

***sygn. akt I ACa 700/16***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SA Beata Kozłowska

Protokolant: Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. - poprzednio (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt II C 1386/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz (...) Sp. z o.o. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Beata Kozłowska Bogdan Świerczakowski Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 700/16

## UZASADNIENIE

W następstwie wniosku (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. o ustalenie niezasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...), dokonanego przez Prezydenta (...) W. reprezentującego Skarb Państwa, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 15 lipca 2013 roku uznało, iż wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest bezskuteczne i od dnia 1 stycznia 2011 roku użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę roczną za użytkowanie wieczyste ww. gruntu w dotychczasowej wysokości, tj. jak za rok 2010.

Po wniesieniu przez Prezydenta (...) W. sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., kolegium przekazało niniejszą sprawę Sądowi Okręgowemu.

Powód (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. kwestionował zasadność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, podnosząc, że dokonana aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nie ma podstaw prawnych w wycenie rzeczywistej wartości nieruchomości i została ustalona w oderwaniu od lokalizacyjno-technicznych i użytkowych

właściwości nieruchomości. Powód domagał się nadto dopuszczenia (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. do udziału w sprawie w charakterze powoda obok (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. na zasadzie współuczestnictwa materialnego wskazując, że na mocy umowy z dnia 15 listopada 2011 roku (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. przeniósł na (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...). Powód wywodził, że skoro obowiązki obu tych spółek dotyczą tej samej nieruchomości, to dotyczą również wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste i są oparte na tych samych podstawach związanych z wypowiedzeniem przez pozwanego dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent (...) W. domagał się oddalenia powództwa, nie podzielając zastrzeżeń powoda co do operatu szacunkowego, w oparciu o który dokonano wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości i kwestionując opinię biegłego sądowego. Pozwany wnosił również o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. pozostałych kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 05 czerwca 2014 roku Sąd odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze powoda, bowiem uznał, iż nie ziściły się przesłanki z art. 195 § 1 k.p.c. ani z art. 196 § 1 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 r., Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie ustalił, że począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 35148 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 40 500 zł; oddalił powództwo w pozostałej części oraz ustalił, że koszty procesu strony ponoszą w następujących częściach: powód (...) sp. z o.o. w W. w 10%, a pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. w 90%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu do orzeczenia referendarza sądowego

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Działka gruntu o nr (...) położona w W. przy ul. (...) o powierzchni 3514 m<sup>2</sup> stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste. Przedmiotowa nieruchomość jest objęta księgą wieczystą nr (...)

Nieruchomość stanowi teren o charakterze przemysłowym. Zabudowę jej stanowią budynki produkcyjne i magazynowe. (dowody: opinia pisemna w formie operatu szacunkowego z dnia 29 grudnia 2014 roku i ustna biegłego sądowego M. P., e-protokół z dnia 3 grudnia 2015 roku, k. 255 akt sprawy o sygn. II C 1381/13, 00:05:50 – 00:53:00; ekspertyza techniczna, k. 265-281)

Na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę (...) W. uchwałą nr (...) z dnia 10 października 2006 roku, zmieniony uchwałą nr (...) z dnia 26 lutego 2009 roku, uzupełnioną uchwałą nr (...) z dnia 28 kwietnia 2009 roku, ponownie zmieniony uchwałą nr (...) z dnia 7 października 2010 roku, w którym zapisano, że nieruchomość znajduje się w strefie stanowiącej tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pismem z dnia 5 listopada 2010 roku, doręczonym 16 listopada 2010 roku, Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wypowiedział (...) sp. z o. o. z siedzibą w W., na podstawie art. 77 ust. 1 i 3 i art. 78 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, wobec zmiany wartości gruntu. Jednocześnie pozwany ustalił od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości w wysokości 138.416,46 złotych wskazując, iż aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 4.613.882 złotych. Nową wysokość opłaty rocznej ustalono przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki opłaty na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości,

sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego R. T. w dniu 14 października 2010 roku. Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 29.337,33 złotych.

W dniu 20 grudnia 2010 roku (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu jest nieuzasadniona. Wnioskodawca alternatywnie wniósł o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona w wysokości, która zostanie ustalona w toku postępowania, w wysokości niższej niż wysokość ustalona przez organ.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 15 lipca 2013 roku uwzględniło wniosek (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. i ustaliło, że (...) sp. z o. o. z siedzibą w W. obowiązana jest wnosić od 1 stycznia 2011 roku opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), w dotychczasowej wysokości.

