

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 marca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa Zakładu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł., o sygn. akt III C 106/12 w punkcie 1 ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie P-27, o powierzchni 0,3351 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 10 grudnia 2010 roku była uzasadniona w innej wysokości, niż zaproponowana i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2011 roku kwotę 29.750 złotych. Ponadto w punkcie 2 Sąd ten szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 k.p.c. oraz przy ustaleniu, że pozwany wygrał proces w około 58% ulegając powodowi w około 42 %.

Powód zaskarżył powyższe orzeczenie w całości, zarzucając mu:

1) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i uznanie, że nieruchomości, przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...) w obrębie P-27, o powierzchni 3351 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej, podczas gdy z opinii powołanych w niniejszej sprawie biegłych E. M. oraz J. G. wynika, że w rzeczywistości nieruchomości dostęp do drogi publicznej nie posiada, a w konsekwencji nieuzasadnione uznanie, że wartość powyższej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010 r. wzrosła i wynosiła 992.000 zł oraz tym samym bezpodstawne uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego gruntu była uzasadniona i bezpodstawne ustalenie jej na kwotę 29.750 zł,

b) art. 278 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. - poprzez przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia opinii biegłej J. G. z dnia 25 lutego 2015 roku podczas gdy opinia ta nie została sporządzona rzetelnie, jest wewnętrznie sprzeczna oraz nie odpowiada zasadom logiki, w szczególności biegła nie określiła prawidłowo wag wycenianych poszczególnych cech wycenianych nieruchomości, nie wedle jakich kryteriów dokonała wyboru nieruchomości przyjętych przez nią do porównywania parami, oraz nieuwzględnienia przez biegłą trendu czasowego spadku cen nieruchomości, uwzględnionego przez biegłego E. M., co doprowadziło do nieuzasadnionego uznania przez Sąd, że wartość powyższej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010 roku wzrosła i wynosiła 992.000 zł oraz tym samym bezpodstawne uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego gruntu była uzasadniona i bezpodstawne ustalenie jej na kwotę 29.750 zł,

c) art. 316 § 2 k.p.c. poprzez nieotwarcie rozprawy na nowo po jej zamknięciu podczas, gdy po zamknięciu rozprawy pojawiły się nowe, istotne dla sprawy okoliczności w postaci utraty aktualności przez opinię biegłej J. G. w dniu 25 lutego 2016 roku, przyjętego przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie;

2) naruszenie prawa materialnego:

a) w postaci art. 78 § 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pozwany wykazał, iż wypowiedzenie i podwyższenie powodowi opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) było uzasadnione, podczas gdy w dniu 25 lutego 2016 roku ważność utracił operat szacunkowy sporządzony przez J. G. w dniu 25 lutego 2015 roku, wobec czego nie

istniał żaden dowód wskazujący na to, że wartość nieruchomości faktycznie wzrosła, a co za tym idzie zasadne było wypowiedzenie i podwyższenie przez pozwanego opłaty rocznej,

b) w postaci art. 156 § 3 i § 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji za podstawę rozstrzygnięcia opinii biegłej J. G. z dnia 25 lutego 2015 roku, który w dniu 25 lutego 2016 roku utracił aktualność i nie był w toku postępowania aktualizowany.

W związku z w/w zarzutami skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) jest nieuzasadniona oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Wbrew zarzutom apelującego Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, a na podstawie jego wyników poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, co niniejszym Sąd czyni.

Wywód obszernej apelacji w istocie rzeczy sprowadza się do kwestionowania ustaleń dotyczących wyceny nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Wskazać należy, że podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była opinia biegłej J. G. z zakresu szacowania wartości nieruchomości, wedle której wartość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym wynosiła 992.000 zł, tj. 296,03 zł za m², a zatem 3 % wartości gruntu stanowiło 29.760 zł.

Skarżący natomiast nieprawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia upatruje: po pierwsze w błędnym uznaniu, że przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, pod drugie przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia opinii biegłej, która zdaniem apelującego jest wewnętrznie sprzeczna. Ponadto skarżący wskazuje, że operat szacunkowy utracił ważność w dniu 25 lutego 2015 roku.

Wnikliwa lektura zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego nie pozwala jednak podzielić zastrzeżeń apelacji, nakazując przychylić się w tym zakresie do stanowiska prezentowanego przez Sąd I instancji.

Operat szacunkowy to sformalizowana prawnie opinia rzeczoznawcy majątkowego wydana w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie 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. Dodatkowo pamiętać jeszcze należy, że ocena dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. Ocena ta z natury rzeczy zatem może być przeprowadzana jedynie według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z przepisami prawa, zasadami logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

Przypomnieć należy, że rolą biegłego było ustalenie wartości nieruchomości i temu zadaniu, bez wątplenia sprostał, prezentując kompleksową, spójną, rzetelną i miarodajną opinię, nie obciążoną żadnymi błędami, uchybieniami czy wadliwościami.

