo i zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej

kwotę 6.730 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1.152 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powyższy wyrok Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany Skarb Państwa, działając przez Prezydenta Miasta T. pismem z dnia 13 grudnia 2013 r. wypowiedział powodowi (...) S.A. dotychczas obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 156.668 m² ustalając nową opłatę na kwotę 279.182,37 zł. Podstawą ustalenia opłaty w takiej wysokości był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. W.. Użytkownik wieczysty zakwestionował tę opłatę kierując stosowny wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i zarzucił nierzetelność operatu stanowiącego podstawę ustalenia opłaty. Orzeczeniem z dnia 1 sierpnia 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione i ustaliło jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 roku opłatę w dotychczasowej wysokości, to jest 47.241,37 zł. Podstawę takiego orzeczenia stanowiła negatywna ocena operatu szacunkowego dokonana przez Zespół Oceniający Komisji arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Sprzeciw od powyższego orzeczenia wniósł Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. i zarzucił, że od 2001 roku, kiedy ustalono dotychczasową wysokość opłaty, niewątpliwie nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości. Użytkownik wieczysty zakwestionował wniesiony sprzeciw i domagał się uznania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za bezskuteczne i ustalenia jej w dotychczasowej wysokości, to jest 47.241,37 zł oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Na podstawie dokumentów zawartych w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego sąd I instancji ustalił, że (...) S.A. jest użytkownikiem wieczystym stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w T., oznaczonej jako działki ewidencyjne (...), w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosiła 47.241,37 zł. Pismem z dnia 13 grudnia 2013 roku Prezydent Miasta T. wypowiedział wysokość opłaty, określając ją na kwotę 279.182,37 zł. Podstawą tego wypowiedzenia było ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego A. W. wartości gruntu na kwotę 9.306.079 zł. Na podstawie opinii biegłej sądowej R. W. sąd I instancji ustalił wartość gruntu na datę wypowiedzenia umowy, tj. grudzień 2013 r. na kwotę 6.092.771 zł.

Oceniając opinie biegłych R. W. i H. D. (1), które zostały sporządzone w toku niniejszego procesu na zlecenie sądu, sąd I instancji przyjął za podstawę swych ustaleń opinię biegłej R. W.. Zdaniem sądu ta właśnie opinia w sposób precyzyjny i szczegółowy opisała i uzasadniła zastosowana metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonała doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku, rozszerzając obszar analizy o sąsiednie powiaty oraz okres analizy do trzech lat poprzedzających wycenę, a to z uwagi na specyficzny charakter szacowanej nieruchomości. W szczególności w analizowanym okresie czasu na lokalnym rynku odnotowano zaledwie kilka transakcji nieruchomości o podobnym profilu (produkcyjno-przemysłowo-usługowym) oraz podobnej powierzchni. Sąd wskazał też, że biegła dokonała wyceny każdej z działek z osobna, biorąc pod uwagę ich indywidualne cechy, jak powierzchnia, uzbrojenie czy funkcje. Biegła posiada też odpowiednią wiedzę i doświadczenie zawodowe. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do tej opinii. Tego rodzaju pogłębionej analizy zabrakło natomiast w opinii biegłego H. D. (1), który działki składające się na wycenianą nieruchomość potraktował w sposób jednakowy uśredniając ich cechy rynkowe. Wyceniana nieruchomość składała się z 4 działek, z których każda miała inną powierzchnię i funkcję. Tymczasem biegły D., pomijając to zróżnicowanie i bez względu na ich sposób zagospodarowania i uzbrojenia, wycenił je wspólnie w oparciu o tę samą stawkę za metr kwadratowy powierzchni. Nie ustosunkował się też w pełnym zakresie do zarzutów wniesionych przez stronę powodową, a jedynie wskazał, że powierzchnia ocenianej działki odbiega od typowej i najczęściej sprzedawanej wielkości działek, i nie jest możliwe aby porównywane transakcje miały identyczne cechy jak przedmiot wyceny. Stąd sąd I instancji nie przyjął tej opinii jako podstawy swych ustaleń.

