

Sygn. akt I ACa 592/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSA Józef Wąsik (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego (...) Sp. z o.o. w K.
przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatowemu w C.
o ustalenie wysokości opłaty rocznej
na skutek apelacji strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 14 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 1471/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik

Sygn. akt. I A Ca 592/17

UZASADNIENIE

Powód **Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego (...) sp. z o.o. w K.** złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wraz z wnioskiem o przekazanie akt sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie celem rozpoznania wniosku o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...), obr. (...) jest nieuzasadniona ewentualnie uzasadniona w innej mniejszej wysokości.

Pozwany **Skarb Państwa – Starosta Powiatu (...)** wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...) kosztów sądowych, zaś na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie wniosku o oddalenie powództwa strona pozwana wskazała, że wysokość dotychczasowej opłaty rocznej została wypowiedziana wobec wzrostu wartości nieruchomości. Wartość ta została oszacowana przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, stosownie do wymagań ustawy o gospodarce nieruchomością i w ocenie strony pozwanej oszacowana jest prawidłowo. Zatem spełnione zostały przesłanki ustawowe do aktualizacji (nastąpiła zmiana wartości nieruchomości) wobec czego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty jest zasadne i znajduje oparcie w ustawie.

W replice na odpowiedź na pozew powód podniósł, iż wątpliwości budzi metoda wyceny przyjęta przez autora operatu, wybrane do porównania nieruchomości podobne, brak wiedzy rzeczoznawcy na temat praw do informacji geologicznej, ich właścicieli etc. Powód wskazał, że nie zgadza się ze stwierdzeniem zawartym w operacie, iż oszacowana wartość mieści się w przedziale przeciętnych cen rynkowych notowanych na lokalnym rynku, płaconych za podobne nieruchomości położone na złożach kopalin, skoro porównywane nieruchomości są odległe od wycenianej oraz nieznana jest zarówno kopalina, jak i jej warunki górniczo – geologiczne występowania, nie jest to też znany stan zasobów na dzień wyceny, a ponadto jaki procent powierzchni działek objęty jest granicą udokumentowania złoża.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016r Sąd Okręgowy w Krakowie:

1/ ustalił, że od dnia 1 stycznia 2010 roku wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w obrębie ewidencyjnym (...)w L. powiat (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C., Wydział V Ksiąg Wieczystych, stanowiącą własność Skarbu Państwa wynosi za 2010r. 21.697,56zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 56/100), za 2011r. 65.448,78zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta czterdzieści osiem złotych 78/100), a począwszy od 2012r. 109.200,00 zł (sto dziewięć tysięcy dwieście złotych);

2/ w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

3/ zasądził od strony powodowej Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.160 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

4/ nakazał ściągnąć od strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty Powiatowego w C. – na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 7.396,00 zł tytułem części wynagrodzenia biegłego;

5/ nakazał ściągnąć od strony powodowej Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 19.233,00 zł (dziewiętnaście tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote), tytułem części wynagrodzenia biegłego oraz części opłaty od pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej należącej do Skarbu Państwa składającej się z działki nr (...)pow. 347.644 m2, objętej KW nr (...), położonej w L. w obrębie ewidencyjnym(...), przy ul. (...).

Pismem z dnia 11 listopada 2009 r. Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości proponując nową w kwocie 180.000 zł jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 r. Nowa opłata stanowi 3% wartości opisanej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego W. E. na kwotę 6.000.000 zł.

Pismem z dnia 22 grudnia 2009 r. strona powodowa wniosła o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione ewentualnie uzasadnione w innej mniejszej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 29 lipca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wnioszek Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego (...) sp. z o.o. w K. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości (bezsporne).

Złoże dolomitu triasowego zlokalizowane na terenie miejscowości L. znajduje się pod powierzchnią warstwy nadkładu o grubości warstwy nadkładowej od około dwóch do około siedmiu metrów. Nadkład jest różnej grubości w różnych miejscach. W chwili obecnej na większości powierzchni złoża nadkład został już zdjęty. Ten nadkład to warstwa ziemi, piasków i zwietrzliny dolomitowej. Samo złożo jest skałą litą. Jest to dolomit triasowy występujący w tym złożu w dwóch odmianach: dolomit diploporowy i dolomit kruszonośny. Nadkład jest zdejmowany za pomocą spycharek, koparek i ładowarek. Eksploatacja złoża, w granicach złoża udokumentowanego, jest obecnie prowadzona metodą odkrywkową przy zastosowaniu techniki strzałowej z użyciem materiałów wybuchowych. Są odwiercane otwory w złożu. Do nich ładuje się materiał wybuchowy, w wyniku odpalenia którego następuje urabianie skały. Na dzień dzisiejszy złożo to zostało udokumentowane do rzędnej 240 metrów nad poziomem morza. Miąższość czyli grubość złoża obecnie wynosi, licząc po usunięciu nadkładu, około 30 metrów, ale jest ona zmienna. Istnieją przesłanki, by pogłębić złożo, tzn. dokumentować złożo tj. jego partie niżej zalegające.

