

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie prowadzonej za sygnaturą akt II C 31/14 z powództwa E. B. i P. B. przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w punkcie 1. ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) w obrębie G-18, stanowiącego działkę numer (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), należnej od dnia 1 stycznia 2013 r. na kwotę 20.400 zł, przy czym opłata płatna jest w następujący sposób: w 2013 r. w kwocie 14.032,20 zł, w 2014 r. w kwocie 17.216,10 zł, w 2015 r. i w latach następnych w kwocie 20.400 zł, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie 3. obciążył solidarnie powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 145,13 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków, a w punkcie 4. zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2347,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że pismami z dnia 13 grudnia 2011 r. Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. wypowiedział E. B. i P. B., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., o powierzchni 3341 m², oznaczonej jako działka numer (...) w obrębie G-18, stanowiącej własność Gminy M. Ł. i posiadającą urzędzoną księgę wieczystą KW (...), ustalając nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 27.750 zł płatną w następujący sposób: kwotę 14.032,20 zł za rok 2012, kwotę 20.891,10 zł za rok 2013 i kwotę 27.750 zł za rok 2014. Jako podstawę ustalenia opłaty przyjęto wartość nieruchomości w wysokości 925.000 zł. W kolejnych pismach z dnia 9 marca 2012 r. skierowanych do E. B. i P. B., Prezydent Miasta Ł. oświadczył, iż zmienia wypowiedzenie z dnia 13 grudnia 2011 r. dotyczące ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za przedmiotowy grunt, a zmiana dotyczy terminu obowiązywania nowo ustalonej opłaty rocznej, który wskazał na 1 stycznia 2013 r., zatem opłata roczna w kwocie 27.750 zł płatna będzie w następujący sposób: kwota 14.032,20 zł za rok 2013, kwota 20.891,10 zł za rok 2014 i kwota 27.750 zł za rok 2015. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przed wypowiedzeniem z dnia 13 grudnia 2011 r., wynosiła 7.016,10 zł. Orzeczeniem z dnia 18 grudnia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. ustaliło od dnia 1 stycznia 2013 r. nową opłatę roczną w wysokości 22.575 zł, z czym nie zgodzili się powodowie. Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przy uwzględnieniu stanu nieruchomości i poziomu cen rynkowych z dnia 13 grudnia 2011 r. wynosi 680.000 zł.

Sąd I instancji w pisemnych motywach swego rozstrzygnięcia wyjaśnił, że ustalając stan faktyczny oparł się na dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sądowych oraz załączonych aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a także na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który przekonująco uzasadnił w opinii pisemnej wartość wycenionej nieruchomości. Odnosząc się do zarzutów powodów sformułowanych w piśmie z dnia 22 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy wskazał, że opinia złożona przez biegłego odpowiada wymaganiom wynikającym z treści art. 152 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2014 r., poz. 518), albowiem biegły prawidłowo przy wycenie uwzględnił fakt, że nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowo-usługowe i w takim charakterze jest i była użytkowana, z uwagi zaś na stan rynku wartość przedmiotowej nieruchomości została przez biegłego określona w sposób właściwy, tj. w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Dalej Sąd Rejonowy argumentował, że biegły w swojej w pisemnej oraz ustnej opinii uzupełniającej w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zastrzeżeń powodów, podkreślając, że po złożeniu przedmiotowych wyjaśnień przez biegłego żadna ze stron nie kwestionowała wydanej opinii i nie wniosowała o wydanie opinii przez innego biegłego.

W oparciu o tak przeprowadzoną ocenę materiału dowodowego i ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest częściowo uzasadnione i opierając się na treści opinii biegłego ustalił wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), stanowiącego działkę numer (...), należnej od dnia

1 stycznia 2013 r. na kwotę 20.400 zł (według wyliczenia: 680.000 zł x 3%), przy czym Sąd ten jednocześnie stwierdził, że tak ustalona opłata przekracza ponad dwukrotnie opłatę dotychczasową (dwukrotność poprzedniej opłaty to 14.032,20 zł, a nadwyżka ponad tę wartość wynosi: 20.400 – 14.032,20 = 6367,80 zł), dlatego określił dodatkowo wysokość opłaty, którą powodowie są obowiązani uiścić w kolejnych trzech latach od aktualizacji. W ocenie Sądu pierwszej instancji w pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako nieuzasadnione. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na treści art. 100 k.p.c. przyjmując, że powodowie przegrali proces w 64,55%.