W swych rozważaniach prawnych sąd powołał przepisy art. 77 -80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przedstawiając zasady wypowiedzenia wysokości opłaty oraz kwestionowania tego wypowiedzenia przez użytkownika wieczystego. W konsekwencji zastosowania tego trybu postępowania wniosek użytkownika wieczystego skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastąpił pozew, a sprzeciw

właściciela nieruchomości spowodował utratę mocy orzeczenia SKO i konieczność samodzielnego ustalenia przez sąd wysokości opłaty rocznej. Zdaniem sądu brak było podstaw do zastosowania dla kontroli opinii trybu przewidzianego przepisem art. 157 ust. 3 powołanej ustawy, gdyż to wyłącznie sądowi przysługuje prawo do oceny środków dowodowych. Stosownie do art. 72 ustawy o gospodarce gruntami wysokość opłaty rocznej ustalana jest według stawki procentowej uzależnionej od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość jest przeznaczona, przy czym w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania bezspornym było, że zastosowanie znajduje stawka 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5). Skoro wartość nieruchomości wyniosła 6.092.771 zł, to opłata roczna wynosząca 3% tej wartości daje kwotę 182.783,13 zł. Przekracza ona ponad dwukrotnie dotychczasową opłatę (47.241,37 zł), a zatem, zgodnie z art. 72 ust. 2a powołanej ustawy, użytkownik wieczysty wnosi w roku 2014 r. opłatę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty, czyli 94.482,74 zł, a pozostałą nadwyżkę, wynoszącą 88.300,39 zł rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę w latach 2015 i 2016. Zatem opłata za rok 2015 wynosi 138.632,94 zł, a za rok 2016 i lata następne 182.783,13 zł.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd I instancji powołał art. 100 k.p.c. Sąd wskazał, że wartość przedmiotu sporu w rozpoznawanej sprawie wynosiła 231.491 zł, to jest różnicę pomiędzy opłatą proponowaną przez pozwanego (279.182,37 zł) i opłatą dotychczasową, której ustalenia na dalszy okres czasu domagał się powód (47.241,37 zł). Skoro właściwą okazała się opłata w wysokości 182.783,13 zł, to żądanie pozwu zostało uwzględnione do kwoty 96.399,24 zł (różnica pomiędzy opłatą proponowaną przez pozwanego i opłatą ustaloną przez sąd). Zatem powództwo zostało uwzględnione w 42% (tyle wynosi stosunek kwoty 96.399,24 zł do kwoty 231.941 zł). Skoro strona powodowa poniosła koszty w łącznej kwocie 16.021,55 zł (opłata od pozwu i koszty opinii biegłych), to otrzymuje od strony pozwanej zwrot 42% tej kwoty, a zatem 6.730 zł. Obie strony poniosły koszty zastępstwa procesowego po 7.200 zł, zatem strona pozwana, która wygrała proces w 58%, otrzymuje z tego tytułu od strony powodowej kwotę 1.152 zł.

Wyrok powyższy został zaskarżony apelacją przez stronę pozwaną. Apelujący zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 232 i art. 227 k.p.c. poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii sporządzone przez biegłą R. W. oraz oparcie się wyłącznie na przedmiotowej opinii przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy;
- naruszenie art. 100 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i art. 98 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne wyrzeczenie w przedmiocie zwrotu kosztów postępowania.

W konkluzji strona pozwana wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta T. z dnia 13 grudnia 2013 roku jest uzasadniona, a także ustalenie opłaty rocznej w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego H. D. (1) oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według nrom przepisanych. Nadto strona pozwana zakwestionowała w trybie art. 380 k.p.c. postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłej R. W., domagając się jego uchylenia.

Strona powodowa wnosiła o oddalenie apelacji i zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Zasadnicza część uzasadnienia zarzutów apelacji dotyczy wniosku złożonego w trybie art. 380 k.p.c. i zmierza do podważenia postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłej R. W.. Apelujący sugeruje, że zastrzeżenia złożone przez stronę pozwaną do wcześniej sporządzonej opinii biegłego H. D. (1) wynikały wyłącznie z niezadowolenia strony co do wniosków końcowych opinii i nie miały uzasadnionych podstaw, a w konsekwencji sąd I instancji nie powinien dopuścić dowodu z kolejnej opinii. Nadto, skoro dowód ten dopuścił, nie powinien zlecać sporządzenia opinii „z

uwzględnieniem zarzutów podniesionych przez stronę powodową w piśmie z dnia 12 lutego 2016 r.”, gdyż w ten sposób zlecił biegłej dokonanie wyceny poszczególnych działek, a nie całej nieruchomości.

