

***Sygn. akt I ACa 734/16***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 4 sierpnia 2017 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędziowie: SA Marta Szerel

SO (del.) Anna Strączyńska

Protokolant: sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) w W.

przeciwko (...) W.

o określenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 stycznia 2016 r., sygn. akt II C 569/15

***I. oddala apelację;***

***II. zasądza od Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

Anna Strączyńska Maciej Dobrzyński Marta Szerel

I ACa 734/16

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 29 grudnia 2010 r. Stowarzyszenie (...) w W. złożyło do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 3.341 m<sup>( 2)</sup>, dokonana w wypowiedzeniu z dnia 18 listopada 2010 r. przez Zarząd Dzielnicy (...) dotychczasowej opłaty jest nieuzasadniona. Jednocześnie powód wniósł o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w innej, niższej niż wskazana w piśmie z dnia 18 listopada 2010 r. wysokości.

W piśmie z dnia 8 grudnia 2011 r. (...) W. wskazało, że dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona według ceny nieruchomości z 2001 r., a wzrost wartości nieruchomości potwierdził operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela nieruchomości.

Orzeczeniem z dnia 25 kwietnia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., sygn. akt KOX/7395/Po/10, uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne i ustaliło, że Stowarzyszenie (...) jest

obowiązane wnosić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...), działka ew. (...), obręb(...) w wysokości dotychczasowej.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 25 kwietnia 2013 r. (...) W. wniosło w dniu 20 czerwca 2013 r. sprzeciw. (...) W. wniosło o oddalenie powództwa o ustalenie, iż opłata roczna w wysokości ustalonej w wyniku aktualizacji jest nieuzasadniona oraz o zasądzenie na rzecz (...) W. kosztów procesu według norm przepisanych.

Wobec wniesienia ww. sprzeciwu, wniosek Stowarzyszenia (...) w W. złożony do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 29 grudnia 2010 r. w sprawie dotyczącej uznania za nieuzasadnione podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie(...), zgodnie z treścią z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774; dalej jako u.g.n.) zastępuje pozew, a sprawa podlega rozpoznaniu przez sąd powszechny.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2013 r. Stowarzyszenie (...) wskazało, że stara opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiła 221.508,29 zł, a nowa 478.498,02 zł. Wartość przedmiotu sporu określono na kwotę 256.990 zł.

W dniu 6 grudnia 2013 r. (...) W. złożyło odpowiedź na pozew, w której wniosło o oddalenie powództwa o ustalenie, iż opłata roczna w wysokości ustalonej w wyniku aktualizacji jest nieuzasadniona oraz zasądzenie na rzecz (...) W. kosztów procesu według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 28 lutego 2014 r. powód podtrzymał wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, a z ostrożności procesowej, że opłata ta została ustalona w zbyt dużej wysokości (jest zbyt wysoka) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 18 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.415,37 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Na skutek zażalenia powoda, Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 24 czerwca 2015 r. uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 18 marca 2015 r.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r. powód potrzywał dotychczasowe stanowisko w sprawie, a pozwany wniósł o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wynikającej z wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego sądowego D. K..

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu(...) o powierzchni 3.341 m<sup>(2)</sup>, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. wynosi 406.566 zł (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 1.144,66 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III), zasądził od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 369,16 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa (pkt IV) oraz zasądził od Stowarzyszenia (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.019,21 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa (pkt V).

***Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:***

(...) W. jest właścicielem gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 3.341 m<sup>(2)</sup>, położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zabudowę

