

Sygn. akt I ACa 963/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Grzegorz Krężolek

Protokolant: Jakub Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta T.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 23 czerwca 2021 r. sygn. akt I C 652/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej (...)S.A w T. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych), tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt :I ACa 963/21

## UZASADNIENIE

Prezydent Miasta T., działając jako statio fisci Skarbu Państwa, wypowiedział z dniem 31 grudnia 2016 r. Grupie (...) SA z siedzibą w T. dotychczas obowiązujące opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:

- objętej księgą wieczystą nr. (...) z kwoty 194.711,87 zł na kwotę 576.561,78 zł, z tym że za rok 2017 w kwocie 389.423,74 zł, za rok 2018 w kwocie 482.992,76 zł, za rok 2019 i lata następne w kwocie 576.561,78 zł;

- objętej księgą wieczystą nr. (...) z kwoty 818.744,55 zł na kwotę 2.166.900 zł, z tym że za rok 2017 w kwocie 1.637.489,10 zł, za rok 2018 w kwocie 1.902.194,55 zł, za rok 2019 i lata następne w kwocie 2.166.900 zł;

- objętej księgą wieczystą nr. (...) z kwoty 100.701,26 zł na kwotę 249.461,16 zł, z tym że za rok 2017 w kwocie 201.402,52 zł, za rok 2018 w kwocie 225.431,84 zł, za rok 2019 i lata następne w kwocie 249.461,16 zł.

Wypowiedzenia zostały doręczone użytkownikowi wieczystemu w dniu 16 grudnia 2016 r.

W dniu 16 stycznia 2017 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. wpłynęły wnioski spółki o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych wyżej nieruchomości jest uzasadniona w innej wysokości.

Po przeprowadzeniu postępowania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. orzeczeniami z dnia 13 czerwca 2017 r. uznało wypowiedzenia za nieuzasadnione i ustaliło opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych nieruchomości w wysokościach obowiązującej przed wypowiedzeniem.

W dniu 27 czerwca 2017 r. Skarb Państwa - Prezydent Miasta T. złożył sprzeciwy od orzeczeń SKO, domagając się oddalenia wniosku (...) SA o ustalenie, że aktualizacje opłaty rocznej była nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Wskazując w nich na przyczynę, która zdecydowała o decyzji Kolegium, a była nią wadliwość operatu szacunkowego, na którym Prezydent Miasta T. oparł wypowiedzenia podnosił, iż aktualizacja jest konieczna albowiem poprzednia wycena wartości nieruchomości - stanowiąca podstawę określenia wysokości opłat rocznych w dotychczasowych wysokościach - miała miejsce w 2006r./ k.9-10 akt /

Po przekazaniu spraw Sądowi zostały one połączone do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c.

W toku postępowania reprezentująca Skarb Państwa Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej wniosła o oddalenie powództwa (...) SA i obciążenie spółki kosztami postępowania.

W swoim stanowisku argumentowała, że zostały spełnione wszystkie ustawowe przesłanki dla dokonania aktualizacji opłat, których merytoryczną przyczyną był wzrost wartości nieruchomości. Podnosiła także, że Prezydent Miasta T. zachował wszystkie warunki jakie są wymagane dla skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wszystkich trzech nieruchomości. /k. 37-41 akt/.

Strona powodowa (...) SA - w swoim stanowisku podnosiła, iż wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat były wadliwe albowiem operat szacunkowy, na podstawie którego ustalone były ich nowe / wyższe / stawki, został przygotowany z błędami prawnymi - metodologicznymi, niezgodnie z wymaganiami, które stawia takiemu opracowaniu ustawa o gospodarce nieruchomościami. / k. 47-50 akt /.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2021r. Sąd Okręgowy w Tarnowie :

- ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW (...) na kwoty:

a/za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r. - 389.423,74 zł ,

b/ za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. - 475.406,11 zł ,a

począwszy od 1 stycznia 2019r. - 561.388,47 zł [ pkt I ],

-zasądził od strony powodowej (...) SA z siedzibą w T. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 10.800 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego[ pkt II],

- ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW (...) na kwoty:

a/ za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r. - 1.637.489,10 zł ,

b/ za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. - 1.902.194,55 zł ,a

począwszy od 1 stycznia 2019r. - 2.166.900 zł [ pkt III],

- zasądził od strony powodowej (...) SA z siedzibą w T. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 10.800 zł , tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego[ pkt IV ],

-ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW (...) na kwoty:

a/ za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r. - 201.402,52 zł ,

b/ za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. – 225.431,84 zł,a

począwszy od 1 stycznia 2019r. – 249.461,16 zł [ pkt V],

-zasądził od strony powodowej (...) SA z siedzibą w T. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 5.400 zł , tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego[ pkt VI ] oraz

-zasądził od strony powodowej (...) SA z siedzibą w T. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta T. kwotę 17.328,49 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych w sprawie [ pkt VII sentencji wyroku ].

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr. KW (...), (...) i (...), stanowią własność Skarbu Państwa i znajdują się w użytkowaniu wieczystym (...) SA z siedzibą w T.. Z tytułu ich użytkowania wieczystego strona powodowa ponosiła dotychczas opłaty roczne ustalone w 2006 roku. Opłaty te kształtowały się następująco:

1. dla nieruchomości objętej KW (...) - 194.711,87 zł,
2. dla nieruchomości objętej KW (...) – 818.744,55 zł,
3. dla nieruchomości objętej KW (...) – 100.701,26 zł.

W dniu 5 września 2016 r. Prezydent Miasta T. skierował do powodowej spółki informację o przystąpieniu do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalonych w 2006 roku.

W toku postępowania aktualizacyjnego został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego K. W., operat szacunkowy z dnia 26 listopada 2016 r. Stosownie do ustaleń biegłego wartość nieruchomości wynosiła:

1. nieruchomość objęta KW (...) – 19.218.726 zł,
2. nieruchomość objęta KW (...) – 72.230.000 zł,
3. nieruchomość objęta KW (...) – 8.315.372 zł.

Z dalszej części ustaleń wynika , iż wartość tych nieruchomości według ich stanu i cen rynkowych z IV kwartału 2016 roku przedstawia się następująco:

1. nieruchomość objęta KW (...) – 18.712.949 zł,
2. nieruchomość objęta KW (...) – z wyłączeniem działek nr (...) - 89.978.039 zł,
3. nieruchomość objęta KW (...) – 11.027.823 zł.

Z ramach nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) ,działki o numerach ewidencyjnych :(...), (...)i(...) o łącznej powierzchni 13.2746 m<sup>( 2, )</sup> korzystają ze zwolnienia z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Pozostałe nieruchomości objęte są 3% stawką tej opłaty.

W części uzasadnienia wyroku poświęconej ocenie dowodów, Sąd Okręgowy wskazał, iż wartość nieruchomości objętych postępowaniem została ustalona na podstawie przeprowadzonej podczas jego przebiegu opinii biegłego-rzeczoznawcy majątkowego Z. K. (1), przy uznaniu jej za mającą pełny walor dowodowy, nawet mimo postawionych przez powódkę wobec tego opracowania zarzutów / do których autor opracowania ustosunkował w treści opinii uzupełniającej złożonej na piśmie/.

W ramach oceny tego dowodu, który dla rozstrzygnięcia miał kluczowe znaczenie, Sąd w szczególności argumentował, iż opinia biegłego jest specyficznym środkiem dowodowym.

Ze względu na fakt, iż oparta jest ona na wiedzy specjalistycznej, nie podlega takiej kontroli jak inne środki dowodowe.

Sąd nie posiada bowiem wiedzy, która byłaby pomocna w weryfikacji wniosków opracowania eksperckiego Z tej przyczyny opinia podlega kontroli na podstawie innych kryteriów.

Sąd bada jedynie, czy opinia została wydana przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą i doświadczeniem. Jej przedmiotem jest ponadto uwzględnienie przez biegłego wszelkich dostępnych informacji, brak wewnętrznych sprzeczności- spójność opracowania - precyzja wniosków oraz niesprzeczność z wiedzą powszechną i zasadami doświadczenia życiowego oraz zawieranie przez opinię przekonującego uzasadnienia.

Tylko w przypadku stwierdzenia, iż opracowanie nie spełnia powyższych kryteriów konieczne jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że jedynie to, że strona nie jest zadowolona z opinii, nie stanowi wystarczającej przyczyny uzasadniającej powołanie kolejnego biegłego.

Argumentując dalej, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku zgodnie z którym opracowania biegłego K. [ tak zasadnicze jak i uzupełniające ] mogły stać się podstawą ustaleń Sądu.

Zostały wykonane przez osobę dysponującą odpowiednimi uprawnieniami, wiedzą i doświadczeniem. Biegły przed wykonaniem opinii poddał analizie wszelką dokumentację istotną dla badanego zagadnienia, wykonał inwentaryzację opisową stanu faktycznego, uwzględnił zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapoznał się z archiwalną dokumentacją wycenianego obszaru (część ogólnej opinii).

Dokonana wycena zawiera uzasadnienie. W opinii brak jest wewnętrznych sprzeczności. Nie jest ona również sprzeczna z ogólnie dostępną wiedzą powszechną i zasadami doświadczenia życiowego.

Okoliczność, iż od chwili sporządzenia opinii do chwili wyrokowania upłynął okres dłuższy niż rok nie dyskwalifikuje dowodowo tego opracowania, gdyż jego przedmiotem nie było ustalenie aktualnej, na datę orzekania, wartości nieruchomości których dotyczyła aktualizacja opłaty ale wartość ta na dzień wypowiedzenia wysokości opłat w dotychczasowej wysokości czyli 14 grudnia 2016 r. Biegły wartość tą ustalił posługując się danymi z IV kwartału 2016 roku.

Dlatego też, w ocenie Sądu I instancji nie były uzasadnionymi, formułowane przez (...) SA, wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego oraz o wystąpienie przez Sąd do (...) Stowarzyszenia (...) z wnioskiem o ocenę prawidłowości sporządzonego przez Z. K. opracowania.

W ramach oceny prawnej Sąd I instancji wskazał, że :

a/ złożone przez (...) SA w T. wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie, że dokonane w dniu 14 grudnia 2016 r. wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego są nieuzasadnione, stosownie do art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastępują pozew.

Powołując się na judykaty Sadu Najwyższego z dnia 15 listopada 2016 r. III CSK 430/15 oraz z dnia 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13 podniósł, że poprzez wniesienie przez Skarb Państwa sprzeciwu od orzeczeń SKO w T. doszło do wszczęcia postępowania sądowego, które powinno zakończyć się wydaniem orzeczenia o charakterze konstytutywnym, ustalającym należne opłaty za okres od 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia,

b/ przeprowadzone postępowanie dowodowe dostarczyło podstaw do przyjęcia, że w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, zostały spełnione przesłanki uzasadniające aktualizację wysokości opłat, obowiązujących od 2006 roku. Nastąpiła bowiem zmiana wartości nieruchomości, a wypowiedzenie – spełniające wymogi z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu przed końcem roku 2016, a ściślej, 16 grudnia 2016 r.

Niesporne pomiędzy stronami było, że stawka opłaty rocznej wynosi 3%, przy czym część nieruchomości objętej KW (...) zwolniona jest z opłat z uwagi na fakt, iż została zajęta pod infrastrukturę kolejową,

c/ ustalona na podstawie opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego -Z. K. (1) wartość nieruchomości jest podstawą ustalenia opłaty rocznej obowiązującej od 1 stycznia 2017 r.

- dla nieruchomości objętej KW (...) wartość ta wyniosła 18.712.949 zł, a zatem opłata powinna wynosić 561.388,47 zł rocznie. Z uwagi na fakt, iż ustalona opłata przekracza dwukrotność opłaty dotychczasowej, konieczne stało się zastosowanie reguły z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosownie do której w pierwszym roku po aktualizacji opłata wynosi dwukrotność poprzedniej opłaty (389.423,74 zł), a pozostała kwota (171.964,73 zł) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w kolejnych dwóch latach. Z tego względu opłata za rok 2018 wynosi 475.406,11 zł, a od 2019 roku 561.388,47 zł. ,

- wartość nieruchomości objętej KW (...) została ustalona na kwotę 89.978.039 zł, a tym samym opłata roczna powinna wynosić 2.699.341,17 zł. Ustalona w ten sposób opłata byłaby wyższa od tej, którą wskazano w wypowiedzeniu z dnia 14 grudnia 2016r. Z tego względu konieczne stało się przyjęcie stawek wynikających z wypowiedzenia dokonanego przez Skarb Państwa - Prezydenta Miasta T. , stosownie do którego opłata w 2017 r. wyniesie 1.637.489,10 zł, w 2018 r. 1.902.194,55 zł, a od 2019 roku 2.166.900 zł.

- taka sama sytuacja ma miejsce w przypadku nieruchomości objętej KW (...). Ustalona w niniejszym postępowaniu wartość nieruchomości -11.027.823 zł prowadziłyby do wniosku, iż opłata roczna powinna wynosić 330.834,69 zł. Są to kwoty wyższe niż wskazane w wypowiedzeniu. Dlatego też również w przypadku tej nieruchomości konieczne stało się przyjęcie stawek z wypowiedzenia, tj. za rok 2017 - 201.402,52 zł, za rok 2018 - 225.431,84 zł i od 2019 roku 249.461,16 zł. ,

d/ w konsekwencji uzasadnioną jest ocena zgodnie z którą powództwo zostało uwzględnione jedynie w niewielkim zakresie.

Tylko w przypadku nieruchomości objętej KW (...) wytoczenie powództwa spowodowało obniżenie opłaty rocznej z kwoty 576.561,78 zł do kwoty 561.388,47 zł, a więc o sumę 15.173,31 zł.

W przypadku pozostałych dwóch nieruchomości powództwa okazały się nieuzasadnione w całości.

e/ przy wartości przedmiotu sporu wynoszącej 1.878.766 zł (zsumowane wartości trzech powództw połączonych do wspólnego rozpoznania) jest to na tyle niewielka kwota, iż uzasadnione stało się obciążenie powoda całością kosztów postępowania stosownie do art. 100 k.p.c.

Dlatego Sąd Okręgowy zasądził od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej koszty zastępstwa procesowego we wszystkich połączonych sprawach, przy czym – ze względu na wartość przedmiotu sporu - w przypadku dwóch spraw stawka należnego wynagrodzenia wynosiła 10.800 zł, a w przypadku trzeciej sprawy 5.400 zł.

Grupa (...) SA została ponadto obciążona poniesionymi przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta T. wydatkami na koszty przeprowadzonej w postępowaniu opinii biegłego w kwocie 17.328,49 zł.

W apelacji od tego orzeczenia, Grupa (...) SA, zaskarżając je w całości, domagała się w pierwszej kolejności wydania przez Sąd II instancji orzeczenia reformatoryjnego, którym nastąpi ustalenie, iż aktualizacje wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych sporem są uzasadnione w innej wysokości. Ponadto strona przeciwna zostanie obciążona na rzecz powódki kosztami procesu oraz postępowania apelacyjnego.

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na zarzutach:

1/ naruszenia prawa procesowego w sposób mający dla treści zaskarżanego orzeczenia istotne znaczenie, a to:

- art. 233 §1 kpc, jako konsekwencja zastąpienia swobodnej oceny zgromadzonych dowodów oceną dowolną.

Tej nieprawidłowości strona skarżąca upatrywała w uznaniu przez Sąd za mające pełny walor dowodowy opracowań zasadniczego oraz uzupełniającego biegłego Z. K. (1), mimo podnoszonych wobec nich przez powódkę zarzutów, które zasadnie podważały przyjęte w nich przez tego eksperta wartości wszystkich trzech nieruchomości.

Zdaniem skarżącej, podnoszoną wada postępowania Sądu polegała także na nie uwzględnieniu jej wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego tej samej specjalności i o tym samym zakresie rzeczowym ani też tego, którym spółka postulowała przeprowadzenie kontroli prawidłowości metodologicznej przygotowanego przez biegłego K. operatu przez (...) Stowarzyszenie (...),

- art. 327<sup>1</sup> kpc, w następstwie nie wskazania przez Sąd Okręgowy w motywach wyroku, dlaczego opracowania biegłego K. uznał za rzetelne i nie budzące wątpliwości, przez co nie jest możliwe poddanie sposobu rozumowania Sądu w tym zakresie weryfikacji i podjęcia z nim odwoławczej polemiki,

- art. 235<sup>2</sup> §1 pkt 5 kpc w zw. z art. 233 §1 i 327<sup>1</sup> kpc, wobec nieprawidłowego uznania, iż wnioski obecnie skarżącej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego oraz wystąpienie o kontrolę merytorycznej i metodologicznej poprawności opracowań złożonych w postępowaniu rozpoznawczym autorstwa Z. K. (1) przez (...) Stowarzyszenie (...) zmierzały jedynie do wydłużenia czasu trwania postępowania. Tymczasem nie tylko nie były one spóźnione, nie powodowały zwłoki w postępowaniu ale zmierzały do dokonania ustaleń doniosłych dla rozstrzygnięcia

2/ błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na konstatacji, iż wartość wszystkich trzech nieruchomości, dotychczasowe wysokości opłat za użytkowanie wieczyste których uległy kwestionowanemu wypowiedzeniu, wzrosła, według stanu i poziomu cen na IV kwartał 2016r. Zdaniem apelującej taki wzrost w porównaniu z wartością z roku 2006r. w którym uprzednio była ustalana wysokość tych opłat, nie miał miejsca.

Podnoszona nieprawidłowość faktyczna była m. in. następstwem nie odniesienia się przez autora opinii / operatu szacunkowego / Z. K. (1) do wszystkich zarzutów jakie wobec tego opracowania podniosła strona powodowa, w szczególności w piśmie z dnia 28 czerwca 2019r.,

3/ - naruszenia prawa materialnego poprzez nieprawidłową wykładnię art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami poprzez nie uwzględnienie przy ocenie opracowań biegłego, że opinia zasadnicza mogła ona być wykorzystana, na potrzeby ustalenia wartości nieruchomości dla ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jedynie przez rok od daty jej złożenia. Nie spełniając tego warunku, nie mogła posłużyć Sądowi I instancji do ustalenia wysokości tych opłat.

Powołując się na przepis art. 380 kpc strona skarżąca domagała się uzupełnienia postępowania dowodowego przed Sądem II instancji poprzez :

a/ dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej co Z. K. (1) specjalności i o takim samym zakresie rzeczowym , jak opracowania przygotowane w postępowaniu rozpoznawczym przed Sądem I instancji ,

b/dopuszczenie dowodu z informacji sporządzonej przez Dyrektora Centrum (...) w (...) SA obejmującej zarzuty jakie zostały przez tę jednostkę organizacyjną powódki sformułowane wobec opinii biegłego Z. K. (1).

Apelująca domagała się także wystąpienia przez Sąd Apelacyjny do (...) Stowarzyszenia (...) o dokonanie weryfikacji poprawności sporządzenia tego opracowania [ wraz z jego uzupełnieniem ],

Odpowiadając na apelację, działająca w imieniu Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T., Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, domagała się jej oddalenia jako pozbawionej uzasadnionych podstaw. Wniosła także o przyznanie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Postulowała oddalenie zgłoszonych w środku odwoławczym wniosków dowodowych.

***Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył :***

Środek odwoławczy (...) SA nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

Nie można podzielić żadnego z zarzutów na których opiera się jej konstrukcja.

Rozpoczynając ich ocenę od tych , które mają charakter procesowy, przypomnieć dla porządku należy , iż zarzut tego rodzaju jest uzasadniony jedynie wówczas , gdy spełnione zostaną równocześnie dwa warunki.

Strona odwołująca się do niego wykaże , że rzeczywiście sposób postępowania Sądu naruszał indywidualnie oznaczoną normę [ normy ] formalne. Jednocześnie nieprawidłowości te prowadziły do następstw , które miały istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia. Nieco inaczej kwestię tę ujmując, zarzut procesowy jest usprawiedliwiony jedynie wówczas, jeżeli zostanie dowiedzione , że gdyby nie potwierdzone błędy proceduralne Sądu niższej instancji , orzeczenie kończące spór stron miałoby inną treść.

Wskazując na to generalium , odeprzeć należy jako nietrafny zarzut naruszenia art. 327<sup>1</sup>kpc.

Zważywszy na to w czym strona skarżąca upatruje jego realizacji , wskazać należy ,że jak wynika z ukształtowanego i jednolitego , podzielanego przez Sąd Apelacyjny, w składzie rozstrzygającym sprawę, orzecznictwa Sądu Najwyższego służącego wykładni normy art. 328 §2 kpc , którą zastąpił- bez żadnych merytorycznych zmian - przepis art. 327<sup>1</sup> kpc - może on być uzasadniony jedynie wyjątkowo , gdy konstrukcja pisemnych motywów orzeczenia Sądu niższej instancji jest tak wadliwa , iż nie zawierają one danych pozwalających na przeprowadzenie na ich podstawie kontroli instancyjnej orzeczenia.

Nieco inaczej mówiąc, zarzut naruszenia tego przepisu jest uzasadniony wtedy , gdy uzasadnienie wyroku nie pozwala na stwierdzenie czy Sąd niższej instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i [ lub ] procesowego.

/ por. także , wskazane jedynie ilustracyjnie, postanowienie SN z dnia 21 listopada 2001, sygn. I CKN 185/01 powołane za zbiorem Lex/

Tego rodzaju zasadniczymi / konstrukcyjnymi / wadami motywy wyroku z dnia 23 czerwca 2021r. nie są dotknięte.

Wynika z nich z oparciu o jakie ustalenia i wnioski prawne , odwołane do mających w sprawie zastosowanie norm prawa materialnego, Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie. Wiadomo jest z jego lektury także , w jaki sposób i dlaczego

ocena zgromadzonych dowodów, w tym w szczególności opracowania – zasadniczego i uzupełniającego biegłego Z. K. (1) / por k. 96–201 i k.347- 381 akt /, została przeprowadzona w przyjęty przez Sąd Okręgowy sposób.

W związku z argumentacją skarżącą trzeba także dodać, iż ocenie właśnie tego dowodu Sądu Okręgowy poświęcił w istocie niemal całość tej części motywów, która dotyczyła ocenie zgromadzonych dowodów.