Nie sposób zgodzić się z apelującym, iż dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego nie było zasadne. Wbrew zarzutom apelacji zastrzeżenia do opinii biegłego H. D. (1) przez stronę powodową nie wynikały tylko z niezadowolenia z końcowych wniosków opinii, ale dotyczyły samej jej treści i błędów popełnionych przy wycenie nieruchomości. Strona powodowa podniosła zarzuty do opinii biegłego H. D. (1) w piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2015 roku, w którym wnioskowała o zobowiązanie biegłego do sporządzenia opinii uzupełniającej, względnie o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Podniesione zarzuty dotyczyły wyboru przez biegłego metody wyceny porównania parami, przy odwołaniu się do § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W szczególności strona powodowa wskazywała, że dla zastosowania tej metody konieczny jest dobór do porównania nieruchomości podobnych, to jest takich, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej zbliżony do nieruchomości wycenianej. Tymczasem biegły dla ustalenia wartości będącej przedmiotem wyceny nieruchomości o powierzchni 85.979 m² zastosował ceny sprzedaży nieruchomości o powierzchniach od 425 m² do 28.864 m², co dyskwalifikuje opinię. Ustosunkowanie się biegłego H. D. do tych zarzutów było bardzo zwięzłe (k. 107-108). Ograniczył się on do wskazania, że alternatywna metoda korygowania ceny średniej powinna doprowadzić do takiego samego wyniku, fakt zabudowania działki nie ma znaczenia, gdyż wycenie podlega działka niezabudowana, a powierzchnia nieruchomości odbiega od typowej, najczęściej sprzedawanej wielkości działek i obrót tak dużymi gruntami na terenie T. praktycznie nie istnieje, transakcje sprzedaży tak dużych nieruchomości dotyczą nieruchomości o innym przeznaczeniu, gdzie stawki są znacząco wyższe. Odwołał się on też do zawartej w opinii analizy wpływu powierzchni na jednostkową cenę gruntu wskazując, że jest ona w granicach 3%, a dla przyjętej bazy to około 2%, co wskazuje na niewielki wpływ powierzchni na cenę jednostkową. Podobieństwo transakcji zostało zrealizowane, gdyż do porównania przyjął nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym. W kolejnym piśmie procesowym z dnia 8 lutego 2016 r. strona powodowa tranie wskazała na istotne uchybienia tak uzupełnionej opinii biegłego. Nie sposób przejść obojętnie wobec wewnętrznej sprzeczności opinii, a to wskazania przez biegłego, że poszukując transakcji podobnych przyjmował powierzchnię szacowanej nieruchomości na 8,5979 ha, podczas gdy powierzchnia ta wynosi 15,6668 ha, a zatem jest blisko dwukrotnie większa. W opinii biegły wskazał na różne funkcje poszczególnych działek (tereny zielone, droga, teren zabudowany z placami manewrowymi, zapleczem technicznym, oraz terenami zadrzewionymi i infrastruktura techniczną nienależąca do powoda), a mimo takiej charakterystyki wszystkie działki potraktował jednakowo i wspólnie wycenił w oparciu o tę samą uśrednioną stawkę za metr kwadratowy. Tymczasem różnice pomiędzy działkami są bardzo istotne, co zdaniem strony powodowej powinno prowadzić do ich indywidualnego potraktowania. Co więcej biegły pominął analizę znaczenia usytuowania na działce urządzeń infrastruktury przemysłowej. Wreszcie trudno zaakceptować, przy tak ubogiej argumentacji w opinii uzupełniającej, przyjęcie do porównania transakcji obejmujące nieruchomości, z których 11 ma powierzchnie od 400 do 40 razy mniejszą od nieruchomości wycenianej, a tylko jedna wartości te przekracza, jednak i jej powierzchnia jest znacząco mniejsza od wycenianej nieruchomości, gdyż wynosi zaledwie 28.864 m², to jest 18,4% wycenianej nieruchomości. Trafnie też strona powodowa wskazała na widoczny z cen transakcyjnych nieruchomości dobranych przez biegłego do porównania trend, iż cena jednostkowa jednego metra kwadratowego nieruchomości większej jest mniejsza niż cena jednostkowa nieruchomości mniejszej wskazując, że ceny 1 metra kwadratowego nieruchomości o powierzchniach od 1.000 do 4.000 m² wahały się pomiędzy 75 i 97 zł, a cena 1 metra kwadratowego nieruchomości o powierzchni 28.864 m² wyniosła zaledwie 29,96 zł. W tym kontekście stwierdzenia biegłego, że wpływ powierzchni na cenę transakcyjną nie przekracza 3% dyskwalifikuje tę opinię.

Mając na uwadze te zarzuty sąd I instancji nie tylko był uprawniony do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, ale było to jego obowiązkiem.