gruntu według danych ewidencyjnych z (...) stanowi 5 budynków, w tym budynek biurowy, dla którego założono odrębną księgę wieczystą (...). W księdze wieczystej gruntowej jest wpisane ostrzeżenie o toczącym się przed Sądem Rejonowym dla (...) w W. postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W księdze wieczystej prowadzonej dla budynku (...) jako właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość jest wpisany A., M. O. S.. Opisana działka gruntu położona jest w dzielnicy Ś., w centrum miasta, na terenie na którym nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a który według Studium (...) W. zatwierdzonego uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 10 października 2006 r., zmienionego uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnionego uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienionego uchwałą Rady (...) W. nr (...) z dnia 7 października 2010 r., znajduje się na obszarze oznaczonym w Studium symbolem(...), oznaczającym tereny wielofunkcyjne o wysokości zabudowy do 20 m. Zabudowę gruntu na dzień 31 grudnia 2010 r. stanowiły: budynek biurowy powstały na bazie dawnego (...), odbudowanego i znacznie przebudowanego po zniszczeniach wojennych; budynek Centrum Medycznego (...), dwa inne budynki niemieszkalne, budynek garażowy. Budynek biurowy wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków. Poza budynkami na działce znajdują się utwardzone wejście do budynków, utwardzony podjazd z niewielkim placem manewrowo-postojowym oraz urządzone i zagospodarowane tereny zielone. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. (...). Jest to droga gminna o nawierzchni asfaltowej, oświetlona, z urządzonymi chodnikami dla pieszych. Po obu stronach jezdni urządzone są płatne miejsca parkingowe. W pasie drogowym ulicy znajduje się pełna sieć uzbrojenia miejskiego obejmująca sieci: elektro-energetyczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania i tele-techniczną. Ulica jest ulicą „ślepą” bez wyjazdu, a z uwagi na ograniczony ruch pojazdów na ul. (...), dojazd do nieruchomości prowadzi od ul. (...) ulicami (...). Powoduje to utrudnienie w dostępie pojazdów do nieruchomości.

Użytkownikiem wieczystym gruntu jest Stowarzyszenie (...) w W. (dalej jako (...)). Grunt został oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 30 stycznia 2019 r. na podstawie umowy użytkowania wieczystego gruntu i użytkowania budynku biurowego z dnia 30 stycznia 1979 r. Dotychczas użytkownik wieczysty uiszczał opłaty roczne za użytkowanie wieczyste określone według ceny nieruchomości ustalonej w 2001 r.

Na zlecenie (...) W. rzeczoznawca majątkowy M. S. w dniu 5 sierpnia 2010 r. sporządziła operat szacunkowy, w którym stwierdziła, że wartość gruntu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w obrębie (...), obejmującego działkę ewidencyjną (...) wynosi 15.949.934 zł.

Pismem z dnia 18 listopada 2010 r. nr (...) Prezydent (...) W. wypowiedział (...) dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3.341 m<sup>(2)</sup>, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r. Jako podstawę aktualizacji powołano się na zmianę wartości gruntu, zgodnie z jego aktualną wyceną dokonaną w operacie szacunkowym na kwotę 15.949.934 zł. Tym samym nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionego wyżej gruntu, stanowiąca 3% jego aktualnej wartości, ustalona została poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r. na kwotę 478.498,02 zł. Przesyłka zawierająca wypowiedzenie z dnia 18 listopada 2010 r. została doręczona (...) w dniu 3 grudnia 2010 r. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone przez umocowanego do tej czynności stosownymi pełnomocnictwami Burmistrza D. Ś. (...) W. W. B. i zastępcę burmistrza P. K..

Na zlecenie (...) Komisja Arbitrażowa przy (...) Stowarzyszeniu (...) sporządziła opinię, w której stwierdziła, że błędy i uchybienia których dopuścił się rzeczoznawca majątkowy M. S. przy sporządzaniu operatu szacunkowego z dnia 5 sierpnia 2010 r. dla działki ew. nr (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...), powodują, że operat szacunkowy nie powinien być wykorzystany dla celu dla którego został sporządzony. Popołnione błędy to: przyjęcie do porównań nieruchomości niepodobnych, nieprawidłowy dobór cech rynkowych, przyjęcie ocen cech rynkowych niezgodnie z rzeczywistymi cechami nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Błędy te miały istotny wpływ na oszacowaną wartość nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3,341 m<sup>2</sup> na dzień 31 grudnia 2010 r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 13.552.200 zł, zgodnie z opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. K..