Obecnie eksploatacja prowadzona jest do głębokości 30 metrów samego złoża, nie zostały jeszcze osiągnięte docelowe zakresy eksploatacji, które są ustalone w zakresie udokumentowanego złoża. Ta działka ma powierzchnię około 36 hektarów, przy czym złożo zajmuje około 11 hektarów. Pozostała część złoża zalega na nieruchomościach należących do Lasów Państwowych. Pozostała część powierzchni działki to lasy, teren przemysłowy i część administracyjna, czyli zaplecze mechaniczne i warsztatowe.

Na dzień 18.11.2009 r. działka ewidencyjna nr (...)położona była na obszarze dla którego nie było uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium (...) gminy L. nieruchomość znajdowała się na terenach przemysłu do adaptacji, w części północnej w obszarze lasów ochronnych.

MPZP dla obszaru na którym znajduje się działka ewidencyjna nr (...) został uchwalony 27 maja 2013 r. Zgodnie z planem działka znajduje się w przeważającej części na terenach powierzchniowej eksploatacji kopalni oznaczonych symbolem PG, na terenach zabudowy technicznej związanej z eksploatacją kopaliny oznaczonych symbolem planu Pg oraz terenach składowania i zwałowania mas ziemnych i skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalni, a także w niewielkiej części w terenach lasów – ZL, infrastruktury technicznej – rurociąg do odprowadzania wód podziemnych i posadowych z kopalni –(...) oraz na terenach dróg wewnętrznych – (...).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...)o pow. 347.644 m² przy ul. (...) obręb (...), jednostka ewidencyjna L., objętej KW (...), powiat (...) wg. stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tj. 18.11.2009 r. z uwzględnieniem wartości złoża obliczona metodą porównawczą wynosi 3.640.000 zł, zaś obliczona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wynosi 3.559.000 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił, na podstawie dołączonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwość i rzetelność nie budziła wątpliwości Sądu, ani nie była kwestionowana przez strony w zakresie w jakim Sąd na ich podstawie ustalił powyżej opisany stan faktyczny. Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił także w oparciu o zeznania świadka P. O., które były spójne, logiczne, rzeczowe, korespondujące z resztą zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie budzące wątpliwości Sądu, wobec tego zasługujące na wiarę w całości.

Nadto okoliczności faktyczne sprawy Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości. Z opinii biegłego mgr inż. J. W. Sąd nie skorzystał (opinia została pominięta), gdyż biegły przestał być

biegłym sądowym z listy Sądu Okręgowego, a jego kadencja zakończyła się 31.12.2009 r., z biegłym utracono kontakt, nie obierał telefonu ani korespondencji. W związku z tym Sąd zlecił oszacowanie wartości nieruchomości biegłej dr E. H.. Do opinii biegłej zgłoszono wiele zarzutów m. in. iż nieruchomości przyjęte do porównań nie są podobne (jak wskazała sama biegła w opinii brak było idealnie podobnych nieruchomości – złoża dolomitów) oraz iż biegła nie ma dostatecznych kwalifikacji do wyceny złoża minerałów. Wobec tego, że obie strony (powód i pozwany) wniosły o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego (pозwany przychylił się do wniosku powoda by wyceny dokonał biegły rzeczoznawca posiadający uprawnienia geologa górniczego), Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego tj. z opinii biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Krakowie z zakresu wyceny złóż kopalin.

Opinia sporządzona przez biegłego cechuje się profesjonalizmem w zakresie określenia wartości złoża. Zdaniem Sądu wywody sporządzonej opinii były pełne, przekonujące, obejmowały całokształt okoliczności istotnych dla badanego zagadnienia oraz logicznie skonstruowane. Biegły wskazał przesłanki swego rozumowania, które doprowadziły go do konkluzji, mającej odzwierciedlenie w zebranych materiałach dowodowych. W sposób kompleksowy rozważył zagadnienia mu przedstawione w postanowieniu dowodowym, wszystko to w sposób przystępny i zrozumiały prezentując w treści opinii. Ostatecznie, ustalenia biegłego należało uznać za prawidłowe, a samą wartość nieruchomości za odpowiednią, odzwierciedlającą jej faktyczną wartość rynkową.

Podstawa prawna:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. dalej cytowana jako u.g.n.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej mogła być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (stan prawny na 18.11.2009 r.). Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Art. 77 ust. 3 u.g.n. stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Stosownie do art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości.