Od wskazanego wyroku apelację złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie zaś o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zakwestionowali prawidłowość oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Rejonowy, tj. oceny sporządzonej na użytek niniejszej sprawy opinii biegłego sądowego, na której treści Sąd I instancji oparł swoje ustalenia faktyczne, co w konsekwencji miało wpływ na treść końcowego rozstrzygnięcia w sprawie. W szczególności apelujący zarzucili, że biegły sądowy w niewłaściwy sposób zastosował w przedmiotowej opinii metodologię wyceny nieruchomości, ponieważ stosując metodę porównawczą parami, przyjął dla porównania nieruchomość położoną przy ul. (...), która nie spełnia wymaganych przepisami prawa przesłanek do zakwalifikowania jej jako nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej, albowiem nie jest ona położona na terenie wykorzystywanym na cele przemysłowo – usługowe, a nadto zarzucili, że biegły sądowy przyjął niezgodnie z obowiązującymi przepisami, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny ma dostęp do drogi zbiorczej, zamiast prawidłowo do drogi lokalnej lub dojazdowej. Konkludowali, że w konsekwencji tych wszystkich błędów biegły w swojej opinii znacząco zawyżył wartość przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana, będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika wносиła o jej oddalenie, a także o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 10 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powódki oraz powód poparli apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja powodów jest zasadna.

Na wstępie wskazać należy, że zasady postępowania w przedmiocie aktualizacji

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje w art. 78 - 82 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. - dalej u.g.n.). Z przepisów tych wynika, że kwestię prawidłowości rozstrzygnięcia w sprawie aktualizacji opłaty ocenia Sąd powszechny.

W rozpoznawanej sprawie zastosowanie miał znowelizowany ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 187, poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym ustawodawca postanowił, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W związku z powyższym istotnym dla oceny zasadności żądania powodów, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było prawidłowe ustalenie wartości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej nieruchomości gruntowej, która to wartość miała stanowić podstawę do obliczenia wysokości opłaty. Spór pomiędzy stronami koncentrował się zatem na ustaleniu prawidłowej wartości nieruchomości, a w konsekwencji wysokości opłaty. W tym celu w sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

W tym miejscu nieodzownym jest uczynienie kilku uwag natury ogólnej. Otóż szczegółowe zasady określenia wyceny nieruchomości zostały uregulowane w dziale IV ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Stosownie do art. 152 ust.1 u.g.n., sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny zostały uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. W art. 152 ust. 2 u.g.n. ustawodawca określił następujące sposoby określenia przez rzeczoznawcę wartości nieruchomości: porównawczy, dochodowy lub kosztowy, albo mieszany, zawierający elementy podejść poprzednich.

Jak wynika z treści sporządzonej na użytek niniejszej sprawy opinii biegłego sądowego, wartość rynkowa nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) w obrębie G-18, o powierzchni 3341 m², przy uwzględnieniu stanu nieruchomości i poziomu cen rynkowych na dzień 13 grudnia 2011 r. wynosiła 680.000 zł. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego powodowie zakwestionowali poprawność merytoryczną przedmiotowej opinii i w konsekwencji jej wartość dowodową, zarzucając przede wszystkim, że biegły stosując podejście porównawcze przyjął metodę porównywania parami i dokonał analizy rynku przyjmując do porównania m.in. transakcję rynkową dotyczącą nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., podczas gdy, zdaniem strony skarżącej, nie jest to nieruchomość podobna do wycenianej, albowiem nie jest ona położona na terenie wykorzystywanym w celu przemysłowo - usługowym. Ponadto powodowie zakwestionowali to, że biegły ustalając wartość rynkową nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) w Ł. przyjął, wbrew obowiązującym przepisom prawa, że ma ona dostęp do ulicy zbiorczej, podczas, gdy w rzeczywistości, zdaniem powodów, jest to droga lokalna lub dojazdowa. Sąd Rejonowy po dopuszczeniu uzupełniającej pisemnej i ustnej opinii biegłego doszedł do przekonania, że zarówno sama metoda szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, jak i sposób w jaki została ona zastosowana przez biegłego nie budzi żadnych zastrzeżeń, przez co opinia stanowi pełnowartościowy środek dowodowy w niniejszej sprawie. Zdaniem apelujących taka ocena materiału dowodowego w zakresie, w jakim dotyczyła opinii biegłego, jest niewłaściwa, a jej skutkiem było w pierwszym rzędzie poczynienie na tej podstawie nieprawidłowych ustaleń faktycznych przez Sąd I instancji co do wartości nieruchomości na dzień 13 grudnia 2011 r., a w konsekwencji wydanie błędnego rozstrzygnięcia końcowego co do wysokości zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów.

