

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 marca 2021 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. zasądził od pozwanego Z. J. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty (...) Wschodniego kwotę 867,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty:

- 853,50 zł od dnia 30 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- 14,24 zł od dnia 8 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądził od pozwanego Z. J. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty (...) Wschodniego kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nakazuje pobrać od pozwanego Z. J. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 333,65 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony procesu.

Powód, zaskarżył wydane rozstrzygnięcie w części tj. w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 45,76 zł.

Zarzucał wydanemu orzeczeniu obrazę prawa materialnego tj. art. 71 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2 i art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez wadliwą ich interpretację, polegającą na błędnym przyjęciu, że użytkownik wieczysty, który nie kwestionował skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i nie występował o obniżenie tej opłaty może kwestionować skutecznie sposób ustalenia opłaty, a w konsekwencji zasadność jej ponoszenia, w toku postępowania o zapłatę należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W związku z tak podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 913,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany zaskarżył wyrok w całości, zarzucając orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, mianowicie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego bez wszechstronnej jego analizy w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez uznanie, za rzetelną, jasną, logiczną oraz wyczerpującą opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, podczas gdy opinia ta została sporządzona z wykorzystaniem danych, które to nie mogą zostać porównywane z parametrami nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. W szczególności lokalizacja porównywanych działek - tj. obszar obejmujący ulice (...) oddalony jest od działki pozwanego o blisko 4 km.

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, mianowicie przepisu art. 227 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o powołanie drugiego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości podczas gdy do stwierdzenia istotnych okoliczności w sprawie, tj. wartości nieruchomości konieczna jest wiedza wysoce specjalistyczna, a sporządzona przez biegłego P. B. opinia nie powinna stać się podstawą do ustalenia stanu faktycznego sprawy, bowiem zawarte w niej dane są nieporównywalne z parametrami działki Z. J..

W związku z tak postawionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych, za obie instancje.

Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c., pozwany wniósł o rozpoznanie przez Sąd II instancji wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwanego w toku rozprawy w dniu 3 marca 2021 r. o przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wzrostu wartości nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...), położonej w Tuszynie przy ul. (...) po nabyciu przez pozwanego prawa wieczystego użytkowania ww. nieruchomości i przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedzione w sprawie apelacje podlegały oddaleniu, jako bezzasadne.

Apelacja pozwanego ogranicza się do postawienia zarzutów naruszenia prawa procesowego i w konsekwencji błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Zarzuty te muszą być uznane za chybione. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Oceniając zarzuty stawiane przez pozwanego, na wstępie należy wskazać, że jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd II instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Takiego działania skarżącego zabrakło w rozpoznawanej sprawie, bowiem powód niezasadnie podniósł zarzuty naruszenia prawa procesowego, w tym przepisu art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzone w sprawie dowody. Wydana opinia biegłego w całym swoim zakresie jest rzetelna, sporządzona zgodnie z wymogami specjalistycznej wiedzy. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przeprowadzenia, w toku postępowania apelacyjnego, dowodu z opinii innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r. IV CSK 219/13 (LEX nr 1460980) wskazał, że w sytuacji, gdy według oceny sądu opinia biegłego opiera się na błędnych założeniach metodologicznych, sprzecznych z mającymi zastosowanie do jej wydania przepisami prawa, niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, jest niespójna bądź zawiera błędy logiczne, względnie zawiera niepoddające się ocenie wnioski, co prowadzi do konkluzji, że opinia ta jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego. Pozwany w apelacji nie przytoczył takich zarzutów pod adresem opinii sporządzonej przez biegłego sądowego P. B.. Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału

dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd I instancji ocenił opinią sporządzoną przez biegłego P. B., którą to ocenę Sąd Okręgowy w pełni aprobuje i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez stronę pozwaną. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności tej opinii z zasadami doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r. II CK 572/04 LEX nr 15656).

Niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, iż opinia nie ma treści odpowiadającej stronie, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Zdaniem Sądu Okręgowego podniesione przez pozwanego w apelacji zarzuty okazały się niewystarczające do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego P. B.. Wskazać także należy, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinia biegłego przekonała strony sporu. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę.

W konsekwencji zarzuty naruszenie przepisów postępowania tj. art. 227 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. również nie zasługiwały na uwzględnienie.

Chybionymi są również zarzuty naruszenia prawa materialnego stawiane w apelacji strony powodowej w postaci art. 71 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2 i art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powód z uzasadnieniu wniesionej apelacji wskazał, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości została ustalona w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę, Sąd I instancji zaś oparł się na opinii biegłego. Po pierwsze należy podkreślić, że operat szacunkowy wykonany na zlecenie powoda nie mógł być traktowany jako dowód z opinii biegłego, ponieważ w myśl art. 278 § 1 k.p.c. dowód z opinii biegłych może stanowić jedynie opinia wykonana na podstawie postanowienia sądu. Operat ten należało zatem potraktować jak dokument prywatny, który stanowił jedynie uszczegółowienie twierdzeń strony, która zleciła jego powstanie, czyli strony powodowej.

Ponadto w ślad za Sądem I instancji należy powtórzyć, że niniejsza sprawa nie jest postępowaniem aktualizacyjnym, kiedy to sąd nie jest już władny badać skuteczności wypowiedzenia opłaty przez powoda. Nie można więc podzielić zapatrywania apelującej, że wypowiedzenie to w sprawie o zapłatę dotyczące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, nie może podlegać ocenie i badaniu przez sąd orzekający. Sąd w sprawie o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego związany jest tylko prawomocnym orzeczeniem sądu ustalającym tę opłatę i wydanym w trybie postępowania przewidzianego w art. 80 i nast. u.g.n., ewentualnie prawomocnym orzeczeniem kolegium odwoławczego i wtedy nie bada samego wypowiedzenia. Natomiast strona pozwana może wykazywać, że wartość nieruchomości jednak nie wzrosła do poziomu wynikającego z zakwestionowanego operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego, co w okolicznościach przedmiotowej sprawy zostało wykazane na podstawie treści wydanej w sprawie opinii biegłego P. B.. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie V CSK 147/15, LEX nr 1943242)

Powód zdaje się nie dostrzegać, że w każdym postępowaniu powód jest obowiązany wykazać zasadność swojego roszczenia zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, natomiast pozwany może bronić się kwestionując dochodzone przez powoda roszczenia, bez względu na jego postawę w postępowaniu przedsądowym. Udowodnienie wysokości roszczenia wymaga wskazania przez powoda w jaki sposób dokładnie ustalił kwotę dochodzoną pozwem, nie może to być dowolnie wybrana wartość, oderwana od przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Natomiast jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy, zgodnie z którym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej

opłaty, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Biorąc pod uwagę fakt, że dotychczasowa opłata wynosiła kwotę 300 zł stwierdzić należało, iż ustalona opłata w nowej wysokości tj. w kwocie 1.107 zł przekracza ponad dwukrotnie wysokość poprzedniej opłaty. Co za tym idzie Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał wyliczeń, wskazując, że skoro nadwyżka ponad dwukrotność opłaty, czyli 600 zł, wynosi 507 zł, to pozwany obowiązany był uiścić w kolejnych latach od aktualizacji, tj. odpowiednio: w roku 2017 kwotę 600 zł (dwukrotność opłaty), w latach 2018 i 2019 po 853,50 zł (600 zł + połowa nadwyżki, tj. 253,50 zł), a latach następnych kwotę po 1.107 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje.

Wobec oddalenia obu wywiedzionych w sprawie apelacji Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego, działając na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c..