Strona pozwana dokonując wypowiedzenia powodowi dotychczasowej stawki opłaty rocznej dopełniła wymogów formalnych wynikających z powyżej przytoczonych przepisów prawa składając stronie powodowej pismem z dnia 18.11.2009 r. wypowiedzenie stawki opłaty rocznej.

Jednakże aktualizacja wysokości opłaty rocznej na kwotę 180.000 zł. dokonana przez stronę pozwaną okazała się w części nieuzasadniona.

Z przeprowadzonej przez biegłego sądowego wyceny wartości rynkowej nieruchomości wynika bowiem, że wartość rynkowa na dzień 18.11.2009 r. prawa własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 347.644 m² przy ul. (...) obręb (...) wynosi 3.640.000 zł.

Powyższą wartość rynkową nieruchomości obliczono z uwzględnieniem wartości złoża, przyjmując, że złożo jest częścią składową nieruchomości, zatem nieruchomość winna być wyceniona z uwzględnieniem jego wartości. Dochodząc do powyższego przekonania, Sąd uwzględnił następujące okoliczności, które zostaną przedstawione poniżej.

Pojęcie własności nieruchomości oraz jej granice regulują przepisy kodeksu cywilnego, zaś w zakresie kopalin należy brać pod uwagę także ustawę prawo geologiczne i górnicze. Stosownie do treści art. 7 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (obowiązującej na dzień 18 listopada 2009 r.) - złoża kopalin nie stanowiące części

składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa. W granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa może, z wyłączeniem innych osób, korzystać ze złóż kopalin oraz rozporządzać prawem do nich przez ustanowienie użytkowania górniczego. Według zaś art. 8 tej ustawy, w sprawach nieuregulowanych w ustawie do własności złóż kopalin stosuje się odpowiednio przepisy o własności nieruchomości gruntowej. Według art. 7 p.g.g. uprawnienia do wykonywania działalności regulowanej przepisami prawa geologicznego i górniczego wywodzą się z prawa własności przestrzeni, w granicach której mają być wykonywane. Przepis ten dzielił złoża kopalin na te, które znajdują się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowych, oraz na te, które znajdują się poza jej granicami, a więc w przestrzeni, którą można nazwać "wnętrzem skorupy ziemskiej".

Złoża znajdujące się w granicach przestrzennych wspomnianych nieruchomości są ich częściami składowymi (nie mogą bowiem być od nich odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego albo całości, por. art. 47 § 2 k.c.). Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Dzieli ona zatem los rzeczy głównej (tu: nieruchomości gruntowej).

W niniejszej sprawie zagadnieniem spornym była przede wszystkim ocena tego jak daleko sięgają granice przestrzenne nieruchomości gruntowej – składającej się z działki nr (...) o pow. 347.644 m² przy ul. (...) obręb (...), jednostka ewidencyjna L., objętej KW (...)

Granice przestrzenne nieruchomości gruntowej, zgodnie z art. 46 § 1 i art. 143 k.c., obejmują jej przedmiotowe właściwości, jak przeznaczenie, funkcja i sposób faktycznego wykorzystania w przestrzeni nad i pod jej powierzchnią, przy uwzględnieniu społeczno - gospodarczego przeznaczenia gruntu. Wiążą się one ściśle z treścią prawa własności, określoną w art. 140 k.c., na którą składa się korzystanie z rzeczy, rozporządzanie i posiadanie. Przepis ten w sposób generalny zakreśla granice uprawnień właściciela, przewidując, że wolno mu czynić z rzeczą wszystko, czego nie zabrania ustawa, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Funkcją przepisu art. 5 k.c. jest dostosowanie wykonywania własności do konkretnych okoliczności dotyczących uwzględniania, przy wykonywaniu prawa własności rzeczy, interesu publicznego oraz osób trzecich. O zakresie prawa własności decyduje społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa, które zależy od przeznaczenia przedmiotu tego prawa i jego funkcji.

W orzecznictwie przyjmowano, że zastosowanie w art. 143 k.c. klauzuli społeczno - gospodarczego przeznaczenia gruntu jako przestrzennego wyznacznika granic dozwolonego oddziaływania właściciela nieruchomości gruntowej oznacza, że uprawniony może korzystać z przestrzeni nad i pod powierzchnią gruntu w takich granicach, w jakich jest to niezbędne dla realizacji funkcji przysługującego mu prawa. Wyznaczenie granic przestrzennych własności nieruchomości gruntowej przy uwzględnieniu kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, musi być dokonywane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Nie jest możliwe wyznaczenie tych granic w sposób oderwany od przeznaczenia gruntu, miejsca jego położenia, sposobu korzystania przez właściciela. Dopiero po dokonaniu takich ustaleń możliwa jest ocena, jakie są granice danej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2004 r., III CK 52/04, niepubl.). W wyroku z dnia 6 stycznia 2005 r., III CK 129/04 (niepubl.).

W wyroku z dnia 15 października 2009 r., II OSK 1581/08, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że o przestrzennych granicach konkretnego gruntu przesądzają uzasadnione potrzeby jej właściciela, zależne od rodzaju i przeznaczenia jego nieruchomości. Dalej w orzecznictwie wskazuje się, że przepis art. 143 k.c. traktuje o przeznaczeniu gruntu w rozumieniu abstrakcyjnym, co oznacza, że odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie do nieskrępowanego korzystania z tej nieruchomości w zakresie, także na wysokość i głębokość, z reguły dostępnym (potencjalnie możliwym do wykorzystania) właścicielowi, w granicach zakreślonych przez prawo.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (obowiązujący od 2013r.), a wcześniej studium, w powiązaniu z kontynuacją faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości (kopalnia dolomitu) określa społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – sporna nieruchomość położona była na obszarze dla którego nie było uchwalonego planu

zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium (...) gminy L. nieruchomość znajdowała się na terenach przemysłu do adaptacji, w części północnej w obszarze lasów ochronnych. MPZP dla tego terenu został uchwalony dnia 27 maja 2013 r. Obecnie działka znajduje się w przeważającej części na terenach powierzchniowej eksploatacji kopalni oznaczonych symbolem PG, na terenach zabudowy technicznej związanej z eksploatacją kopaliny oznaczonych symbolem planu Pg oraz terenach składowania i zwałowania mas ziemnych i skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalni, a także w niewielkiej części w terenach lasów – (...), infrastruktury technicznej – rurociąg do doprowadzania wód podziemnych i posadowych z kopalni – (...) oraz na terenach dróg wewnętrznych – (...).

Wobec faktu, iż dla nieruchomości na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej brak było MPZP społeczno – gospodarczego przeznaczenie tej nieruchomości należało ocenić w oparciu o jej faktyczne wykorzystanie tj. przeznaczenie gruntu zgodne z aktualnym sposobem użytkowania – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa (kopalnia dolomitu). Skoro zaś nieruchomość wykorzystana była (i jest nadal) jako teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa, złoża kopalni znajdujące się na nieruchomości zakreślają przestrzenne granice tej nieruchomości. Złoża zaś znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości są ich częściami składowymi (nie mogą bowiem być od nich odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego albo całości, (art. 47 § 2 k.c.).

Za przyjęciem iż złoża znajduje się z granicach przestrzennych nieruchomości i stanowi jego część składową przemawia także teza – którą tutaj Sąd podziela – iż części składowe gruntu stanowią kopaliny zalegające w strukturze morfologicznej gruntu w granicach pionowego zasięgu własności tego gruntu, dyktowanej miarą społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu (por. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, teza 11 do art. 143 K.c.).

W powyższym kierunku ukształtowało się także orzecznictwo, i przywołać należy co najmniej wyrok NSA z dnia 20.04.2001 r., sygn. akt II SA 742/00, LEX nr 56652, iż: „Art. 7 ustawy Prawo geologiczne i górnicze - wychodzi z założenia, że granice przestrzenne nieruchomości gruntowych zostały wyczerpująco określone w art. 143 kc i przyjmuje konsekwentnie, że w tych granicach - wyznaczonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu - złoża kopalni stanowią część składową nieruchomości i objęte są prawem własności właściciela gruntu. Dopiero złoża kopalni nie stanowiące części składowych nieruchomości, a więc znajdujące się na głębokości przekraczającej jej granicę, należą do Skarbu Państwa. Prawo geologiczne i górnicze reguluje prawo do kopalni tylko w zakresie nie objętym art. 143 kc”.

Dalej Sąd podniósł, iż w doktrynie i orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, iż kopaliny, które mogą być wydobywane metodą odkrywkową należy uznać za część składową nieruchomości (por. A. Lipiński [w:] A. Lipiński, R. Mikosz, Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz, ABC 2003, teza 12 do art. 7; wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 17 kwietnia 1998 r., II SA 1695/97, LEX nr 41289, z dnia 27 kwietnia 2001 r., II SA 742/00, LEX nr 56652). Jednak kryterium tego nie należy stosować automatycznie, bez uwzględnienia faktycznej możliwości zastosowania metody odkrywkowej na konkretnej nieruchomości (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 30 października 2007 r., I OSK 1700/06, z dnia 12 grudnia 2007 r., I OSK 110/07 i I OSK 1645/06, z dnia 13 grudnia 2007 r., I OSK1699/06 - Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Stanowisko to przejawia się także w późniejszych orzeczeniach, m. in. w wyroku WSA w Gliwicach z 22.04.2013 r., sygn. akt II SA/G1 2012/12, zgodnie z którym: „Zaistnienie przesłanek pozwalających na ocenę, czy kopaliny stanowią, czy nie stanowią części składowej nieruchomości, podlega każdorazowej ocenie, z uwzględnieniem cech nieruchomości oraz możliwości jej wykorzystywania przez właściciela. Kopaliny, które mogą być wydobywane metodą odkrywkową należy uznać za część składową nieruchomości.”