W ustawowym terminie sprzeciw od ww. orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniósł Prezydent (...) W..

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w W. przy ul. (...), na dzień 05 listopada 2010 roku wynosiła 1.350.000 złotych.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji ustalił w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w W. przy ul. (...) wartość jej w oparciu o opinię pisemną w formie operatu szacunkowego sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości prof. dr. hab. inż. M. P. i jego opinię ustną złożoną w dniu 03 grudnia 2015 roku w sprawie, a także jego wyjaśnienia złożone w niniejszej sprawie na rozprawie w dniu 03 grudnia 2015 roku. Pomocniczo, w ustalaniu stanu faktycznego w zakresie stanu spornej nieruchomości, służyła przedłożona przez biegłego sądowego kserokopia ekspertyzy technicznej nr(...), której autentyczność nie była kwestionowana przez strony.

Wskazał, że zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm. - dalej jako u.g.n.), od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Z treści ust. 2 powołanego wyżej przepisu wynika, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wówczas wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wniesiony uprzednio na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n. do samorządowego kolegium odwoławczego, zastępuje pozew.

Wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego przenosi sprawę o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona czy też uzasadniona w innej wysokości, na płaszczyznę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium i sąd powszechny bada, czy istnieją podstawy do aktualizacji opłaty (art. 80 u.g.n.); uprawniony jest także do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej. Wyrok sądu ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 roku wydanym w sprawie o sygn. I CSK 45/09 wyjaśnił, że w przepisie tym chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, wskazując iż przywoływany przepis ma charakter materialnoprawny i określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia

kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.). Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być zatem wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym.

Istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% jej wartości.

Sąd Okręgowy uwzględnił wniosek strony pozwanej i postanowieniem z dnia 28 lipca 2014 roku dopuścił dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębu (...) na datę złożenia oświadczenia o dokonaniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. na 5 listopada 2010 roku.

W ocenie Sądu, biegły sądowy M. P. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w operacji metodę szacowania wartości nieruchomości. Zastosowaniu metoda porównawcza znajduje uzasadnienie w przepisach Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) (§ 28 ust. 1). Biegły w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku, stanowiącego dla badanej nieruchomości rynek lokalny. Zdaniem Sądu, opinia biegłego została sporządzona rzetelnie, a wnioski z niej płynące są spójne. Wskazał ponadto, że przy sporządzaniu opinii biegły uwzględnił transakcje nieruchomościami pochodzące z okresu dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej, biorąc pod uwagę transakcje dotyczące sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności gruntów mające miejsce w latach 2008 – 2010.

Skoro opinie pisemną i ustne biegłego M. P. Sąd ocenił jako kompletne i należyście uzasadnione, to konsekwencją tego poglądu było oddalenie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności.

Biegły M. P. w ustnych wyjaśnieniach złożonych w sprawie, odnosząc się do zarzutów stawianych wobec opinii pisemnej przez pełnomocnika pozwanego, mocno akcentował cel oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jako czynnik, który, w świetle przepisu § 28 ust. 1 – 5 powołanego rozporządzenia w zw. z art. 154 u.g.n., należy uwzględnić przy określaniu wartości nieruchomości pod kątem aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego. Zdaniem biegłego, które Sąd w pełni zaaprobował, to właśnie cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste ma istotne, wręcz decydujące znaczenie przy wycenie gruntu. Dlatego niezasadne były zastrzeżenia pozwanego co do ustalenia przez biegłego wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 154 u.g.n. 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. 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 (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3).

Biegły wskazał, że dla terenu, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym zapisano, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jest dokumentem planistycznym określającym jedynie politykę zagospodarowania przestrzennego gminy (miasta) i w związku z tym jego zapisy nie determinują przeznaczenia wycenianej nieruchomości.