J. dokonana przez Sąd Rejonowy ocena operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego jest w pełni prawidłowa, albowiem Sąd ten dokładnie sprawdził i przeanalizował poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych tej opinii.

Odnosząc się do zarzutów apelacji podnieść należy, że stanowią w zasadzie powtórzenie przedstawionych już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wątpliwości odnośnie prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłą. Wątpliwości te zostały w sposób jednoznaczny wyjaśnione w opinii uzupełniającej przygotowanej przez biegłą.

Biegła sądowa J. G. przekonywująco i kompleksowo wyjaśniła według jakich kryteriów do przeprowadzenia porównania parami, wybrała spośród wszystkich analizowanych transakcji, te transakcje, które wskazała w operacie, jakie zaś i dlaczego transakcje odrzuciła. Biegła wskazała też w jaki sposób ustaliła wagę poszczególnych cech rynkowych. Wyjaśniła, dlaczego wagę cechy „dostępność komunikacyjna” ustaliła jedynie w wysokości 20%, akcentując przy tym, że jest to wysokość prawidłowa w świetle przemysłowego przeznaczenia nieruchomości. Biegła również wskazała, że nieruchomość bezpośrednio przylega do pasa drogi publicznej i ma urządzoną bramę wjazdową od strony ul. (...) i od strony północnej. Wjazd z kolei na nieruchomość możliwy jest od strony ulicy (...) i od strony ulicy (...). Wjazd od ul. (...) prowadzi dwoma działkami stanowiącymi drogę wewnętrzną. Wjazd od ulicy (...) jest obecnie utrudniony, zwłaszcza dla samochodów ciężarowych, z uwagi na konfigurację, szerokość i zagospodarowanie terenu przyległego pasa drogowego. Wobec tego nie można podzielić argumentacji skarżącego, że nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Uzasadniony był zatem wniosek o dostępności komunikacyjnej na poziomie 20%.

Biegła wyjaśniła również według jakich kryteriów spośród siedmiu nieruchomości ze zbioru nieruchomości porównawczych, wybrała ostatecznie trzy do porównania oraz dlaczego wśród nich nie było żadnej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Jednocześnie potwierdziła wykluczenie istnienia trendu czasowego polegającego na spadku cen ze względu na upływ czasu.

Zauważenia również wymaga, że legalną definicję „nieruchomości podobnej” zawiera przepis art. 4 ust 16 u.g.n. Stanowi on, że nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Ma to być więc nieruchomość „porównywalna” a nie „identyczna” z szacowaną.

Bardzo często pojawiającym się zarzutem wobec opinii biegłego jest kwestionowanie trafności doboru nieruchomości przyjętych do porównań. Właśnie dlatego, że w praktyce trudno jest znaleźć nieruchomości odpowiadające wszystkimi parametrami nieruchomości wycenianej, ustawodawca zatem pozostawia biegłemu pewien zakres swobody w ich doborze, odwołując się do jego fachowości i okoliczności wyceny, przy czym biegły jest oczywiście zobowiązany do wyjaśnienia dlaczego dane nieruchomości uznał za „podobne” i przyjął je do wyceny. W realiach niniejszej sprawy biegła kwestie te wiążąco i przekonywująco wyjaśniła.

Jednocześnie zauważyć należy, że strona powodowa po zapoznaniu się z opinią uzupełniająca biegłej, nie wniosła do niej zastrzeżeń.

Tym samym sformułowany w tym zakresie zarzut strony pozwanej uznać należało za całkowicie chybiony.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących nieaktualności operatu szacunkowego, wskazać należy, że wydana w toku postępowania sądowego opinia biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości ma cechy operatu szacunkowego, w rozumieniu art. 156 ust. 1 u.g.n. Co do zasady podlega ona w procesie aktualizacji, po upływie terminu, wymienionego w art. 156 ust. 3 u.g.n., szczególnie w sytuacji, gdy bezwzględnie konieczne jest ustalenie wartości nieruchomości według cen jak najbardziej zbliżonych do obowiązujących w dacie orzekania (zniesienie współwłasności, dział spadku itp.). Nie ma natomiast konieczności takiej aktualizacji jeżeli, jak w rozpoznawanej sprawie, biegły wycenił wartość nieruchomości według cen na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Wobec tego, nie było również konieczności otwarcia na nowo rozprawy, gdyż wbrew twierdzeniom apelującego nie wystąpiły istotne okoliczności.

Równocześnie w okolicznościach sprawy nie było podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z urzędu, w szczególności zważywszy na charakter sprawy oraz to, iż obie strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników.

Powyższa konstatacja doprowadziła do oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. Sąd II instancji sprostował oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego orzeczenia, w ten sposób, że po słowach „z powództwa Zakładów (...) S.A. w G.” wykreślił następujący tekst: W (...) spółki jawnej z siedzibą w A. oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w A.”.