Jak wynika z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego dolomit w kopalni dolomitu w L. wydobywany jest metodą odkrywkową (powierzchniową), a zatem zgodnie z przywołanym powyżej orzecznictwem i tą przesłanką (oprócz pozostałych wyżej wymienionych) sprawia, iż złoża należy uznać za część składową nieruchomości.

W dalszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (rozporządzenie weszło w życie w dniu 22

września 2004 r. i obowiązuje do chwili obecnej) określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności tej nieruchomości (§ 3 rozporządzenia). Zgodnie zaś z art. 47 rozporządzenia (którego brzmienie nie zmieniło się od dnia wejścia w życie ustawy tj. od 22.09.2004 r.) - przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża.

Dalej Sąd wskazał, że na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności stosując podejście porównawcze (art. 28 rozporządzenia). Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich ceny (§ 4 rozporządzenia).

Powołany w niniejszej sprawie biegły sądowy z zakresu wyceny złóż kopalin dr R. U. (1) oszacował wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża na dzień 18.11.2009 r. stosując podejście porównawcze i porównując złożo (...) do złoża (...). Stosując tę metodologię biegły oszacował, iż wartość działki nr (...) o pow. 347.644 m² (z uwzględnieniem wartości złoża) wynosi 3.640.000 zł.

W tym miejscu wskazać należy, że działka nr (...) obręb L. ma powierzchnię około 36 hektarów, przy czym złożo zajmuje około 11 hektarów. Pozostała część powierzchni działki to lasy, teren przemysłowy i część administracyjna, czyli zaplecze mechaniczne i warsztatowe. Dokonując oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej kierowano się przede wszystkim wartością złoża. Taka metoda wyceny wynika z faktu, że najistotniejszym czynnikiem determinującym wartość wycenianej nieruchomości jest złożo kopaliny – dolomitu, a więc wartość tej nieruchomości stanowi w zasadzie wartość złoża. Sąd podziela stanowisko biegłego, iż powierzchnia nieruchomości nad złożem nie ma istotnego wpływu na jego wartość. Najważniejszymi parametrami dla prawidłowej wyceny nieruchomości (z uwzględnieniem iż złożo stanowi jego część składową) były takie parametry jak wielkość zasobów, maksymalna wielkość eksploatacji, warunki geologiczne i uwarunkowania logistyczne. Jest tak dlatego, iż jak wskazał biegły i z czym Sąd się zgadza – wartość działki (jak dla każdego aktywu o charakterze komercyjnym) uwarunkowana jest jej zdolnością do generowania przyszłych korzyści ekonomicznych. Mogą one zostać uzyskane na drodze jej sprzedaży lub wykorzystania jako podstawy działalności gospodarczej. W przypadku zagospodarowanych złóż kopalin korzyści te najczęściej realizowane są poprzez ich eksploatację, a przypadki sprzedaży są rzadkie.

Obecny plan zagospodarowania przestrzennego przedmiotowej nieruchomości przewiduje iż działka ma obecnie przeznaczenie przemysłowe - w przeważającej części na terenach powierzchniowej eksploatacji kopalin. Do momentu uchwalenia planu (także na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej) działka wykorzystywana była jako teren powierzchniowej eksploatacji kopalin. Cel i funkcja działki – jej przeznaczenie i sposób faktycznego wykorzystywania jednoznacznie wskazuje, iż jej wartość ekonomiczną stanowi przede wszystkim wartość złoża – gdyż to złożo determinuje jej przeznaczenie i możliwość faktycznego z niej korzystania (działka ta nie może np. być przeznaczona pod zabudowę mieszkalną, komercyjną, czy rolnictwo). Z tego względu jak już wyjaśniono powyżej za zasadne należało przyjąć iż wartość nieruchomości jest w istocie zdeterminowana przez wartość złoża – a o wartości działki w istocie decyduje wartość złoża (sama działka bez złoża - gleba, częściowo zalesiona nie przedstawia istotnej wartości).