Bezspornym było, że na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sporna nieruchomość zabudowana była (i jest nadal) budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, a sposób korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (funkcjonujący od wielu lat). Są to grunty o przeznaczeniu przemysłowym. Biegły jednoznacznie wyjaśnił, że przedmiotowa nieruchomość stanowi tereny przemysłowe, co wynika z charakteru nieruchomości, dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej na tym gruncie oraz przyjętej stawki procentowej w wysokości 3%, która de facto determinuje cel, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Na inne traktowanie spornej nieruchomości nie pozwala również przedłożona przez biegłego kserokopia ekspertyzy technicznej, złożona w celu wzmocnienia stanowiska biegłego. Biegły wytłumaczył, że pod powierzchnią przedmiotowej nieruchomości znajduje się ukryte pomieszczenie (schron). Okoliczność ta poddaje w wątpliwość przeznaczenie gruntu pod zabudowę mieszkaniową. Nie zmienia tej oceny argument podnoszony przez pozwanego, że okoliczne działki są sukcesywnie przekształcane na tereny pod zabudowę mieszkaniową. Przedmiotowa nieruchomość była i pozostaje nieruchomością o przeznaczeniu przemysłowym.

Konsekwencją przyjęcia przez biegłego, iż grunt stanowiący działkę o nr (...) położony przy ul. (...) stanowi tereny przemysłowe, była konieczność przyjęcia przez niego do porównań nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W ocenie Sądu biegły prawidłowo przyjął, że nieruchomości położone przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...) były nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n..

Konkludując, Sąd uznał sporządzoną przez biegłego opinię za wiarygodną i na jej podstawie ustalił, iż wartość rynkowa nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowi wynosiła na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej 1.350.000 złotych. Jako że stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3% wartości rynkowej nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosić powinna 40.500 złotych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w oparciu o art. 72 ust. 3 pkt 5, art. 79 ust. 5 i 8 w zw. z art. 80 u.g.n., orzekł jak w pkt. I i II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., pozostawiając szczegółowe rozliczenie w tym zakresie referendarzowi sądowemu (pkt III sentencji wyroku).

Od wyroku tego apelację wniósł pozwany Skarb Państwa.

Zaskarżył wyrok w zakresie punktu pierwszego i trzeciego (I i III) zarzucając mu:

- naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.,
- naruszenie art. 154 w zw. z art. 151 ust. 1 i art. 4 kt 16 u.g.n. oraz § 28 ust. 5 w zw. z § 26 i §4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej – Rozporządzenie), poprzez ich błędną wykładnię.

Wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez ustalenie opłaty rocznej od 1 stycznia 2011 r. w wysokości 138 416,46 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Wniósł także o zmianę postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 5 listopada 2010 r.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy dokonał poprawnych ustaleń faktycznych i trafnej subsumpcji, które Sąd drugiej instancji w całości podziela i przyjmuje za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Jakkolwiek w pierwszym rzędzie apelacja podnosi zarzuty naruszenia przepisów postępowania, to jednak nie sformułowała rzeczowych zarzutów podważających w realiach sprawy, prawidłowe zastosowanie w sprawie art. 233 § 1 k.p.c.; apelujący wskazał, że Sąd Okręgowy i biegły sądowy skupił się na „celu”, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, przy czym wobec braku ścisłego ustalenia tego celu w umowie (której nie było), doszło do wadliwego wyinterpretowania tego celu z decyzji „uwłaszczeniowej”. Jego zdaniem, „cel” należy wyinterpretować każdorazowo z planu, studium lub ewentualnie decyzji, jako cel możliwy. Mimo takiego stanowiska, brak w uzasadnieniu apelacji rzeczowego podważenia tego odkodowania celu; mamy tu do czynienia z typową polemiką, która jest ogólnikowa i przeczy w istocie swobodzie Sądu, aby cel odtworzyć z rzeczywistego, faktycznego wykorzystywania nieruchomości w dacie powstania prawa (użytkowania wieczystego), jak i w dacie dokonywania aktualizacji. Tego skutecznie nie podważono, ani nie wykazano, że zmienił się rzeczywisty cel i przeznaczenie tej nieruchomości.

Notabene, gdyby doszło do zmiany celu na ten preferowany w studium (mieszkaniowy), zachodziłyby podstawy do umownego (art. 353<sup>1</sup> k.c.) lub wynikającego z ug.n. (art. 78 – 81 w zw. z art. 221 u.g.n.) zmiany celu, co nie miało miejsca, a co dodatkowo potwierdza, że dotychczasowy cel, wynikający z decyzji uwłaszczeniowej i kontynuowany (odkodowany jako cel przemysłowy), nie uległ zmianie i Skarb Państwa we właściwej formie go nie zakwestionował.