Sąd I instancji wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach przedmiotowej sprawy. Wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a także Sąd nie znalazł podstaw, aby je podważyć. Wypowiedzenie oraz orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO), które na skutek wniesienia sprzeciwu utraciło swoją moc, są dokumentami urzędowymi, zatem stosownie do treści przepisu art. 244 § 1 k.p.c. stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd Okręgowy wskazał także, iż przedłożony do akt sprawy operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego przez M. S., z uwagi na treść opinii Komisji Arbitrażowej nie mógł być wykorzystany w niniejszej sprawie jako dowód na okoliczność wartości nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji wycena wartości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, przy czym w takim wypadku art. 278 k.p.c. stanowi, że sąd dopuszcza dowód z opinii biegłego. Wartość znajdującą się w użytkowaniu wieczystym powoda nieruchomości Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. K.. Biegły szczegółowo wskazał podstawy przyjętej metody szacowania. Jako wiarygodną należało ocenić zarówno pisemną, jak i ustną uzupełniającą opinię biegłego K.. Opinia udzielała odpowiedzi na zadane pytania i była logiczna. Strona pozwana nie kwestionowała wniosków opinii. W ocenie Sądu I instancji, zarzuty stawiane opinii biegłego przez powoda nie zdołały zdeprecjonować jej wniosków. Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się również na okolicznościach bezspornych, które zgodnie z art. 229 i art. 230 k.p.c. nie wymagały przeprowadzenia dowodu. Sąd I instancji oddalił wniosek o skierowanie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego D. K. do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, albowiem zarzuty kierowane wobec opinii uznał za niezasadne. W tej sytuacji zrealizowanie tego wniosku dowodowego bezpodstawnie przedłużyłoby postępowanie. Z tego samego względu oddalony też został wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo było w części uzasadnione. W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do stanowiska strony powodowej, co do bezskuteczności wypowiedzenia z uwagi na brak kontrasygnaty skarbnika lub osoby przez niego upoważnionej, który to wymóg wynika z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Sąd I instancji nie podzielił argumentacji (...) i wskazał, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości polegające na jej podwyższeniu, w przypadku gdy właścicielem nieruchomości jest (...) W., nie powoduje powstania po stronie (...) W. zobowiązań pieniężnych. To nie (...) W. jako właściciel nieruchomości jest zobowiązane do uiszczenia tej opłaty, lecz użytkownik wieczysty. Stąd też oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powodujące wzrost tej opłaty w istocie spowoduje w przyszłości przysporzenie po stronie (...) W.. W tej sytuacji argument powoda nie mógł zostać uznany za uzasadniony.

Sąd Okręgowy wskazał też, że z treści przedłożonego pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta (...) W. na rzecz W. B. (Burmistrza Dzielnicy (...)) (k. 44-48) wynikało, że na podstawie art. 95, art. 96 i art. 98 k.c. w zw. z art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym został on umocowany do wykonywania w imieniu Prezydenta (...) W. spraw o zasięgu dzielnicowym w zakresie nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (§ 1 pkt 2b). Przy czym, zgodnie z § 3 pełnomocnictwa, czynność ta wymagała łącznego złożenia oświadczenia woli przez dwóch członków zarządu Dzielnicy tj.: Burmistrza Dzielnicy (...) oraz innego członka zarządu Dzielnicy (...). Te wymagania, jak wynikało z wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej zostały spełnione.

Sąd I instancji stwierdził również, że nie można było zgodzić się ze stroną powodową jakoby sąd powszechny nie był uprawniony do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, (Lex nr 1318444), zgodnie z którym powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa; a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale stawkę tę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Z tego względu w toku niniejszego postępowania konieczne było ustalenie wartości nieruchomości dla potrzeb dokonania aktualizacji opłaty rocznej na dzień 31 grudnia 2010 r. (...) W.

skutecznie wniosło sprzeciw od orzeczenia SKO, w wyniku czego orzeczenie to utraciło swoją moc. Zgodnie z treścią z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n. wniosek (...) złożony do SKO w dniu 29 grudnia 2010 r. w sprawie dotyczącej uznania za nieuzasadnione podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) zastępował pozew, a sprawa podlega rozpoznaniu przez sąd powszechny.