(...) SA wspierająca ten zarzut nie jest uzasadniona tym bardziej, że Sąd motywując wydane orzeczenie nie ma obowiązku wskazywać w jaki sposób odnosi się do wszystkich twierdzeń i ocen stron. Jego obowiązek w tym zakresie ogranicza się tylko do tych, które z punktu widzenia przedmiotu uzasadnianego rozstrzygnięcia, uznaje za doniosłe – także w odniesieniu do oceny zgromadzonych w sprawie dowodów.

Nie ma też racji strona skarżąca, gdy podnosi zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny zgromadzonych dowodów i ściśle z nim funkcjonalnie powiązany zarzut nieprawidłowości ustaleń faktycznych w tej ich części, w której została określona wartość każdej z trzech objętych sporem nieruchomości, według ich stanu na dzień dokonywania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej / czwarty kwartał 2016r – 14 grudnia 2016r /

Uzasadnione postawienie obu takich zarzutów wymaga od strony wykazania na czym, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów, polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie konkretnych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń, nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] zasadami logicznego rozumowania, czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie zarzutów na tych zasadach, wyklucza uznanie ich usprawiedliwione, pozostając dowolną, nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii, wyrażające podobne stanowisko, powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005, sygn. III CK 3/05, obydwa powołane za zbiorem Lex/

Dopóty, dopóki przeprowadzona przez Sąd ocena mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria, Sąd Odwoławczy obowiązany jest ją, a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych, aprobować.

To, w jaki sposób strona skarżąca motywuje realizację obu omawianych zarzutów procesowego i faktycznego, wyklucza uznanie ich za uzasadnione.

W miejsce rzeczowej, opartej na wskazanych wyżej kryteriach, polemiki ze sposobem postępowania Sądu Okręgowego, spółka ogranicza się do przeciwstawienia jej własnej wersji oceny opracowań Z. K. (1), deprecjonującej ich merytoryczną wartość, na której buduje argumentację dla tezy faktycznej, zgodnie z którą wartość żadnej z nieruchomości objętych postępowaniem, począwszy od 2006r nie wzrosła, a przyjęte przez Sąd ich wielkości decydują o zasadności zarzutu faktycznego.

Podnoszone argumenty mające wspierać obydwa te zarzuty, zgodnie z motywami jakimi posługuje się Grupa (...) SA, sprawdzają się do krytyki tego, iż Sąd Okręgowy nie przyjął wersji oceny opracowań Z. K. oraz faktów na nich opartych, afirmowanej przez powodową spółkę.

Już stwierdzenie takiego sposobu motywowania stawianych zarzutów wystarcza dla oparcia ich obu.

Dlatego jedynie w drodze uwag uzupełniających wskazać należy w pierwszej kolejności, iż opinia zasadnicza sporządzona przez biegłego – rzeczoznawcę majątkowego- inż. budownictwa Z. K. (1) nosi datę 30 kwietnia 2019r /



k. 96 akt / . Natomiast opinia uzupełniająca , sławiąc formę odpowiedzi na zarzuty strony powodowej do opracowania zasadniczego [ na taki jej charakter zwraca uwagę wprost jej autor na k. 347 akt] jest datowana na 25 stycznia 2021r.

W warunkach, gdy ekspert podtrzymał i uzupełnił w tym drugim z opracowań zasadnicze wnioski opinii pierwotnej , w szczególności w zakresie zasadniczego dla rozstrzygnięcia sprawy, potwierdzenia faktu wzrostu wartości nieruchomości na datę dokonywania wypowiedzenia poprzedniej wysokości opłat rocznych oraz wedle ich stanu na tę datę 14 grudnia 2016r., określenia ich wartości , uzasadnionym jest przyjęcie , że tym samym opinia rzeczoznawcy majątkowego była, na datę zamknięcia rozprawy przez Sąd I instancji, opracowaniem aktualnym , także w rozumieniu art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami [ jedn. tekst DzU z 2023 poz.344]

Trzeba przy tym dostrzec , iż opracowania Z. K. były składane w postępowaniu sądowym, mając postać opinii biegłego. Stąd przydatność opracowania dla ustaleń doniosłych dla rozstrzygnięcia poddana była swobodnej ocenie Sądu. Zatem wymagania formalne dla operatu szacunkowego, opisane w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami , są tylko jednym z elementów składających się na te ocenę.

Stąd nie podważa skutecznie tej oceny jakiej w odniesieniu do obu tych opracowań , a szczególnie opinii uzupełniającej dokonał Sąd Okręgowy / uznając je za mające pełny walor dowodowy/ brak formalnego potwierdzenia przez rzeczoznawcę poprzez stosowną klauzulę na przygotowanym opracowaniu jego aktualności i zdatności wniosków opinii, w ten sposób uzupełnionej dla ustalenia wartości nieruchomości warunkującej ustalenie wysokości należnej opłaty rocznej.