Niezasadnym jest też zarzut dotyczący treści postanowienia dowodowego z dnia 2 czerwca 2016 r. Zawarte w tym postanowieniu zlecenie wydania przez biegłego opinii „z uwzględnieniem zarzutów podniesionych przez stronę powodową w piśmie z dnia 12 lutego 2016 r.” traktować należy nie jako polecenie wydania opinii realizującej

zawarte w tych zarzutach oczekiwania strony powodowej, ale jako polecenie rozważenia zasadności tych zarzutów przy sporządzaniu opinii. Specjalistyczna wiedza biegłego pozwala należycie ocenić, czy zarzuty te są trafne, a w konsekwencji czy i w jakim zakresie zawarte w nich stwierdzenia co do poprawnego sposobu wyceny powinny stać się podstawą opiniowania. Ostateczna weryfikacja tej kwestii następuje po złożeniu przez biegłego opinii. W szczególności strony mają wówczas możliwość formułowania stosownych pytań do biegłego i składania zarzutów do jego opinii, a sąd, mając te stanowiska stron na uwadze, ostatecznie ocenia wartość dowodową opinii. Realizując taki tryb postępowania sąd I instancji doręczył stronom opinię biegłej R. W. zakreślając dwutygodniowy termin do zapoznania się z nią i ustosunkowania pod rygorem skutków z art. 207 § 5 i 6 k.p.c. W odpowiedzi na to wezwanie pozwany, przez swego pełnomocnika, w piśmie procesowym z dnia 14 września 2016 r. jednoznacznie stwierdził, że nie wnosi zarzutów do opinii biegłej R. W. ponownie kwestionując postanowienie o dopuszczeniu dowodu z tej opinii i prezentując stanowisko, że jedyną drogą podważenia opinii szacującej wartość nieruchomości jest tryb wskazany w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji niepodniesienia przez żadną ze stron zarzutów w terminie przez sąd zakreślonym i oczywistej wadliwości opinii biegłego H. D. (1) sąd I instancji zasadnie oparł się na opinii biegłej R. W.. Do kwestii związanej z trybem oceny opinii z zakresu szacowania nieruchomości przewidzianym przez przepis art. 157 ustawy o gospodarce gruntami sąd zasadnie odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a naruszenie tego przepisu nie jest zarzucane w apelacji. Biorąc pod uwagę, że przepis ten, jako dotyczący oceny materiału dowodowego, uznać należy za normę o charakterze procesowym, ewentualne jego naruszenie (które zresztą w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca) brane jest pod uwagę jedynie na stosowny zarzut apelacji. Z tej przyczyny zbędnym jest przedstawianie szerszego wywodu dotyczącego tej kwestii.

Sąd I instancji szeroko przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyny, dla których za podstawę swego rozstrzygnięcia przyjął opinię biegłej R. W.. Apelacja, stawiając zarzut naruszenia przepisów art. 233 § 1 w zw. z art. 232 i art. 227 k.p.c., koncentruje się na twierdzeniu o braku podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego po uzyskaniu opinii biegłego H. D. (1) i w istocie nie podejmuje polemiki z tą oceną. W konsekwencji apelacja w części w jakiej kwestionuje orzeczenie co do istoty sporu, okazała się bezzasadną.

Bezzasadne są także zarzuty dotyczące orzeczenia o kosztach procesu. W pierwszej kolejności dostrzec trzeba, że sąd I instancji nie mógł naruszyć wskazywanego w apelacji przepisu art. 100 § 1 k.p.c., gdyż przepis taki nie istnieje (art. 100 k.p.c. nie dzieli się na jednostki redakcyjne oznaczone paragrafami). Niemniej jednak stwierdzić należy, że nie doszło także do naruszenia art. 100 k.p.c., który stał się podstawą orzeczenia sądu I instancji. Zarzut apelacji jest zbudowany na twierdzeniu, że strona powodowa utrzymała się ze swoim zadaniem w mniejszej części niż przyjęte przez sąd I instancji 42%. Przedstawione w apelacji rozumowanie jest dotknięte oczywistym błędem. W szczególności strona pozwana przyjmuje, że skoro sąd ustalił opłatę na kwotę 182.783,13 zł, to co do takiej kwoty strona powodowa przegrała proces. Tymczasem sąd I instancji poprawnie przyjmuje, że w skład tej kwoty wchodzi także dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosząca 47.241,37 zł, której strona powodowa nie kwestionowała. Stąd wartość przedmiotu sporu odpowiadała różnicy pomiędzy opłatą proponowaną w wypowiedzeniu a opłatą dotychczasową, a przegrana strony powodowej dotyczy różnicy pomiędzy opłatą ustaloną przez sąd I instancji a opłatą dotychczasową. Gdyby zaakceptować stanowisko apelującego, to ewentualne uwzględnienie powództwa w całości i ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste miały być równa opłacie dotychczasowej, oznaczałoby przegranie procesu przez stronę powodową co do kwoty 47.241,37 zł, pomimo że wypowiedzenie wysokości opłaty okazałoby się w całości bezzasadne. Naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. nie mogło mieć miejsca. Skoro powództwo zostało w części uwzględnione, przepis ten nie mógł stanowić podstawy orzeczenia o kosztach procesu.

Z powyższych przyczyn apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej, jako przegrywającej sprawę, na rzecz strony powodowej kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalonym w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

SSA Zbigniew Ducki SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek