

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny w sprawie o sygnaturze akt II C 269/12 z powództwa Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu: **1.** ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy pl. (...) w obrębie W-25, stanowiącego działkę numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), należnej od dnia 1 stycznia 2012r na kwotę 12.793,89 złotych, przy czym opłata płatna jest w następujący sposób: - w 2012 roku w kwocie 3540 złotych, - w 2013 roku w kwocie 8166,94 złotych, - w 2014 roku i w latach następnych w kwocie 12.793,89 złotych; **2.** oddalił powództwo w pozostałym zakresie; **3.** obciążył powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 545,59 złotych tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków; **4.** obciążył pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 426,21 złotych tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na ustaleniach i wnioskach, z których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), oznaczonej jako działka nr (...), w obrębie W-25, o powierzchni 0,1388 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. Pismem z dnia 17 maja 2011 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącą kwotę 1.770 złotych, proponując ustalenie opłaty na poziomie 28.288,98 złotych, która obowiązywać miała od dnia 1 stycznia 2012 roku. Jako podstawę ustalenia wysokości opłaty pozwany przyjął wartość nieruchomości w kwocie 942.966 złotych. Powód nie zgodził się z zaproponowaną aktualizacją opłaty rocznej, podnosząc, iż jest ona nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w orzeczeniu z dnia 4 października 2011 roku ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 14.144,49 złotych. W uzasadnieniu zapadłego rozstrzygnięcia wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków co uzasadnia zastosowanie 50% bonifikaty (28.288,98 x 50% = 14.144,49). Powód wniósł sprzeciw od wskazanego rozstrzygnięcia SKO.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z opinii biegłej z zakresu szacunku nieruchomości R. S., która określiła wartość nieruchomości na miesiąc maj 2011 roku, z uwzględnieniem stanu z miesiąca maja 2011 roku na kwotę 852.926 złotych.

Po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych oraz oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm.) wysokość rocznej opłaty tytułem użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 3% jej wartości. Natomiast, zgodnie z opinią biegłej na chwilę dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wartość nieruchomości wynosiła 852.926 złotych. Sąd I instancji ustalił zatem, że nowa opłata za użytkowanie wieczyste winna wynosić 25.587,78 złotych, co stanowi 3% od kwoty 852.926 złotych. W ocenie Sądu a quo wskazana kwota 25.587,78 złotych powinna dodatkowo zostać obniżona o 50%, gdyż nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków (art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Po zastosowaniu bonifikaty opłata wynosi 12.793,89 złotych. Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż w niniejszej sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w pierwszym roku po aktualizacji opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w nowej wysokości, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowę nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Tym samym skoro opłata za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości

wynosiła dotychczas 1.770 złotych to w 2012 roku opłata ta powinna wynieść kwotę 3.540 złotych (2×1.770). Natomiast w 2013 roku opłata powinna wynieść 8.166,94 złotych.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. /wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 358-372/

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód, zaskarżając je w części ustalającej wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku powyżej kwoty 1.770 złotych, to jest w zakresie punktu 1, 2 i 3 wyroku. Skarżący zarzucił naruszenie szeregu przepisów, argumentując, iż opinia biegłej w oparciu o którą Sąd Rejonowy ustalił wartość nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie apelującego wskazana opinia jest błędna, gdyż biegła dokonując wyceny oparła się na nieruchomościach o innym przeznaczeniu, a więc pochodzącymi z innego segmentu rynku. Dodatkowo biegła dokonała wyceny w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej, podczas gdy wycena powinna być dokonana jedynie w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych. Skarżący wskazał także, iż biegła nie uwzględniła okoliczności, iż przedmiotowa nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków, co powoduje istotne ograniczenia możliwości jej zagospodarowania i przedkłada się na zmniejszenie jej wartości rynkowej. Skarżący argumentował, iż wobec podniesionych w stosunku do opinii biegłej uwag Sąd Rejonowy w oparciu o art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinien zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie jej oceny. Ponadto powód wskazał, iż Sąd I instancji niezasadnie oddalił jego wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego oraz dowodu z zeznań świadka A. K., jak również zaniechał zwrócenia się do Spółki (...) Sp. z o.o. w celu ustalenia sposobu wykorzystania spornej nieruchomości w dacie aktualizacji opłaty rocznej.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2012 roku w kwocie 1.770 złotych, a także zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych. /apelacja – k. 371-391/

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie w II instancji według norm przepisanych. /odpowiedź na apelację – k. 402-404/

Na rozprawie odwoławczej w dniu 19 listopada 2014 roku pełnomocnik powoda oświadczył, iż popiera apelację oraz wniósł o zasądzenie kosztów postępowania. /protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 19 listopada 2014 roku – k. 409-410/

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Zarzuty skarżącego zawarte w apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

Nie sposób podzielić argumentacji skarżącego, iż opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości R. S. nie zasługuje na uwzględnienie, zaś Sąd Rejonowy dokonując ustaleń faktycznych na jej podstawie przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, czyli naruszył dyspozycję art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z przywołanym art. 233 § 1 k.p.c. dowód w postaci opinii biegłego podlega ocenie Sądu według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Analiza opinii biegłej z zakresu szacunku nieruchomości R. S. nie nasuwa w ocenie Sądu Okręgowego żadnych wątpliwości co do jej prawidłowości.