Zgodnie z art. 238 k.c., użytkownik wieczysty, a taki tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości posiada powód, przez cały czas trwania swego prawa obowiązany jest uiszczać opłatę roczną. Sposób odpłatności regulują szczegółowo przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 71 u.g.n., za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, użytkownik obowiązany jest uiścić pierwszą opłatę i opłaty roczne, przy czym wysokość tych opłat ustalana jest zgodnie z art. 72 u.g.n., jako określony procent ceny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, określonej w oparciu o art. 67 u.g.n., co w przypadku nieruchomości będącej we władaniu powoda stanowiło 3% ceny dla opłaty rocznej. Wysokość opłaty nie jest stała i może ulegać zmianie z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n., 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. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 u.g.n.). Zgodnie z art. 72 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67; cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości (art. 67 u.g.n.). W myśl art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo, że jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 3 u.g.n.). W toku przedmiotowego postępowania powód domagał się ustalenia, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione bądź, że ustalona opłata jest za wysoka. Sąd I instancji wskazał, że z zebranego materiału dowodowego wynikało, że (...) W. dokonało wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste od dnia 1 stycznia 2011 r., oferując opłatę w nowej wysokości, tj. 478.498,20 zł. Z opinii biegłego sądowego D. K. wynikało, że wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3.341 m<sup>(2)</sup> na dzień 31 grudnia 2010 r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 13.552.200 zł. Zatem opłata roczna w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości od dnia 1 stycznia 2011 r. powinna wynosić 406.566 zł (13.552.200 zł x 0,03). Co prawda strona powodowa zgłosiła zastrzeżenia do opinii biegłego D. K., jednak zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługiwały one na uwzględnienie. Zarzuty skierowane przez powoda nie mogły zdyskwalifikować wniosków opinii biegłego, który na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r. odniósł się do zastrzeżeń strony powodowej i szczegółowo wyjaśnił z jakich przyczyn do porównania przyjął konkretne nieruchomości, wskazał też dlaczego uznał te nieruchomości za podobne do nieruchomości wycenianej. Biegły wyjaśnił także z jakich przyczyn odrzucił inne transakcje. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można było przyjąć, aby porównywane działki nie spełniały warunków podobieństwa. Podobieństwo nie oznacza, że muszą być to nieruchomości jednakowe. Nie muszą być to zatem nieruchomości położone w bliskiej odległości od siebie, o bardzo zbliżonej powierzchni. Biegły ma za zadanie odnaleźć nieruchomości, które na danym rynku lokalnym spełniają cechy podobieństwa. Niewątpliwie (...) W. jest rynkiem lokalnym dla nieruchomości położonych w W.. W tej sytuacji odległość nieruchomości porównywanych do nieruchomości wycenianej nie mogła uzasadniać przyjęcia, że dana nieruchomość nie jest podobna w rozumieniu art. 4 u.g.n. Strona powodowa, zgłaszając zarzuty do opinii, nie wykazała aby w tym okresie faktycznie na rynku występowały jakieś transakcje, które mogłyby być potraktowane jako dotyczące nieruchomości podobnych, a których biegły nie uwzględnił. Mając na uwadze kwalifikacje biegłego, jego doświadczenie zawodowe, przyjęcie należało, że dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, tym bardziej, że ustnie na rozprawie dodatkowo uzasadnił swój wybór. Zgodnie zaś z art. 26 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

(Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.; dalej jako rozporządzenie) rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Według Sądu I instancji nie można było zgodzić się z powodem, że okoliczność, iż budynek biurowy wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, ma wpływ na wartość nieruchomości ustalonej dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Podobnie nie mógł mieć wpływu na tę wartość fakt, że przedmiotowa nieruchomość jest objęta roszczeniami dekretoowymi. Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Ustęp 2 przy określaniu wartości, o której mowa w ustępie 1, stosuje się z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. W myśl § 28 ust. 4 rozporządzenia, przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Z przywołanej regulacji jednoznacznie wynikało, że przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Biegły, zważywszy na cel i zakres opinii (aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego) nie miał podstaw do uwzględniania okoliczności, że budynek biurowy jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Kwestia istniejących zabudowań na nieruchomości nie ma znaczenia dla wartości nieruchomości ustalonej dla aktualizacji opłaty, skoro wycenia się wartość gruntu (bez naniesień). Jak wynikało z opinii biegłego, wyceniany grunt nie jest objęty żadną ochroną konserwatorską. Biegły wyjaśnił, że uwzględnił potencjał gruntu oraz atrybuty rynkowe wpływające na zróżnicowanie poziomu cen na przyjętym rynku lokalnym. W ocenie Sądu I instancji, niezasadne były twierdzenia powoda, że krótki okres użytkowania wieczystego (do 30 stycznia 2019 r.) miałyby mieć wpływ na omawianą wartość nieruchomości. Biegły odniósł się również do zarzutu braku miejsc parkingowych, wskazując, że w okolicy powstał budynek biurowy z garażem podziemnym. Nadto, z treści opinii jednoznacznie wynikało, że miejsca parkingowe są po obu stronach ul. (...) (strefa płatnego parkowania). Nie można zatem było przyjąć, że biegły nie wziął pod uwagę tych aspektów infrastruktury technicznej. Biegły w opinii wskazał na trudności związane z dostępem do nieruchomości. Odnosząc się do zarzutu braku uwzględnienia we współczynniku korygującym faktu, że do przedmiotowej nieruchomości zgłasza swoje roszczenia A. B., Sąd Okręgowy zauważył, że ta okoliczność również nie dezawuowała wniosków opinii. Jak wynikało z twierdzeń powoda aktualnie toczy się postępowanie w związku ze skargą kasacyjną A. B. od wyroku WSA uchylającego decyzję SKO z dnia 3 lutego 2014 r. i 23 lutego 2002 r. stwierdzającą nieważność decyzji (...) (...) W. z dnia 15 kwietnia 1972 r., przy czym nie wiadomo czego ta decyzja dotyczyła. Nie wiadomo zatem w jaki sposób to wskazane przez powoda postępowanie miałyby wpływać na wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010 r. Biegły ds. wyceny nieruchomości ma za zadanie ustalić wartość rynkową nieruchomości, a nie cenę rynkową. Wartość rynkowa ustalana jest na podstawie analizy cen transakcyjnych podobnych nieruchomości i odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę rynkową. Z oczywistych względów zawsze będzie to jedynie wartość szacowana, a nie rzeczywista wartość. Rzeczywistą cenę rynkową można ustalić jedynie w sytuacji gdy dana nieruchomość będzie przedmiotem transakcji rynkowej.