W następnej kolejności Sąd wskazał, iż - jak stwierdził biegły w opinii - do wyceny tak nietypowych nieruchomości jak działki na których znajdują się złoża trudno stosować metodę porównawczą, gdyż zgodnie z literaturą naukową i praktyką wyceny nie ma dwóch takich samych złóż kopalin, zatem jest bardzo mało lub też brak jest obiektów podobnych na danym rynku, które mogłyby służyć do porównania - dlatego też biegły dokonał obliczenia sprawdzającego wartości nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża metodą dochodową tj. zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metodę tę zastosowano celem sprawdzenia poprawności wyniku uzyskanego z wykorzystaniem podejścia porównawczego. Wartość nieruchomości z uwzględnieniem wartości złoża oszacowana metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wyniosła 3.559.000 zł i odbiegała od wartości obliczonej metodą porównawczą jedynie o 2,22%.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że wartość ta pokrywa się mniej więcej w wyceną nieruchomości z uwzględnieniem iż złoża jest częścią składową nieruchomości sporządzoną przez biegłego mgr. inż. J. W. – 3.615.000 zł (opinia ta została pominięta w niniejszej sprawie), oraz z opinią prywatną dołączoną do akt - wyceną nieruchomości z uwzględnieniem iż złoża jest częścią składową nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego K. B. (1) – 3.536.000 zł, co dodatkowo przemawia za poprawnością wyceny nieruchomości sporządzonej przez biegłego dr. R. U. (1).

W tym miejscu nadmienić wypada, że w dacie wypowiedzenia powodowi dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. 18.11.2009 r. w zakresie nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni obowiązywały tzw. standardy wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni. Standardy te posiadają charakter tymczasowych not interpretacyjnych wykorzystywanych dobrowolnie przez rzeczoznawców majątkowych. Standard V. 7 zawierał wskazówki dotyczące wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni. Wskazywał, że złoża kopaliny stanowi część składową gruntu wówczas, gdy kopalina ta może być wydobywana metodą odkrywkową. Fakt ten można stwierdzić w oparciu o ustalenia MPZP lub dokumentacji geologicznej złoża kopalni (1.5). Dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej położonej na złożach kopalni, stanowiących ich części składowe, oddawanej w użytkowanie wieczyste, oraz do aktualizacji opłat z tego tytułu, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności z uwzględnieniem wartości złoża. Wartość nieruchomości określa się według zasad podanych w punkcie 3. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni stanowiących ich części składowe określa się w podejściu porównawczym lub dochodowym, z uwzględnieniem wartości złoża. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie tych podejść, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane (3.1.).

Powyższe standardy pomimo, że nie wiążące, stanowiły pewne wytyczne (wskazówki) w zakresie poprawnej wyceny nieruchomości takich jak nieruchomość będąca przedmiotem pozwu (na której znajduje się złoża kopaliny) na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej, a więc na potrzeby tożsame z tymi, jakie są przedmiotem niniejszej sprawy. Wytyczne te nijako potwierdzają (treść standardów przytoczono powyżej) prawidłowość podejścia i oceny zastosowanej przez Sąd w niniejszej sprawie, tak w zakresie uznania iż złoża jest częścią składową nieruchomości, jak i w zakresie uznania, iż do wyceny nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej należy określić prawa własności z uwzględnieniem wartości złoża, a także w zakresie dopuszczalności korygowania podejścia porównawczego metodą dochodową (zdyskontowanych przepływów pieniężnych).

Wyjaśniwszy kwestie budzące największe wątpliwości w niniejszej sprawie – czy złoża jest częścią składową nieruchomości oraz w jaki sposób nieruchomość należy wycenić, należało przejść do ustalenia prawidłowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Opłata roczna z tytułu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania wynosi zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. 3% ceny tej nieruchomości.

W związku z powyższym prawidłowe wyliczenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) ob.(...)wskazuje, że za uzasadnioną na dzień wypowiedzenia, tj. 18.11.2009 r., można uznać jedynie opłatę roczną w wysokości do kwoty 109.200 zł. (tj. 3% z kwoty 3.640.000 zł. stanowiącej wartość nieruchomości).

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

W uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III CZP 110/12 (OSNC 2013/10/114, LEX nr 1276512) Sąd Najwyższy rozstrzygając zagadnienie prawne na gruncie przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami,

wyjaśnił, że 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.

Sąd wskazał, iż dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosiła 10.848,78 zł. Zaktualizowana opłata wynosi 109.200 zł, a zatem przewyższa ona co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, co oznacza, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie powołany wyżej przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią tego przepisu opłata za 2010 r. wynosi 21.697,56 zł (tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty). Opłata za 2011 r., tj. drugi rok od dokonanej aktualizacji, wynosi 65.448,78 zł – co stanowi sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty (tj. kwoty 10.848,78 zł) i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty (tj. kwoty 43.751,22 zł). Począwszy od 2012 r., tj. od trzeciego roku dokonanej aktualizacji, opłata jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji i wynosi 109.200 zł – co stanowi 3% wartości nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I sentencji stwierdzając, że aktualizacja opłaty rocznej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jest uzasadniona do powyżej wskazanych kwot. W dalszym zakresie, tj. w zakresie w jakim powód zmierzał do ustalenia, że podwyżka jest zasadna w niższej kwocie, powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne, o czym orzeczono w pkt II sentencji.