W istocie więc ten zarzut (naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.) , jak i art. 217 k.p.c. były wynikiem założenia, że Sąd pierwszej instancji dokonał błędnej wykładni przepisów prawa materialnego, powołanych w apelacji.

Skarb Państwa uznał, że skupienie się przez biegłego sądowego wyłącznie na celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, było błędne, albowiem w pojęciu stanu nieruchomości mieści się plan miejscowy lub studium, a cel jest tylko dodatkowym elementem, a nie wyłącznym.

Wskazał na gradację § 28 Rozporządzenia i art. 154 u.g.n. i zarzucił Sądowi, że ten zgodził się na pominięcie studium w operacie biegłego. Odwołał się także do art. 4 pkt 17 u.g.n.

Stanowisko pozwanego jest nieusprawiedliwione.

Jak trafnie zauważył już Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 listopada 2016 r. (I ACa 891/16, LEX nr 2166600), art. 154 u.g.n. dotyczy wyboru przez rzeczoznawcę majątkowego właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Tego wyboru dokonuje rzeczoznawca, z tym zastrzeżeniem, że winien uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie bądź studium. Dokonując wyceny rzeczoznawca musi też wziąć też pod uwagę szczegółowe zasady wyceny, wskazane w aktach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji ustawowej z art. 159 u.g.n. Takie zasady określa przepis § 28 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), który dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej, szczególnej, wyceny - to jest: stan nieruchomości na dzień (tu) aktualizacji opłat oraz cel na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego.

Stanowisko to podziela Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym, a Sąd Okręgowy nie naruszył takiej wykładni akceptując opinię biegłego P..

Biegły wskazał, że dla terenu, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym zapisano, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jest dokumentem planistycznym określającym jedynie politykę zagospodarowania przestrzennego gminy (miasta) i w związku z tym jego zapisy nie determinują przeznaczenia wycenianej nieruchomości.

W zasadzie bezspornym było, że na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sporna nieruchomość zabudowana była (i jest nadal) budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, a sposób korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (funkcjonujący od wielu lat). Są to grunty o przeznaczeniu przemysłowym. Biegły jednoznacznie wyjaśnił, że przedmiotowa nieruchomość stanowi tereny przemysłowe, co wynika z charakteru nieruchomości, dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej na tym gruncie oraz przyjętej stawki procentowej w wysokości 3%, która de facto determinuje cel, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste.

Na inne traktowanie spornej nieruchomości nie pozwalała również przedłożona przez biegłego kserokopia ekspertyzy technicznej, złożona w celu wzmocnienia stanowiska biegłego. Biegły wytłumaczył, że pod powierzchnią przedmiotowej nieruchomości znajduje się ukryte pomieszczenie (schron). Okoliczność ta poddawała w wątpliwość – zdaniem Sądu Okręgowego - przeznaczenie gruntu pod zabudowę mieszkaniową.

Nie zmieniał tej oceny argument podnoszony przez pozwanego, że okoliczne działki są sukcesywnie przekształcane na tereny pod zabudowę mieszkaniową, albowiem przedmiotowa nieruchomość była i pozostaje nieruchomością o przeznaczeniu przemysłowym.

Konsekwencją przyjęcia przez biegłego, iż grunt stanowiący działkę o nr (...) położony przy ul. (...) stanowi tereny przemysłowe, była konieczność przyjęcia przez niego do porównań nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W ocenie Sądu pierwszej instancji biegły prawidłowo przyjął, że nieruchomości położone przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...) były nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n..

Takie ustalenia i ocenę podziela także Sąd Apelacyjny.

Niewątpliwie art. 154 odnosi się sensu stricto do szacowania nieruchomości, ale musi uwzględniać także ustawową delegację art. 159 u.g.n., która odnosi się m.in. do ustalania sposobów określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw (pkt 3), ich rodzaju i przeznaczenia (pkt 4).

W przypadku użytkowania wieczystego, jedną z istotnych cech jest jego ograniczony w stosunku do prawa własności, charakter, wynikający z brzmienia art. 233 k.c.; treść tego prawa wyznacza m.in. treść umowy, która określa przed wszystkim cel, na który nieruchomość została oddana. W przypadku, gdy ustanowienie użytkowania wieczystego nastąpiło w trybie uwłaszczenia, cel ten wyznacza decyzja uwłaszczeniowa, która odnosi się do aktualnego w dacie uwłaszczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Tak było w sprawie i pozwany nie wykazał, aby pierwotny cel został zmieniony. Nie tylko nie doszło do zawarcia umowy zmieniającej cel, ani do zmiany (wypowiedzenia) stawki procentowej w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości, ani do faktycznej zmiany przeznaczenia.