Zarzuty apelacji kierowane pod adresem wskazanej opinii stanowią dokładne powtórzenie przedstawionych już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wątpliwości odnośnie prawidłowości tej opinii. Wątpliwości te zostały w sposób jednoznaczny wyjaśnione w opiniach uzupełniających przygotowanych przez biegłą, jak również starannie omówione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd I instancji w sposób wyczerpujący i wnikliwy przeprowadził ocenę wskazanej opinii oraz w sposób należyty wykazał, dlaczego ustalenia faktyczne sprawy budował z uwzględnieniem wniosków wyprowadzonych przez biegłą R. S.. Sąd Odwoławczy tę ocenę podziela. Podnieść należy, iż rzeczą Sądu Odwoławczego nie jest powielanie trafnych wywodów Sądu Rejonowego, których skarżący nie zdołał skutecznie podważyć ograniczając się jedynie do powtórzenia swojej argumentacji podniesionej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Niniejsze uzasadnienie należało zatem ograniczyć stricte do zarzutów apelacji.

Wbrew twierdzeniom skarżącego dobór nieruchomości podobnych nie budzi zastrzeżeń. Biegła w sposób przekonujący wyjaśniła bowiem, jakimi kryteriami kierowała się przy doborze podobnych nieruchomości i w jaki sposób ustaliła przeznaczenie nieruchomości wycenianej. Skarżący nie wykazał zaś by opinia biegłej była w tym zakresie wadliwa. W ocenie Sądu Okręgowego wnioski zawarte w opinii biegłej są trafne i w sposób logiczny wynikają z poczynionych ustaleń oraz analizy stanu faktycznego. Nie ma racji skarżący twierdząc, iż w dacie aktualizacji wysokości opłaty rocznej sporna nieruchomość miała przeznaczenie produkcyjno – magazynowo – usługowe. Biegła w uzupełniającej opinii wyjaśniła, że podczas oględzin nieruchomości w dniu 20 sierpnia 2012 roku w budynku była realizowana funkcja usługowa. Wówczas nie było tam funkcji produkcyjnej w żadnym aspekcie. Nadto biegła argumentował, iż powierzchnia użytkowa całego budynku wynosi 2974 m², natomiast część, na której spółka (...) rzekomo realizowała produkcję wynosiła 449,08 m². Zatem nawet, gdyby w dacie oględzin produkcja była prowadzona, to nie miałoby to wpływu na wnioski opinii biegłej. Ustalono bowiem funkcję dominującą. W tym kontekście Sąd Rejonowy trafnie spostrzegł, iż nieuzasadnionym byłoby przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. K. na okoliczność sposobu wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości w 2011 roku, a także uwzględnienie wniosku o zobowiązanie (...) sp. z o. o. w Ł. do złożenia pisemnego oświadczenia, w którym wskaże w jaki sposób wykorzystywała powierzchnię znajdującą się na parterze nieruchomości. Przeprowadzenie wskazanych dowodów było zbędne. Nie sposób także zgodzić się ze skarżącym, iż dokonana przez biegłą wycena jest nieprawidłowa, gdyż została dokonana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej. Biegła wyjaśniła, iż przyjęta do porównania nieruchomość położona przy ulicy (...) w Ł. co prawda jest zabudowana drewnianymi komórkami w złym stanie technicznym, nadającymi się do rozbiórki, nie posiadającymi fundamentów, czyli nie będącymi budynkami, o powierzchni zabudowy 25 m², jednakże naniesienia te z powyższych względów nie mają istotnego wpływu na wartość działki. Nadto chybiona jest argumentacja apelującego, iż biegła nie uwzględniła okoliczności, że sporna nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. Biegła w swojej opinii wyraźnie wskazała na fakt wpisania nieruchomości do rejestru zabytków co zostało wyrażone w opisie wycenianej nieruchomości i uwzględnione w obliczeniach. Podnieść także należy, że ograniczenia nieruchomości, jakie wiążą się z wpisem do rejestru zabytków są rekompensowane bonifikatą 50%.

Podsumowując, pozwany w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, jak również w apelacji nie podważył skutecznie wiarygodności i rzetelności opinii biegłej R. S., stąd należało ją uznać za w pełni przydatną do poczynienia na jej podstawie ustaleń faktycznych w sprawie, bez potrzeby dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii innego biegłego. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2008 roku, sygn. akt I UK 91/08, LEX nr 785520).

Nie ma również racji skrzący podnosząc zarzut naruszenia art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie. Choć we wskazanym art. 157 ustawy przewidziano tryb weryfikacji operatów szacunkowych, to nie może to być alternatywą dla określonego w przepisie art. 286 k.p.c. trybu kwestionowania opinii biegłego sądowego. Prowadziłoby to do dwutorowości trybu kwestionowania opinii. Tryb określony w art. 157 ustawy dotyczy jedynie postępowań toczących się w trybie administracyjnym. Natomiast w postępowaniu przed sądem powszechnym ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów,

weryfikuje zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustala podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nie ujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1.200 złotych. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).