Przy weryfikacji obu tych zarzutów nie można też utracić z pola widzenia i nie uwzględnić także , że opinia biegłego - rzeczoznawcy majątkowego Z. K. miała ściśle oznaczoną granicę czasową / datę / do której miała być odniesiona , ustalana w w niej wartość nieruchomości.

Zatem ma rację Sąd i instancji twierdząc , iż aktualności i zdatności opracowania eksperckiego dla poczynienia doniosłych dla rozstrzygnięcia ustaleń w zakresie tej wartości , nie należy odnosić do daty zamknięcia rozprawy / orzekania / ale [ w rozstrzyganej sprawie] do dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej.

Nie prowadzi do uznania weryfikowanych zarzutów za uzasadnione także odwołanie się strony powodowej do tej części argumentacji środka odwoławczego w ramach którego podnosi , że biegły K. nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów, które wobec jego opracowania zasadniczego, spółka podniosła w piśmie procesowym datowanym na 28 czerwca 2019r / k. 239-265 akt/

Wbrew temu stanowisku ekspert ustosunkował się do tych zarzutów , podtrzymując sformułowane przez siebie wnioski i w obszernej , liczącej trzydzieści pięć stron, opinii uzupełniającej ,szczegółowo i przekonująco uzasadnił swoje stanowisko , polemicznie wobec krytykujących treść opinii zasadniczej argumentów powodowej spółki.

Mówiąc o tym , że biegły nie odniósł się do zarzutów wskazanych w powołanym piśmie skarżąca nie dostrzega , że także forma redakcyjna jakiej użył opiniodawca w opracowaniu uzupełniającym przeczy trafności jej zarzutu.

Analiza treści opracowania uzupełniającego uzasadnia wniosek , że jego całość stanowi wyłącznie odniesienie się rzeczoznawcy majątkowego do zarzutów (...) SA, zawartych we wskazanym piśmie.

Co więcej, opiniodawca dał temu wyraz wprost, dzieląc swoje uzupełniające opracowanie, na dwie części : poświęconą odniesieniu się do tych z nich , które znalazły się w części ogólnej tegoż pisma / por k. 364 akt / oraz zarzutów pozostałych , określanych przez Z. K. jako „ zarzuty uszczegółowione” / por. k. 377 akt/.

Wbrew stanowisku mającym wspierać te zarzuty ,biegły odpowiedział w szczególności na te dotyczące przyjętej przez siebie metody wyceny w podejściu porównawczym, odniósł się do zarzucanego nie uwzględnia, przy określeniu przeznaczenia nieruchomości, planu zagospodarowania przestrzennego z 2010r , czy też ,m a także podjął polemikę z argumentem o zastosowaniu nieadekwatnych stawek wartości dla wyceny prawa własności.

Niezasadnie też skarżąca podnosi, że opiniodawca nie odniósł się do zagadnienia objęcia bonifikatą, w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste, w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków, czy też wpływu na wartość nieruchomości potencjalnego zagrożenia powodziowego ze względu na jej położenie. / na te okoliczności zwraca także reprezentująca stronę pozwaną Prokuratoria Generalna RP w odpowiedzi na apelację/.

Nie można też nie brać pod rozwagę, iż po udzieleniu przez biegłego na te zarzuty odpowiedzi w tej formie, profesjonalnie zastępowana strona powodowa - była uprawnioną [ o ile uważała - jak twierdzi obecnie - iż pomimo wszystko, odpowiedź ta była niepełna czy błędna, do tego aby domagać się kolejnego uzupełnienia opracowania, względnie umożliwienia jej zadawania dodatkowych pytań biegłemu na rozprawie, na którą będzie wezwany.

Nie skorzystała z takiej możliwości.

Postulowała natomiast przeprowadzenie dowodu o takim samym zakresie zadania eksperckiego ale przez innego biegłego tej samej co biegły K. specjalności - rzeczoznawcy majątkowego.

Taki sposób postępowania strony skarżącej pozwala na podzielenie stanowiska Sądu I instancji, zgodnie z którym rzeczywistą przyczyną takiego wniosku o kolejną opinię innego biegłego było tylko jej niezadowolenie z wniosków obu opracowań przedłożonych Sądowi I instancji przez inż. Z. K. (1).