Dokonując wyceny rzeczoznawca musi wziąć pod uwagę szczegółowe zasady wyceny, wskazane w aktach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji ustawowej z art. 159 u.g.n. Przepis § 28 Rozporządzenia dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej, szczególnej, wyceny - to jest: stan nieruchomości na dzień aktualizacji opłat oraz cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Wbrew stanowisku apelującego, stan nieruchomości nie obejmuje jej przeznaczenia w planie miejscowym, co wynika wprost z brzmienia art. 154 u.g.n., który te kategorie traktuje oddzielnie. Notabene, także sama treść definicji ustawowej (art. 4 pkt 17 u.g.n.) nie daje ku temu podstaw (por. też art. 139 u.g.n.)

Jeśli się przy tym zważy, że cel wynikający z umowy lub decyzji (niezmieniony) jest cechą istotną samego prawa użytkowania wieczystego, a tym samym, relewantny dla aktualizacji opłat rocznych, nie można celu uznawać za jeden z kilku czynników, obok możliwych (celów), które mogą wynikać z planu lub ze studium. Przeciwnie, cel

wyznacza rzeczywiste przeznaczenie i determinuje zarówno stawkę procentową, jak i wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych.

Można już tylko na marginesie zauważyć, że zmiana celu, pociągająca za sobą zarówno zmianę stawki, jak i możliwą zmianę wartości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych, może pociągać za sobą wniesienie na rzecz Skarbu Państwa stosownej opłaty z tego tytułu, albowiem „treściowo” może nastąpić „wzbogacenie” tego prawa, którego istotną treść określa m.in. umowa.

Reasumując: przeznaczenie nieruchomości (preferowane cele w studium) na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy, gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. Taką interpretację potwierdza również piśmiennictwo, m.in. publikacja - Opłaty, ceny i wartość w gospodarce nieruchomościami (zarys problematyki prawne) - Legalis 2014, Rozdz. 1, 1.6.4.

Nie ma racji apelujący o ile utrzymuje, że z uwagi na użyte w § 28 rozporządzenia sformułowanie "z uwzględnieniem celu", cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma jedynie pomocnicze znaczenie, jako jeden z branych pod uwagę elementów. Stanowisko takie, obok argumentów wyżej wskazanych, prowadziłoby do konsekwencji nieracjonalnych. Doszłoby do znacznego podwyższenia wartości nieruchomości (tereny pod budownictwo mieszkaniowe są droższe), w sytuacji gdy powód byłby nadal zobowiązany do płacenia wysokiej 3% stawki opłaty za użytkowanie wieczyste - zgodnie z celem na jaki nieruchomość została jemu oddana w użytkowanie wieczyste (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). To zaś prowadziłoby do zachwiania ekwiwalentności świadczeń obu stron.

Zadaniem biegłego rzeczoznawcy było dokonanie wyceny nieruchomości, co oznacza ustalenie jej rynkowej wartości. Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, a zatem taka, którą skłonny będzie zapłacić jej nabywca. Cena za przedmiotową nieruchomość jest bez wątpienia limitowana dotychczasowym sposobem jej wykorzystania przez użytkownika wieczystego. Dopiero ewentualna trwała zmiana tego sposobu korzystania doprowadziłaby, z jednej strony do zmiany jej wartości, z drugiej zaś wymagałaby wdrożenia procedury zmierzającej do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (art. 73 ust. 2 u.g.n.) lub umownej zmiany celu (art. 353<sup>1</sup>k.c.).

W świetle powyższego, nie doszło ani do naruszenia przepisów prawa materialnego, ani przepisów postępowania.

Skoro biegły poprawnie zastosował przepisy i dokonał prawidłowego wyboru nieruchomości podobnych; poprawnie odkodował też cel i faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, nie było podstaw, aby zlecać innemu biegłemu dokonywanie ponownej wyceny.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 98 i art. 99 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wyznaczone przepisami obowiązującymi w dacie wszczęcia postępowania apelacyjnego.

SSA Beata Kozłowska SSA Bogdan Świerczakowski SSA Roman Dżiczek