Powód podnosił, że w okresie pomiędzy poprzednią wyceną nieruchomości a obecną, w obrębie przedmiotowej nieruchomości, czy też w jej sąsiedztwie, nie zaszły zmiany, które mogłyby uzasadniać gwałtowny wzrost ceny gruntu. Sąd I instancji wskazał jednak, że dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona według wartości nieruchomości z 2001 r. Od tego czasu zaszły zmiany na rynku gospodarczym skutkujące ogólnym wzrostem cen, w tym cen nieruchomości. Nie można było pomijać faktu, że w 2004 r. Polska wstąpiła do Unii Europejskiej, co również spowodowało wzrost wartości nieruchomości wP.. Twierdzenie powoda, że nieruchomość ma stałą wartość od 2001 r. bo nie zaszły w jej obrębie czy sąsiedztwie zmiany, było zatem nieuprawnione. W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy uznając, że zarzuty powoda wobec opinii były niezasadne, przyjął, że opinia biegłego D. K. stanowiła pełnoprawny materiał dowodowy, będący podstawą dokonanych ustaleń faktycznych, tj. wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 31 grudnia 2010 r. Prowadziło to do ustalenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, przy uwzględnieniu 3% stawki od dnia 1 stycznia 2011 r. powinna wynosić 406.566 zł (pkt I wyroku). Dalej idące żądanie, jako niezasadne, podlegało oddaleniu (pkt II wyroku). Brak bowiem było podstaw do przyjęcia, że wartość nieruchomości była niższa niż wskazana w opinii biegłego. Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że dotychczasowa

opłata (sprzed wypowiedzenia) wynosiła 221.508,29 zł. Opłata ustalona w niniejszym postępowaniu (406.566 zł) nie stanowiła dwukrotności wysokości dotychczasowej opłaty, a zatem nie znajdował zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110). Brak było zatem podstaw, aby nowo ustaloną opłatę rozkładać na części.

Sąd Okręgowy wskazał, że oddalił wniosek o skierowanie pytania do Trybunału Konstytucyjnego, albowiem w ocenie Sądu wniosek ten nie był uzasadniony (brak argumentów prawnych uzasadniających przyjęcie, aby art. 79 ust. 5 u.g.n. był niezgodny z Konstytucją) i jedynie zmierzały do niecelowego przedłużenia postępowania.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując że powód wygrał proces w 27,99%, a pozwany w 72,01%. Nadto Sąd dokonał rozliczenia wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w kwocie 1.415,37 zł i obciążył każdą ze stron w takim stosunku w jakim przegrała proces.