Gdy wziąć pod rozwagę trafnie oznaczone przez Sąd Okręgowy granice oceny opinii biegłego / powtarzanie tej samej lub bardzo zbliżonej argumentacji wywodzonej z utrwalonego stanowiska orzecznictwa w tym Sadu Najwyższego w tej materii, jest, z przyczyn teleologicznych, zbędne /

Nie dostrzegając wad oceny tego dowodu przeprowadzonej przez Sąd I instancji, za nieuzasadnione należy uznać argumenty za pomocą których powódka motywuje kolejny zarzut procesowy, naruszenia art. 235<sup>2</sup> §1 pkt 5 w zw z art. 233 §1 i 327<sup>1</sup> kpc poprzez nie uwzględnienie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego i przeprowadzenie sprawdzenia poprawności opracowania / operatu/ Z. K. przez (...) Stowarzyszenie (...).

W opisanych okolicznościach brak było dostatecznych podstaw do uzupełniania w ten sposób postępowania dowodowego i tym bardziej do zlecenia takiej / wewnątrz korporacyjnej/ weryfikacji.

Trzeba przy tym zauważyć o czym była już wcześniej także mowa, że wobec tego, iż opracowanie było opinią dopuszczoną w ramach postępowania rozpoznawczego przed Sądem to on był wyłącznie uprawniony do oceny jego dowodowych walorów lub cech, które je dyskwalifikują.

Wobec tego ocena Stowarzyszenia (...) nie niosła z punktu widzenia treści rozstrzygnięcia merytorycznej wartości, skoro o ile wady opracowania zostałyby potwierdzone, Sąd byłby obowiązany dopuścić dowód z innego opracowania eksperckiego, o takim samym zakresie rzeczowym, wykonanym przez innego o tej samej specjalności / specjalnościach/ - rzeczoznawcy majątkowego.

Taka ocena tego zarzutu prowadzi także do wniosku, że nie jest uzasadnionym wniosek o prowadzenie takiego dowodu w postępowaniu odwoławczym.

W warunkach, gdy decyzja procesowa Sądu Okręgowego o jego oddaleniu była uzasadniona, tej samej treści postulat dowodowy sformułowany w apelacji podlegał oddaleniu, na podstawie art. 381 kpc.zd. ostatecznie kpc.

Oddaleniu uległ także wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z pisma datowanego na 26 lipca 2021, zatytułowanego „ Informacja dla (...) SA, podpisane przez dyrektora Centrum (...) spółki/ k. 457-487 akt/

Jest to dokument prywatny, zawierający osobiste uwagi autora na temat treści opinii zasadniczej i uzupełniającej biegłego Z. K. (1). Jakkolwiek powstał on - jak wskazuje jego data - już po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji - to

nie może, w ocenie Sądu II instancji z uwagi na jego charakter, posłużyć ustaleniom relewantnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia . Jest dla poczynienia nieprzydatny.

Z podanych powodów , w warunkach gdy żaden z zarzutów procesowych ani dotyczących ustaleń nie może zostać uznany za trafny , fakty , które Sąd I instancji uczynił podstawą wydanego orzeczenia , Sąd II instancji przyjmuje za własne , jako prawidłowe i wystarczające dla oceny przedmiotu poddanego pod osąd.

Wbrew sformułowanym przez Grupę (...) SA zarzutom materialnym Sąd niższej instancji nie popełnił błędu zastosowania relewantnych w sprawie norm tego rodzaju.

Z przyczyn ,które były już wcześniej wskazane, przy orzekaniu nie doszło do naruszenia art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami. Powtarzanie ponownie tych samych stwierdzeń jest zbędne .

Sąd Okręgowy nie naruszył także normy art. 157 ust.1 w zw. z ust. 3 tego przepisu ustawy o.g.n., nie kierując opracowania biegłego K. do oceny przez (...) Stowarzyszenie (...). Przyczyny dla których powody dla takiego skierowania nie mogły odnosić się do opinii zasadniczej i uzupełniającej Z. K. także były już wcześniej wskazywane .

Z podanych powodów w uznaniu , iż żaden z zarzutów na których opierała się apelacja strony powodowej nie jest uzasadniony , jej środek odwoławczy został oddalony na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 77 i 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami [ jedn. tekst DzU z 2023 poz. 344]. / pkt 1 sentencji wyroku/.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd zastosował art. 98 §1 i 3 kpc oraz art. 99 w zw. z art. 391 §1 kpc i wynikającą z niego, dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu , zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota, która jest z tego tytułu należna Skarbowi Państwa- Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej od przerywającej strony powodowej , będąc pochodną wskazanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia , została ustalona na podstawie §2 pkt 7 oraz §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 [ DzU z 2015 poz. 1800].