W tym miejscu Sąd Okręgowy odwołując się do zarzutów strony skarżącej dotyczących możliwości podważenia w apelacji oceny dowodów dokonanej przez Sąd R.wy, pragnie podkreślić specyfikę dowodu, jakim jest opinia biegłego sądowego. Operat szacunkowy to sformalizowana prawnie opinia rzeczoznawcy majątkowego wydana w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie do szacowania nieruchomości i jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie, stosownie do treści art. 233 k.p.c. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego.

Zdaniem Sądu II instancji, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego nie jest w pełni prawidłowa, albowiem Sąd ten w ramach badania zasadności zgłoszonych przez powodów zarzutów nie sprawdził w istocie poprawności poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych tej opinii. W szczególności Sąd I instancji winien był sprawdzić, czy przedłożony operat odpowiadał wszystkim wymaganiom określonym ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wydanym na podstawie art. 159 ustawy. Następnie powinien rozważyć, czy zawarta w operacie szacunkowym argumentacja jest kompletna, obiektywna i rzetelna. Podkreślić należy, iż według art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. To, że wybór podejścia oraz metody i techniki szacowania należy do rzeczoznawcy majątkowego

nie oznacza jednak wcale, że rzeczoznawca działa tu w sposób dowolny. Wybór podejścia i metody szacowania nieruchomości rzeczoznawca obowiązany jest bowiem uzasadnić. Lektura treści pisemnej opinii z 16 lipca 2014 r., a także treść uzupełniających opinii pisemnej z dnia 8 września 2014 r. i ustnej złożonej na rozprawie z dnia 9 września 2014 r., wskazuje, że biegły wyjaśnił jedynie, że zgodnie z § 28 rozporządzenia z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego cel sporządzenia opinii na użytek niniejszej sprawy narzuca konieczność zastosowania w wycenie podejścia porównawczego. Istotne jest jednak, że biegły wyjaśnił jedynie, że z uwagi na stan rynku wartość nieruchomości zostanie określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, ale w żaden sposób nie uzasadnił, dlaczego uznał tę właśnie metodę za właściwą w niniejszej sprawie, nie zaś inną spośród wymienionych w § 4 ust. 2 w/w rozporządzenia, które mogłyby zostać zastosowane w podejściu porównawczym. Brak jakiegokolwiek wyjaśnienia w uzasadnieniu opinii, dlaczego zdaniem biegłego w realiach niniejszej sprawy nie istniały podstawy do zastosowania metody korygowania cen albo metody analizy statystycznej rynku, powinien podczas dokonywania oceny wartości dowodowej tej opinii przez Sąd I instancji skutkować refleksją, czy można jej przypisać walor kompletności i rzetelności, skoro biegły w ogóle nie wyjaśnił motywów, którymi się kierował uznając za najbardziej właściwą metodę porównywania parami. Brak takiego wyjaśnienia, w uznaniu Sądu II instancji, de facto uniemożliwił Sądowi Rejonowemu dokonanie oceny trafności wybranej metody.

Oceniając zasadność zarzutów sformułowanych w apelacji Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zważył, że podejście porównawcze zgodnie z art. 153 ust. 1 u.g.n. polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Natomiast metodą porównywania parami porównuje się parami nieruchomości wycenianą kolejno z nieruchomościami podobnymi, wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcji ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Dla zastosowania powyższej metody istotnego znaczenia nabiera rozumienie samej nieruchomości podobnej, która w art. 4 pkt 16 u.g.n. zdefiniowana została jako nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Z treści złożonego środka zaskarżenia wynika, że apelujący twierdzą, iż biegły zastosował niewłaściwą metodologię wyceny, przyjmując do porównania transakcje dotyczące nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu. Podkreślić jednak należy, że o ile w myśl art. 153 ust. 1 w związku z art. 4 pkt. 16 ustawy przy dokonywaniu wyceny w podejściu porównawczym przeprowadza się porównanie szacowanej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi, a więc porównywalnymi także ze względu na ich przeznaczenie, to nie oznacza to jednak, iż cechę tę należy wiązać wyłącznie z przeznaczeniem nieruchomości określonym w planie zagospodarowania przestrzennego, a tym bardziej w niemającym charakteru norm powszechnie obowiązujących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego (studium) nie można utożsamiać z przeznaczeniem (aktualnym lub potencjalnym) wynikającym z cech samej nieruchomości lub z jej położenia (tak np. w wyroku WSA w Gdańsku z dnia 18 czerwca 2008 r., (...) SA/Gd 139/08, niepubl.). Przeznaczenie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy jest pojęciem znacznie szerszym od jej przeznaczenia wynikającego z planu (studium) relewantnego prawnie na gruncie art. 154 ustawy; to ostatnie jest tylko jednym z elementów stanu faktycznego, jakie biegły powinien brać pod uwagę przy doborze nieruchomości porównywalnych ze względu na ich przeznaczenie. Rzecz jasna, często element ten odgrywa rolę decydującą i zwykle podobne są nieruchomości o takim samym przeznaczeniu w planie (studium), nie można jednak a priori wykluczyć sytuacji, że okoliczności konkretnej sprawy przemawiać będą za przyjęciem jako materiału porównawczego przy szacowaniu transakcji dotyczących nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu w planie (studium).

W ocenie Sądu odwoławczego słuszne zatem okazały się zastrzeżenia strony apelującej co do prawidłowości doboru nieruchomości przybranych przez biegłego do porównania, przy przyjętej przez biegłego metodzie wyceny (podejście porównawcze, metoda porównywania parami), skoro biegły uzasadnił dobór transakcji nieruchomości przy ul. (...)

wyłącznie tym, że zgodnie ze Studium (...) miasta Ł. jest ona położona na terenie, który został przeznaczony na cele przemysłowo – usługowe, natomiast w ogóle nie odniósł się do zastrzeżeń powodów, co do rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości przy ul (...) i jej bezpośredniego sąsiedztwa. Lektura uzasadnienia podstawowej pisemnej i uzupełniającej pisemnej opinii, a także ustnej uzupełniającej opinii biegłego złożonej do protokołu rozprawy z dnia 9 września 2014 r., jednoznacznie wskazuje na to, że biegły przyznając nieruchomości przy ul. (...) w Ł. walor nieruchomości podobnej do wycenianej, kierował się li tylko celem, na jaki został przeznaczony sporny teren w studium i nie zbadał, a w konsekwencji również nie odniósł się w opinii do tego, jakie jest faktyczne przeznaczenie zakwestionowanej nieruchomości. Sąd I instancji nie dokonał zatem w istocie poprawnej oceny merytorycznej opinii, albowiem nie rozpoznał zarzutów merytorycznych w analizowanym zakresie, jakie strona powodowa skierowała w stosunku do poprawności metodologii i techniki zastosowanej przez biegłego metody porównywania parami – tj. właściwego doboru nieruchomości podobnych.

Kolejny zarzut apelacji dotyczył tego, że biegły w swojej opinii przyjął, że wyceniana nieruchomość ma dostęp do ulicy zbiorczej, podczas gdy w rzeczywistości jest to - zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami - ulica lokalna lub dojazdowa, albowiem szerokość ul. (...) łącznie z krawężnikiem wynosi zaledwie 7,40 m. Rację ma pełnomocnik apelującej co do tego, że biegły w żadnej ze swoich opinii nie wskazał podstawy prawnej przyjęcia takiej kwalifikacji ulicy. Tymczasem kwestie te są wyraźnie uregulowane w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze zm.). Ulica (droga miejska) jest to droga publiczna dowolnej kategorii funkcjonalnej leżąca na terenie zurbanizowanym (w mieście lub na wsi), wydzielona prawnie liniami rozgraniczającymi, przeznaczona na potrzeby ruchu i ewentualnie postoju pojazdów oraz pieszych, a także do obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania urządzeń technicznych nie związanych z ruchem. Podstawą podziału ulic na klasy są ich funkcje komunikacyjne. Z funkcjami tymi są związane zaś parametry techniczne, co oznacza, że klasyfikacja jest funkcjonalno-techniczna. Zgodnie z §4 ust.1 w/w rozporządzenia, rozróżnia się sześć klas ulic, oznaczonych symbolami: E: miejska droga ekspresowa, GP: ulica główna ruchu przyspieszonego, G: ulica główna, Z: ulica zbiorcza, L: ulica lokalna, D: ulica dojazdowa, przy czym ulice klas: E, GP, G i Z stanowią tzw. układ podstawowy, ulice klas L i D – układ obsługujący. Należy mieć na uwadze, że ulice zbiorcze (Z) służą do obsługi zespołu osiedli lub dzielnicy, podczas gdy ulice lokalne (L) służą do obsługi osiedli. Bardzo istotną jest przy tym regulacja wynikająca z treści §7 ust.1 w/w rozporządzenia, zgodnie z którą szerokość ulic w liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, nie powinna być mniejsza niż określona w tabeli, z której wynika, że szerokość ulicy zbiorczej nie może być mniejsza niż 20 m w przypadku ulicy o przekroju jednojezdniowym, a w przypadku przekroju dwujezdniowego mniejsza niż 30 m. Biegły kwalifikując ulicę (...) jako zbiorczą podał, że waga tej cechy wynosi 20% różnicy między ceną maksymalną a minimalną określoną jako delta C. Jednocześnie biegły w uzupełniającej opinii stwierdził, że przypisując tej ulicy wyższą kwalifikację kierował się tym, że definicja ulicy zbiorczej jest uznaniowa w procesie wyceny, a nadto, że ulicą tą kursuje jeden autobus przewożący pracowników, przez co ma ona cechę ulicy przeznaczonej do komunikacji miejskiej. Biegły jednak nie odniósł się do wymaganych prawem parametrów techniczno – funkcjonalnych przy dokonywaniu przedmiotowej kwalifikacji, a zwłaszcza do jej szerokości, Sąd zaś przy dokonywaniu oceny merytorycznej opinii biegłego pominął zarzuty powodów w tym zakresie.

Wobec dostrzegalnych mankamentów sporządzonej opinii, które to w znacznej części skarżący zresztą zgłosili już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, bezpodstawnym było bezkrytyczne oparcie przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych na wnioskach końcowych przedmiotowej opinii biegłego.

W zreferowanym stanie rzeczy, Sąd II instancji doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nastąpiła sytuacja, o której mowa w przepisie art. 386 § 4 k.p.c., tj. nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy. W tym miejscu wypada przypomnieć, iż pojęcie nierozpoznania istoty sprawy dotyczy nierozpoznania istoty roszczenia będącego podstawą powództwa, czy też wniosku. Istota sprawy oznacza jej sedno, kwintesencję roszczenia dochodzonego pozwem. Jest to jednocześnie pojęcie węższe niż rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy w ogóle. Nie może być ono kojarzone z rozpoznanie wyłącznie kwestii formalnych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lipca 1998 roku (sygn. akt ICKN 897/97), nierozpoznanie istoty sprawy oznacza brak merytorycznego rozpoznania

zgłoszonych w sprawie roszczeń. Oznacza to zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania, albo pominięcie merytorycznych zarzutów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 896/98). W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa, czy też wniosku jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że nierozpoznanie istoty sprawy polegało na niezbadaniu przez Sąd Rejonowy podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia, jak również zaniechanie ustosunkowania się do merytorycznych zarzutów powodów, kierowanych pod adresem opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, która stanowiła podstawę do poczynienia przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, co do wartości nieruchomości, wpływając na treść końcowego rozstrzygnięcia merytorycznego w sprawie.