Z uwagi na to, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w części o kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. Powyższe oznacza, że każda ze stron winna ponieść koszty procesu w takim zakresie, w jakim przegrała sprawę, 65 % przegrał powód, 35% przegrał pozwany przy przyjęciu, iż wartość przedmiotu stanowiła kwotę 169.152 zł., (różnica pomiędzy nową o dotychczasową wysokością opłaty). Koszty procesu poniesione przez każdą ze stron wynoszą po 7.200 zł – tytułem wynagrodzenia pełnomocników łącznie 14.400 zł., 65 % z tej kwoty to 9.360 zł. – 7.200 zł = 2160 zł o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

Pozostała część kosztów to wydatki sądowe w postaci wynagrodzenia biegłych w łącznej kwocie 21.132 zł. poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Okręgowy w Krakowie. Powoda obciążał obowiązek uiszczenia z tego tytułu kwoty 13.736 zł (65 % z 21.132 zł), a pozwanego kwoty 7.396 zł. (35 % z 21.132 zł).

O powyższych wydatkach i opłacie orzeczono na podstawie art. 83 ust. 1 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 roku, poz. 1025 tekst jedn. ze zm.) w pkt 4 i 5 wyroku.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany – w całości – zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, niedokonanie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonanie dowolnej oceny dowodu, a tym samym wykroczenie poza swobodną ocenę dowodu w postaci opinii biegłego sądowego i uznanie, iż opinia sporządzona przez biegłego sądowego pana R. U. (1) pomimo zarzutów przedstawionych przez stronę pozwaną nie nasuwa wątpliwości i może stanowić podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie;

- art. 217 § 1 k.p.c., 227 k.p.c. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego pomimo zaistnienia uzasadnionych okoliczności i wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej opinii biegłego sądowego, a także niemożliwości poczynienia prawidłowych ustaleń na podstawie dotychczas uzyskanej opinii;

2/ naruszenie prawa materialnego tj.: art. 151 oraz art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 j.t. z późn. zm. dalej u.g.ń) w zw. z § 4 ust. 3 oraz § 28 rozporządzenia Rady

Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm. dalej : rozporządzenie) poprzez brak ustalenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;

- art. 77 ust. 3 u.g.n poprzez ustalenie wartości nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania przez biegłego sądowego, który nie jest rzeczoznawcą majątkowym.

Nadto wniósł o ponowne rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego wydanego na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 r. o oddaleniu wniosku o

przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości oraz dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości - rzeczoznawcy majątkowego - na okoliczność określenia wartości rynkowej gruntowej składającej się z działki nr (...) obr. ew. (...) o pow. 347.644 m⁽²⁾ objętej KW nr (...) położonej przy ulicy (...) w L., dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wy stanu na dzień 1 stycznia 2010 roku.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, nie znalazł podstaw prawnych do jej uwzględnienia.

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje, oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego jest uzależnione od poczynienia prawidłowych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Temu służy postępowanie dowodowe zgodnie z którym na podstawie art.6 k.c. i 232 k.p.c. strony zobowiązane są przedstawić sądowi rozpoznającemu sprawę dowody na poparcie swych twierdzeń.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów. Dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne lub ocena konkretnego dowodu są wadliwe. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż dla skutecznego podniesienia wymienionego zarzutu, koniecznym jest wykazanie przez skarżącego, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Pamiętać przy tym należy, iż kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń faktów, ustalonych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego.

Strona powodowa zarzuca Sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do opinii dr biegłego R. U. (1).

Apelacja nie docenia specyficznej, a istotnej w niniejszej sprawie okoliczności, że na nieruchomości Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym powoda znajduje się złożo dolomitów triasowych, od lat eksploatowanych górnictwo. Zatem nieruchomość ta nie może być obecnie inaczej wykorzystywana niż w ramach użytkowania górniczego. Okoliczność ta powoduje, że o jej wartości decyduje wartość złoża, a nie inne „klasyczne” przesłanki, takie jak przy nieruchomościach na których obszarze nie występuje złożo surowców naturalnych, czyli jej położenie, możliwość zabudowy itd.

Z tej przyczyny w niniejszej sprawie najistotniejsze było ustalenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu wartości złoża dolomitu (...).

