

Sygn. akt *I ACa 1247/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Małgorzata Gulczyńska /spr./**

Sędziowie: **SSA Mariola Głowacka**

SSA Bogdan Wysocki

Protokolant: **st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółki akcyjnej w P.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 maja 2015 r. sygn. akt I C 1342/11

I. prostuje oznaczenie stron w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że w miejsce „z/s w P.” wpisuje „w P.”, a w miejsce „Sk. Państwa” wpisuje „Skarbowi Państwa”;

II. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1 i 2 o tyle, że w punkcie 1 ustala, iż aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona do kwoty 229.050 zł (dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćdziesiąt złotych), z tym, że za rok 2009 wynosi 214.404 zł, za rok 2010 wynosi 221.727 zł a za rok 2011 i lata następne do kolejnej aktualizacji wynosi 229.050 zł;

2. w punkcie 3 kosztami postępowania obciąża strony po połowie, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu;

III. w pozostałej części oddala apelację;

IV. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża powódkę w 64%, a pozwanego w 36%, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

(...)Małgorzata Gulczyńska Mariola Głowacka

UZASADNIENIE

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wniosła o ustalenie, że dokonana przez Prezydenta Miasta P. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) z kwoty 107.202 zł na kwotę 333.830,01 zł jest całkowicie nieuzasadniona lub jest uzasadniona w mniejszej wysokości.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego oraz na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. pozostałych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) dokonana przez Prezydenta Miasta P. pismem z dnia 10 grudnia 2008 r. jest uzasadniona do kwoty: 297.270 zł z tym, że za rok 2009 wynosi 214.404 zł, za rok 2010 – 255.837 zł, a za rok 2011 i lata kolejne aż do kolejnej aktualizacji wynosi 297.270 zł. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

Powódka (...) S.A. z siedzibą w P. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w P. przy ul. (...), oznaczonego geodezyjnie: obręb P., ark. (...), działka nr (...), o powierzchni 0,4022 ha, zapisanego w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa.

Pismem z 10 lutego 2008 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 107.202 zł i zaproponował przyjęcie od 1 stycznia 2009 r. opłaty rocznej w wysokości 333.830,01 zł. Kwota ta została obliczona przy zastosowaniu stawki 3%, w oparciu o wycenę nieruchomości sporządzoną 4 listopada 2008 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. J., który oszacował wartość gruntu na kwotę 11.127.667 zł, czyli 2.766 zł za m².

(...) S.A. z siedzibą w P. w dniu 16 stycznia 2009 r. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub że jest uzasadniona w mniejszej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z 15 lutego 2011 r. uwzględniło wniosek użytkownika wieczystego i ustaliło opłatę roczną za rok 2009 i lata kolejne w dotychczasowej wysokości. Od powyższego orzeczenia sprzeciw do Sądu Okręgowego wniósł pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta P..

Nieruchomość powódki jest położona w centrum P. u zbiegu ulic (...). Jest budynkiem usługowo-handlowym – warsztatem z zapleczem magazynowo-socjalnym oraz szatnią z kotłownią. Teren jest zagospodarowany i częściowo ogrodzony. Nieruchomość położona jest w otoczeniu terenów zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w niedalekim sąsiedztwie rzeki W.. Ma dostęp do drogi publicznej, sieci energetycznej, telefonicznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna oraz mieszkaniowa. Dla nieruchomości brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. działka położona jest na terenie zabudowy śródmiejskiej, zwartej, średniowysokiej, o funkcji usługowej, centrotwórczej i ogólnomiejskiej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wartość nieruchomości gruntowej według stanu i cen na dzień 4 listopada 2008 r. wynosiła 9.909.000 zł.

Ustalenia w zakresie kwestii spornej pomiędzy stronami dotyczącej wartości nieruchomości Sąd poczynił na podstawie opinii biegłego B. H. (1). Jako nieprzydatną uznał opinię biegłego G. S., którą zasadnie kwestionowały obie strony. B. H. (1) wyczerpująco ustosunkował się do zarzutów powódki. W szczególności wskazał, że uwzględnił niekorzystne warunki geotechniczne terenu. Przyznał, że jako nieruchomości podobne do wycenianej przyjął różniące się od

wycenianej powierzchnią, jednakże uwzględnił równocześnie ich położenie w centrum miasta i odrzucił skrajne nieruchomości. Biegły wziął pod uwagę nieruchomości o znacznie mniejszej powierzchni niż wyceniana, gdyż w centrum miasta nie ma zbyt wiele nieruchomości o zbliżonej powierzchni do nieruchomości wycenianej. Nadto uwzględnił nie tylko lokalizację nieruchomości, ale także ich uwarunkowania dotyczące stanu techniczno-użytkowego i stopnia wyposażenia urządzenia infrastruktury technicznej. B. H. wyjaśnił dlaczego nie zastosował w opinii odpowiedniego współczynnika korygującego znaczne różnice w powierzchni licznych nieruchomości porównawczych. Sąd uznał, iż słusznie biegły nie zastosował czynnika korygującego, gdyż spadek cen nieruchomości nastąpił dopiero pod koniec 2008 r., a tymczasem biegły dysponował w zestawieniu cenami z początku 2008 r. Biegły podkreślił przy tym, że w 2008 r. były jedynie wahania w cenach nieruchomości, nie można natomiast uznać, że był to spadek istotny, uzasadniający zastosowanie czynnika korygującego. Sąd uznał za niezasadne zarzuty powódki co do doboru nieruchomości do porównania ze względu na brak podobieństwa uznając, że do zweryfikowania poprawności opinii biegłego rzeczywista identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest potrzebna (por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2012 r. w sprawie II CSK 369/11). Kwestie współczynnika (...) oraz procentu zabudowy zostały uwzględnione przez biegłego w procesie szacowania w atrybucie „Możliwości zabudowy nieruchomości”, a kwestie ograniczeń występujących w przedmiotowej nieruchomości z tytułu słabej nośności gruntowej biegły uwzględnił w atrybucie (...).

Sąd wskazał, że wartość wycenianej nieruchomości we wszystkich trzech opiniach – A. J., G. S. i B. H. (1) – różni się o kilka milionów złotych, ale w skali jednostkowej nie ma aż tak znaczącej różnicy. Wycena nieruchomości w kwocie 2.463 zł za m² zawarta w opinii biegłego B. H. (1) jest ceną średnią zawartą w przedziale cen 2.800 zł za m² przyjętą przez biegłego A. J. i ceną 1.800 zł za m² przyjętą przez biegłego G. S.. Biegły H. właściwie przyjął funkcję usługową wykorzystanej nieruchomości jako przeznaczenie danej nieruchomości. Nadto prawidłowo wziął pod uwagę przepisy obowiązujące na dzień sporządzania opinii w dniu 4 listopada 2011 r., tj. od dnia 26 sierpnia 2011 r. W listopadzie 2008 r. nie obowiązywał natomiast przepis, że wartość nieruchomości należy wyliczyć z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Sąd uznał, że opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski zostały dostatecznie umotywowane.

Wysokość opłaty rocznej Sąd ustalał na podstawie przepisów art. 77 ust. 1 i ust. 3, art. 78-80 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 z późn. zm., dalej „u.g.n”). Uznał, że ostatecznie wartość nieruchomości była niesporna. Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu uiszczana przez powódkę wynosiła 107.202 zł. Dwukrotność tej kwoty to 214.404 zł. Wysokość nowej opłaty przy uwzględnieniu stawki 3% wynosi 297.270 zł (3% z 9.909.000 zł). Ostateczną wysokość opłaty wyliczono stosując przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. dodany przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z 28 lipca 2011 r. (Dz.U.2011.187.1110), zmieniającej u.g.n. z dniem 9 października 2011 r. W art. 4 ustawy z 28 lipca 2011 r. została wyrażona zasada działania mechanizmu przejściowego do wszystkich postępowań aktualizacyjnych, które nie zostały zakończone przed 9 października 2011 r., czyli także w rozpoznawanej sprawie.

Przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. wyłożono odwołując się do uchwały Sądu Najwyższego z 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (Biuletyn SN 2013/2/11-12). Zgodnie z tym orzeczeniem powódka miała obowiązek uiścić za rok 2009 dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 214.404 zł (107.202 zł x 2). W roku 2010 dwukrotność dotychczasowej opłaty oraz połowę nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty. Nadwyżka stanowi różnicę zaktualizowanej opłaty 297.270 zł i kwoty 214.404 zł i wynosi 82.866 zł. Opłata za rok 2010 wynosi więc 255.837 zł (214.404 zł + 82.866:2). Za 2011 rok i lata kolejne użytkownik wieczysty ma obowiązek uiścić pełną opłatę – 297.270 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.), nakładając je w 84% na powódkę i w 16% na pozwanego.

Wyrok w całości zaskarżyła powódka, zarzucając:

1. błędy w ustaleniach stanu faktycznego sprawy, polegające na dowolnym przyjęciu, że wartość nieruchomości objętej sporem wzrosła z 3.573.400 zł do kwoty 9.909.000 zł i była niesporna;

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

– uznanie opinii biegłego sądowego B. H. (1) za przydatną do rozstrzygnięcia sprawy,

– niewzięcie pod uwagę treści dokumentu w postaci decyzji Zarządu (...)i (...) (...) m. P. z 22 sierpnia 1972 r., z którego wynikał cel przekazania nieruchomości (...) Przedsiębiorstwu (...) w P. w użytkowanie, a następnie w użytkowanie wieczyste, tj. na urządzenie bazy transportowej, co stanowić może istotną przeszkodę dla wykorzystania przedmiotowej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe;

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej dla sprawy nieruchomości,

c) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony powodowej.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego powódki.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W znacznej części zarzuty apelacji są uzasadnione.

Sąd Okręgowy bezpodstawnie przyjął, że wartość nieruchomości była ostatecznie między stronami bezsporna. Wartość tę Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego B. H., którą powódka do końca procesu zwalczała.

Słusznie także skarżąca wskazuje, że wytknięte w apelacji błędy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, utrudniają przeanalizowane stanowiska Sądu pierwszej instancji, choć wskazana w konkluzji rozważań prawnych wartość nieruchomości w kwocie 297.270 zł z pewnością jest omyłką. Z całości uzasadnienia Sądu niewątpliwie wynika, że wartość ustalono na kwotę 9.909.000 zł, a 297.270 zł to kwota należnej opłaty rocznej.

Niestety inne wytknięte błędy trudno uznać za tego typu omyłkę. Fakt, że Sąd Okręgowy pisząc o czynniku korygującym powierzchnię nieruchomości, przeprowadził wywód co do zmian cen w 2008 r., wskazuje na niepełne zrozumienie opinii. Zaaprobowanie stanowiska biegłego co do doboru nieruchomości do porównania świadczy natomiast o bezkrytycznym podejściu do opinii. Wnikliwe zapoznanie się z zarzutami powódki oraz uważne wysłuchanie wyjaśnień biegłego, musiało prowadzić do uznania, że biegły nie był w stanie logicznie wytłumaczyć podstawowych dla oceny wartości nieruchomości kwestii.

Sąd Apelacyjny zapoznał się z nagraniem z przesłuchania biegłego B. H. (1) i stwierdził, że biegły był zirytowany pytaniami zmierzającymi do bardziej czytelnego dla niefachowców przedstawienia swych wniosków, popadał w sprzeczności i po wytknięciu błędów nerwowo sięgał do argumentów pozamerytorycznych. Biegły nie wiedział wręcz, które nieruchomości ostatecznie porównywał. Przyznawał znaczny udział w sporządzaniu opinii stażystów (asystentów, praktykantów) i nie sposób oprzeć się wrażeniu, że nie analizował, a przynajmniej w czasie rozprawy nie był w stanie obronić ich wniosków.

Biegły zeznawał sprzecznie co do przyczyn odrzucenia transakcji dotyczącej nieruchomości na (...) C., położonej najbliższej wycenianej. Raz twierdził, że jej nie zna, potem, że był na tej nieruchomości. Nie potrafił wskazać, dlaczego nie uwzględnił tej nieruchomości i nieruchomości na ul. (...) w tabeli nr (...), choć twierdził, że ujął w niej wszystkie nieruchomości, które znajdowały się w bazie (...) i były w jakiś sposób podobne do wycenianej. Następnie biegły stwierdził, że transakcje śledzili stażyści i widocznie uznali, że były czynniki wpływające na cenę, ale nie był w stanie tych czynników podać. Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że biegły miał prawo na rozprawie nie pamiętać szczegółów procesu wyceny, ale nie podał ich także później – w pisemnej opinii i w czasie składania obszernych zeznań 30 kwietnia 2015 r. Na rozprawie pytania kwitował stwierdzeniami: „nie mam patentu na mądrość”, „można iść do innego biegłego”. Przy takiej postawie biegłego weryfikacja doboru nieruchomości do porównania stała się niemożliwa.

Nie jest też jasne stanowisko biegłego co do potrzeby uwzględnienia spadku cen. Wbrew sugestii zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, biegły nie uwzględnił kryterium czasowego, choć takiej potrzeby ostatecznie nie wykluczył. Na rozprawie 18 marca 2014 r. stwierdził, że ceny spadły pod koniec roku 2008 r., zapowiedział, że przeanalizuje swoje stanowisko, ale ostatecznie tego nie uczynił, mimo że zeznawał jeszcze 30 kwietnia 2015 r. Przy założeniu, że ceny pod koniec roku 2008 spadały, a biegły odwoływał się do transakcji nawet z pierwszej połowy roku 2007, zastosowanie współczynnika korygującego ze względu na czas transakcji wydaje się oczywiste.

Opinię biegłego definitywnie dyskwalifikują wyjaśnienia w kwestii przyjęcia do porównania nieruchomości przy ul. (...). Na rozprawie w dniu 18 marca 2014 r. biegły przekonująco wyjaśnił, że tę nieruchomość należało odrzucić ze względu na atrybut, który uznawał za najważniejszy – lokalizację nieruchomości. Podał: „Jak można porównywać (...) i K. W., została odrzucona i ze względu na powierzchnię i na lokalizację. Wysłałem tam praktykanta. Wszystkie nieruchomości weryfikował praktykant.”. Dopiero po wykazaniu przez powódkę, że nieruchomość tę, wbrew własnym logicznym wyjaśnieniom, wziął pod uwagę jako jedną z trzech przy porównywaniu parami, B. H. zaczął się wycofywać z wcześniejszych stanowczych twierdzeń, choć nadal był niezdecydowany: „coś mi się nie podoba”, „czy tam błędu nie ma.”

W żadnym razie nie można więc zgodzić się z wnioskami Sądu Okręgowego, że wnioski końcowe opinii zostały dostatecznie umotywowane. Przytoczone wyżej okoliczności nakazywały opinię biegłego uznać za nieprzydatną.

Słusznie także skarżąca wskazuje, że z uzasadnienia wyroku trudno wywnioskować, jakie znaczenie dla wyceny nieruchomości Sąd nadał celowi na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Sąd Okręgowy stwierdził, że „biegły wydając opinię właściwie wziął pod uwagę przepisy obowiązujące go na dzień sporządzania opinii w dniu 4 listopada 2011 r. tj. od dnia 26 sierpnia 2011 r.”. Co sugerowałoby, że biegły winien uwzględniać regulacje obowiązujące w dniu wydawania opinii. Jednocześnie Sąd wskazał, że w listopadzie 2008 r. nie obowiązywał przepis stanowiący, że wartość nieruchomości należy wyliczyć z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Nie jest też w sprawie sporne, że B. H. wziął pod uwagę § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21 września 2004 r. (Dz. U. nr 207, poz. 2109, dalej także jako „rozporządzenie”) w brzmieniu przed jego nowelizacją, dokonaną rozporządzeniem Rady Ministrów z 14 lipca 2011 r. (Dz. U. nr 165, poz. 985). Zeznania biegłego nie budzą w tym zakresie wątpliwości. Skoro Sąd Okręgowy zaakceptował opinię B. H., to można przyjąć, że zgodził się także z zastosowaniem w sprawie wskazanych w opinii przepisów.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska powódki co do konieczności uwzględnienia przy wycenie celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zmiana rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez nakazanie uwzględnienia przy wycenie nieruchomości także celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, nastąpiła już po wypowiedzeniu przez pozwanego dotychczasowej opłaty rocznej. Trafnie skarżąca wywodzi, że rozporządzenie zmieniające, nie zawierało tzw. przepisów intertemporalnych, które wskazywałyby od kiedy należy stosować przepisy w nowym brzmieniu. Oznacza to jednak, że w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 3 k.c. nowe przepisy mają zastosowanie tylko do zdarzeń, które miały miejsce pod rządami nowego prawa. Interpretacja prezentowana przez powódkę oznaczałaby, że o kryteriach wyceny nieruchomości decydowałyby wyłącznie data wydania opinii

– fakt jej sporządzenia przed nowelizacją rozporządzenia lub też po. Specyfika postępowania przed sądem po sprzeciwie od orzeczenia kolegium sprowadza się do weryfikacji prawidłowości ustalenia wartości nieruchomości dokonanego dla celu nowelizacji opłaty za użytkowanie. Ocenie Sądu podlegała zatem wycena nieruchomości, która stanowiła podstawę ustalenia nowej stawki. Kontrola ta musiała uwzględniać podstawy prawne dotyczące szacowania nieruchomości obowiązujące w chwili zaoferowania nowej opłaty rocznej. Pozwany, wypowiadając wysokość opłaty, nie mógł bowiem antycypować późniejszych zmian. Z tego względu zbędne było badanie czy w sprawie, wobec braku decyzji lub umowy stwierdzającej na jaki cel oddano nieruchomości użytkowanie wieczyste, można było ten cel ustalać.

Za zbędne Sąd Apelacyjny uznał słuchanie w charakterze strony powodowej prezesa zarządu N. K.. Zeznania te nie mogły zastąpić ani dowodu z dokumentów (chodzi o czynniki i uwarunkowania dotyczące zabudowy), ani dowodu z opinii biegłego (jaka jest i była rynkowa wartość przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym niniejszym procesem). Z samej istoty sporu wynika, że Sąd rozstrzyga o wysokości opłaty rocznej za lata 2009-2011 r. W tym czasie bowiem żadna ze stron nie mogła wypowiedzieć wysokości opłaty. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest natomiast okoliczność czy strony podjęły kroki w celu ustalenia innej opłaty w latach następnych. Nie było też powodu, aby strona relacjonowała opinie sporządzone w innych sprawach. Mogła je po prostu przedłożyć. Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. był zatem nieuzasadniony.

Ponieważ opinia biegłego B. H. nie ma wartości dowodowej, Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód z opinii kolejnego biegłego – A. S. (1). Po sporządzeniu opinii, pozwany zakwestionował ją z dwóch podstawowych względów. Po pierwsze, wskazał, że jedna z transakcji przyjęta przez biegłą do porównania parami dotyczyła sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości, co wyklucza uznanie tej nieruchomości za podobną z ocenianą. Po drugie, zarzucił biegłej, że nadmierną wagę przywiązała do sposobu użytkowania nieruchomości. Powinna natomiast uwzględnić maksymalne możliwości jej wykorzystania – zgodnie z obowiązującym studium.

Biegłą przyznała trafność pierwszego zarzutu i skorygowała opinię, przyjmując do porównania inną nieruchomość. Co do drugiego, podtrzymała swe stanowisko, wyjaśniając je w piśmie i w czasie przesłuchania na rozprawie.