W tym miejscu należy wskazać, że chociaż w myśl art. 382 k.p.c. postępowanie apelacyjne ma charakter merytoryczny i w tym znaczeniu jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, to w procesie trzeba kierować się także wymogiem instancyjności, co oznacza, że Sąd drugiej instancji nie może zastępować własnymi ustaleniami całości ustaleń Sądu pierwszej instancji, gdyż mogłoby to doprowadzać do sytuacji, w których Sąd odwoławczy orzekałby jako jedna i ostateczna instancja. Dokonanie niezbędnych we wskazanym zakresie ustaleń i oceny po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym przeczyłoby zaś istocie tego postępowania.

Osobno w tym miejscu wypada się odnieść do argumentacji Sądu I instancji, iż powodowie nie wnosili o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd Okręgowy stanowczo w tym miejscu chce podkreślić, że do czasu wniesienia apelacji powodowie nie byli reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, a Sąd I instancji doręczając im odpis podstawowej pisemnej opinii biegłego, uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, a także po złożeniu ustnej uzupełniającej opinii przez biegłego w żaden sposób nie pouczył ich o takiej możliwości. Przede wszystkim należy zauważyć, że obowiązkiem Sądu jest, by w interesie wymiaru sprawiedliwości, w razie uzasadnionej potrzeby wyjaśniał stronom pewne kwestie proceduralne. Taka uzasadniona potrzeba może zajść w szczególności, gdy strona występuje w sprawie, tak jak miało to miejsce w przypadku skarżących w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, bez profesjonalnego pełnomocnika – adwokata lub radcy prawnego. Stosownie do treści art. 5 k.p.c. – Sąd winien udzielić wówczas stronie niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych. W okolicznościach przedmiotowej sprawy niewątpliwie zachodziła powinność udzielenia powodom przez Sąd I instancji pouczenia o treści art. 6 k.c., gdyż – jak wynika z pozwu i pism składanych do Sądu Rejonowego – wprawdzie konsekwentnie podnosili, że kwestionują opinię biegłego, ale nie wiedzieli, że mogą i powinni podjąć dodatkowe czynności procesowe, tj. zgłosić wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, ani też nie wiedzieli jakie mogą być skutki zaniedbań w tym zakresie.

Reasumując - omówione powyżej kwestie, częściowo podniesione w apelacji, a częściowo dostrzeżone przez Sąd Okręgowy w ramach przyznanej mu kompetencji (art. 378 § 1 k.p.c.), nie były przedmiotem oceny Sądu Rejonowego, co uzasadnia konieczność uchylenia wyroku z uwagi na potrzebę przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.) Ustalenia Sądu pierwszej instancji należało w tym stanie rzeczy uznać za niepełne, powstałe zaś w toku postępowania dowodowego istotne uchybienia prowadziły do wniosku, że nie rozpoznał on istoty sprawy i nie wyjaśnił dostatecznie okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanego sporu. Trzeba także w tym miejscu zaznaczyć, że prawidłowa wycena wartości nieruchomości według wskazanych kryteriów wymaga ponownego przeprowadzenia w całości dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu przed Sądem Rejonowym. Gdyby bowiem dowód ten w całości miał przeprowadzić Sąd II instancji to, z uwagi na ograniczony zakres kognicji Sądu Najwyższego, każda ze stron w razie niekorzystnego dla niej wyniku postępowania dowodowego, zostałaby pozbawiona instancji.

Przy ponownym rozpoznaniu niniejszej sprawy Sąd Rejonowy przeprowadzi pełne postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) w obrębie G-18, o powierzchni 3341 m², przy uwzględnieniu stanu nieruchomości i poziomu cen rynkowych na dzień 13 grudnia 2011 r., i w tym celu przeprowadzi dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy

majątkowego, której celem będzie oszacowanie wartości w/w nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, a następnie oceniając wartość dowodową tej opinii, tj. kompletność, obiektywność i rzetelność, Sąd ten rozważy zarówno prawidłowość doboru zastosowanej przez biegłego jako właściwej w realiach rozpoznawanej sprawy metody porównawczej, jak i prawidłowość wykonania szacowania pod względem metodologicznym i technicznym wybranej metody porównawczej, a w szczególności, gdyby okazało się, że właściwą metodą jest metoda porównania parami rozważy prawidłowość doboru nieruchomości podobnych nie tylko pod względem celu, na jaki został przeznaczony teren, na którym są one położone zgodnie ze Studium (...).

Kierując się powyższymi względami Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., orzekając jak w sentencji.