Poprzednim biegłym – specjalistom od wycen nieruchomości - strony stawiały zarzut brak odpowiedniej wiedzy specjalistycznej odnośnie wyceny złóż. Właśnie z tego powodu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego dr R. U., który ostatecznie usunął wszelkie wątpliwości co do wartości przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego strona powodowa wnosi o oddalenie złożonego w apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Dodatkowo należy podnieść, że Sąd Okręgowy uprzednio dopuścił dowód z opinii trzech kolejnych biegłych a nadto do akt sprawy został złożony przez stronę powodową operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. K. B. (1) z dnia 9 lutego 2015 r. Należy zwrócić uwagę, że określenie wartości nieruchomości przez każdego z tych biegłych było zbliżone, albowiem kwoty ustalone przez kolejnych biegłych to: 3.615.000 zł - biegły K. W.; 4.345.550 zł - biegła E. H.; 3.640.000 zł - biegły R. U.; 3.536.000 zł - rzeczoznawca majątkowy K. B.. Tak niewielkie różnice w wycenie są naturalne i wynikają z przyjęcia różnych transakcji do porównań. Z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że kolejna opinia biegłego doprowadzi do zbliżonego wyniku. Stąd też, w ocenie Sądu Apelacyjnego przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego nie jest celowe.

Sąd Apelacyjny uznał, że wobec fachowej, pełnej i jasnej opinii biegłego R. U., co wynika nie tylko z wiedzy specjalnej, ale i logicznego myślenia oraz konstruowania racjonalnych wniosków na podstawie materiału dowodowego, jakim biegły dysponował, nie było potrzeby dopuszczania kolejnego dowodu w tym przedmiocie. Samo bowiem niezadowolenie strony nie może być impulsem decydującym o dopuszczeniu przez Sąd opinii innego biegłego, bowiem doprowadziłoby to do zbędnego mnożenia materiału dowodowego wywołanego dążeniem strony do uzyskania korzystnej dla siebie opinii, pomimo braku zasadnego podważenia opinii już opracowanych w sprawie. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 1999 roku, sygn. akt I PKN 20/99, publ. OSNP 2000/22/87). Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 r. sygn.. akt I CKN 1170/98, postanowienie SN z 7 listopada 2000 r., sygn. akt III CSK 7/09, opubl. Lex Polonica nr 2413061, wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 r, sygn.. akt V CKN 1354/00, LEX Nr 77046, wyrok SN z dnia 13 maja 2009 r., sygn. akt IV CSK 26/09, opubl. Lex nr 1380999).

W związku z powyższym Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego zespołu biegłych.

Z opinii biegłego R. U. wynika, że ustalona przez niego wartość nieruchomości jest jej wartością rynkową. W myśl art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Co więcej, rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów. Stosownie do § 47 ust. 1 tego rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości jej wartość określa się z uwzględnieniem wartości złoża. Stosownie do ust. 2 tego paragrafu przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości położonych na złożach kopalin, a w szczególności tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

Biegły dr R. U. w sporządzonej opinii taki właśnie sposób określania wartości nieruchomości zastosował. Biegły wskazał, że zidentyfikował tylko jedną transakcję, która w pełni odpowiadała wymogom porównywalności. W przypisie (12) biegły wyjaśnia, że z tego powodu nie było możliwe spełnienie wymogu porównania parami trzech kolejnych transakcji a porównywanie transakcji nieporównywalnych prowadziłyby do wypaczenia wyniku. W dalszej części sporządzonej opinii biegły w sposób zrozumiały przedstawił tok rozumowania, jakie poczynił w celu ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, przy uwzględnieniu wartości złoża surowców naturalnych.

Wobec braku skutecznego podważenia prawidłowości ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zarzuty naruszenia prawa materialnego nie mogą odnieść skutku. W szczególności Sąd Okręgowy nie naruszył art. 77 ust. 3 u.g.n. „poprzez ustalenie wartości nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania przez biegłego sądowego, który nie jest rzeczoznawcą majątkowym.” Z chwilą wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Kolegium proces aktualizacji wysokości opłaty rocznej nie jest już dokonywany przez organ administracyjny ani kolegium odwoławcze lecz zostaje poddany procedurze sądowej w ramach realizacji roszczenia powoda o ukształtowanie prawa. W takiej sytuacji zastosowanie mają ogólne zasady postępowania sądowego.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny uznaje za trafne argumenty Sądu Okręgowego przedstawione na wysokim poziomie merytorycznym – zwłaszcza szeroko rozbudowaną podstawę prawną - wobec tego ich powielanie byłoby pozbawione rzeczowego sensu.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 i art. 99 k.p.c. obciążając nimi stronę przegrywającą sprawę. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r., poz. 1805) ze zm. od 1.01.2017r przy przyjęciu minimalnej stawki.

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Józef Wąsik