Operat biegłej był już czwartym przedłożonym w sprawie, a różnice w wycenie nieruchomości były znaczne i sięgały ok. 4 milionów złotych. Sąd Apelacyjny zdecydował więc o wykorzystaniu drogi kontrolnej przewidzianej w art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Zlecenie dotyczyło wyłącznie operatu biegłej A. S., ponieważ Sąd nie miał wątpliwości co do nieprzydatności w sprawie opinii H., a na opinię biegłego S. nie powoływała się w sprawie żadna ze stron.

Operat sporządzony przez A. S. został pozytywnie zweryfikowany przez Komisję Arbitrażową (...) Federacji Stowarzyszeń (...) (dalej (...)). Wskazane uchybienia nie miały wpływu na wnioski końcowe biegłej, a dotyczyły korekty sfery motywacyjnej opinii. Stanowisko Komisji zostało wyczerpująco umotywowane, dlatego za zbędne Sąd Apelacyjny uznał zapoznawanie się z korespondencją prowadzoną między Komisją a biegłą.

Spór w sprawie wynika z nietypowości ocenianej nieruchomości. Mimo, że jest położona w centrum miasta, w sąsiedztwie zabudowy kilkupiętrowej – zarówno o charakterze mieszkalnym jak i usługowym, od wielu lat, zgodnie z prawem, jest zabudowana niskimi pawilonami usługowymi. Znajduje się na niej salon sprzedaży samochodów z zapleczem. Strony i biegli w sprawie różną wagę przywiązywały do aktualnego wykorzystania nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości, że w sprawie nie ma zastosowania przepis art. 154 ust. 3 u.g.n. Sposób użytkowania nieruchomości nie może więc być jedynym kryterium jej wyceny. Mające zastosowanie w sprawie przepisy art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. wskazują, że dokonując wyceny rzeczoznawca majątkowy uwzględnia w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (ust. 1). Zgodnie z ust. 2 w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości jest podstawą wyceny dopiero w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2 (art. 154 ust. 3 u.g.n.).

Przepis art. 159 u.g.n. upoważnił Radę Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia m.in. metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposobów określania wartości nieruchomości dla różnych celów. Powołane wyżej rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21 września 2004 r. zostało wydane na podstawie tej delegacji ustawowej. Ustalenia ceny nieruchomości gruntowej na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy § 28 rozporządzenia. Zgodnie z jego ust. 4 dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wartość prawa własności nieruchomości gruntowej ustala się jak dla nieruchomości niezabudowanej. W chwili aktualizowania opłaty w niniejszej sprawie ust. 5 tego artykułu miał następujące brzmienie: „Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.”

Z treści art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz § 28 ust. 5 rozporządzenia wynika zatem, że na wycenę nieruchomości w niniejszej sprawie ma wpływ przeznaczenie nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stan nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty oraz ceny nieruchomości podobnych.

Przed Sądem pierwszej instancji wskazywano wyłącznie na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W postępowaniu apelacyjnym, po opinii biegłej A. S., strony nie kwestionowały, że dla nieruchomości w roku 2007 została wydana decyzja Prezydenta Miasta P. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, w tym salon samochodowy i myjnia. W sprawie istnieją więc dwa istotne w myśl art. 154 ust. 2 u.g.n. dla wyceny przedmiotowej nieruchomości akty. Sposób wykorzystania nieruchomości przez powódkę mieści się w ramach zakreślonych przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, natomiast nie odpowiada decyzji o warunkach zabudowy. Art. 154 ust. 2 u.g.n. nie pozwala stwierdzić czy w razie istnienia zarówno studium, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy uwzględnić przeznaczenie nieruchomości wynikające ze studium, czy z decyzji. Nie budzi jednak wątpliwości, że w świetle obu aktów nieruchomości mogła być w czasie aktualizacji wykorzystywana zarówno na cele usługowe, jak i mieszkaniowe, co niewątpliwie miało wpływ na jej atrakcyjność i wartość. W świetle opinii A. S. oraz opinii Komisji jest też oczywiste, że fakt ten biegła uwzględniła w wycenie nieruchomości.

Wbrew wywodom pozwanego powołane przepisy nie dają podstaw do uznania, że przy wycenie nieruchomości należy brać pod uwagę najkorzystniejszy sposób korzystania z niej. Trzeba mieć na względzie, że w świetle art. 154 ust. 1 u.g.n. oraz § 28 powołanego wyżej rozporządzenia planowane przeznaczenie nieruchomości nie jest jedynym kryterium wyceny. Ustawodawca nakazał bowiem brać pod uwagę także stan nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 4 pkt 17 definiuje stan nieruchomości jako „stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”. Ustawa odnosi się więc do istniejącego stanu zagospodarowania nieruchomości, a nie do najkorzystniejszego stanu, jaki można by osiągnąć w zgodzie z planem miejscowym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Istniejące na nieruchomości powódki budynki zostały postawione legalnie, na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 1995 r. Utrwalone, zgodne z prawem zagospodarowanie nieruchomości, choć nie jest jedynym czynnikiem rzutującym na jej wycenę – jak sposób użytkowania nieruchomości w sytuacji objętej art. 154 ust. 3 u.g.n., to nie może być przy wycenie nieruchomości ignorowane, na co słusznie w opinii zwróciła uwagę zarówno biegła A. S., jak i Komisja Arbitrażowa (...) Federacji Stowarzyszeń (...).

Podsumowując Sąd Apelacyjny uznaje, że opinia biegłej A. S., mimo korekty jej uzasadnienia, spełnia kryteria powołanych przepisów i uwzględnia wszystkie czynniki wpływające na wycenę nieruchomości. Z opinii biegłej wynika, że równoważyła aktualny stan nieruchomości z możliwym w świetle prawa jej wykorzystaniem. Sąd Apelacyjny uznaje

opinię, w wersji przedstawionej w opinii uzupełniającej, za wartościowy materiał dowodowy i na jej podstawie ustala, że w chwili aktualizacji opłaty rocznej, czyli 4 listopada 2008 r., nieruchomości powódki miała wartość 7.635.000 zł.

Sąd Okręgowy prawidłowo wyłożył art. 77 ust. 2a u.g.n. i jasno przedstawił metodę, którą należy zastosować przy wyliczeniu opłaty rocznej w kolejnych trzech latach. Opłata roczna w kwocie równej 3% wartości nieruchomości, po zmianie ustaleń co do wartości nieruchomości, wynosi 229.050 zł. Ustalona przez Sąd Okręgowy opłata za rok 2009 nie ulega zmianie, ponieważ dwukrotność opłaty dotychczasowej, tj. 214.404 zł jest kwotą niższą od opłaty docelowej. Różnica wynosi 14.646 zł, a jej połowa to kwota 7.323 zł. W związku z tym w roku 2010 powódka winna zapłacić 221.727 zł (214.404 zł + 7.323 zł), a za rok 2011 pełną opłatę – 229.050 zł.

Zmiana wyroku nastąpiła na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałej części apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

W konsekwencji, na podstawie art. 100 k.p.c., zmieniono także rozkład między stronami obowiązku poniesienia kosztów procesu.

Powódka nie zgadzała się z podwyższeniem opłaty o 226.628,01 zł. Ostatecznie opłata została zaktualizowana o 121.848 zł (229.050 zł – 107.202 zł). Z tego względu przed Sądem pierwszej instancji strony powinny ponieść koszty po połowie.

Przed Sądem Apelacyjnym kwestionowano podwyższenie opłaty do 297.270 zł. Powódka nie zgadzała się więc z kwotą 190.068 zł. Jej żądanie zostało uwzględnione co do kwoty 68.220 zł (190.068 zł – 121.848 zł), zatem w ok. 36%. Z tego względu, na podstawie art. 100 k.p.c. kosztami poniesionymi w postępowaniu apelacyjnym obciążono pozwanego w 36%, a powódkę w 64%.

Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawiono referendarzowi sądowemu.

SSA Bogdan Wysocki SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Mariola Głowacka