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając go w całości.** Orzeczeniu zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a/ art. 278 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu ustalenia, czy opinia wydana przez biegłego powołanego przez sąd jest sporządzona prawidłowo (wobec podnoszonych przez stronę powodową zarzutów), jak też dowodu z opinii drugiego biegłego - operatu szacunkowego dla wykazania rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości, co tym samym pozbawiło powoda możliwości udowodnienia niezasadności ustalenia przez pozwanego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu Prezydenta (...) W. z dnia 18 listopada 2010 r., znak (...),

b/ art. 233 § 1 k.p.c. wobec odstąpienia od wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i zaistnienie sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią tego materiału dowodowego, polegających na przyjęciu, iż operat szacunkowy biegłego D. K. jest sporządzony w sposób prawidłowy,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, mające wpływ na treść orzeczenia, w tym:

a/ art. 11 ust. 1, art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n. poprzez wydanie orzeczenia ustalającego nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wobec braku de facto podstawy prawnej do tego,

b/ art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 2000 r. o samorządzie gminnym poprzez uznanie, że brak kontrasygnaty skarbnika na wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości nie powoduje bezskuteczności tegoż wypowiedzenia.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa, tj. uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...), w obrębie (...), oznaczonej numerem (...) o powierzchni 3.341 m<sup>(2)</sup>, dokonana wypowiedzeniem Prezydenta (...) W. z dnia 18 listopada 2010 r., znak (...), jest nieuzasadniona;

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za I oraz II instancję według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

- ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej, w tym kosztach zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 20 kwietnia 2016 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań. Sąd II instancji uznaje także za prawidłowe zastosowanie przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego. Zarzuty apelacji były nieuzasadnione, nie podważały ani ustaleń faktycznych ani rozważań prawnych Sądu I instancji.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do najdalej idącego zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (w apelacji omyłkowo wskazano na 2000 r.) o samorządzie gminnym poprzez brak uznania, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez (...) W. było bezskuteczne z uwagi na brak kontrasygnaty skarbnika, stwierdzić należało, że był on bezzasadny i opierał się na argumentacji, która została przedstawiana przez (...) już w postępowaniu przed Sądem I instancji i która słusznie nie uzyskała akceptacji tego Sądu.

Zgodnie z treścią art. 46 ust. 3 ww. ustawy, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzeba jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Jak wskazuje się w piśmiennictwie, ww. przepis odwołuje się do ogólnego pojęcia czynności prawnej, która może spowodować powstanie zobowiązania pieniężnego, czyli zobowiązania po stronie gminy do spełnienia świadczenia pieniężnego. Art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym nie obejmuje zatem wszystkich czynności prawnych, które wywołują jakiegokolwiek skutki majątkowe, ale tylko takich czynności o charakterze majątkowym, które powodują (mogą powodować) po stronie gminy powstanie zobowiązania pieniężnego.

Do takich czynności prawnych nie należy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, szczególnie zaś w takiej sytuacji jak przedmiotowa, gdy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty łączy się z ofertą przyjęcia zaktualizowanej opłaty rocznej w wyższej wysokości. W żadnym wypadku w takiej sytuacji nie może powstać po stronie (...) W. zobowiązanie pieniężne wobec użytkownika wieczystego, bowiem ten może albo zaakceptować ofertę opłaty rocznej w nowej wysokości albo nie zgadzając się skierować wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Żadna z tych sytuacji nie prowadzi do powstania zobowiązania pieniężnego po stronie właściciela nieruchomości.

Stanowisko Sądu I instancji co do braku zastosowania do wypowiedzenia z dnia 18 listopada 2010 r. przepisu art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym było zatem prawidłowe. Argumentacja powoda przywołana w apelacji abstrahowała od treści ww. przepisu, bowiem jeżeli po oszacowaniu nieruchomości okazałoby się, że jej wartość spadła, to należałoby przyjąć, że właściciel nie proponowałby nowej wyższej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a zatem nie byłoby w ogóle potrzeby rozważania zastosowania art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, a po drugie, niezależnie od kwestii wzrostu bądź spadku wartości nieruchomości, opłatę roczną obowiązany jest ponosić użytkownik wieczysty względem właściciela nieruchomości, zatem to nie po stronie tego ostatniego powstaje zobowiązanie pieniężne.

Nie zasługiwały również na podzielenie zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 11 ust. 1, art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n. poprzez wydanie orzeczenia ustalającego nową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mimo braku de facto podstawy prawnej do tego.

Powództwo, o którym mowa jest w art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem nie ogranicza się do oceny skuteczności czy też bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego (prawo-rzeczowego stosunku użytkowania wieczystego).



Jak wskazuje się w orzecznictwie, w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste sąd w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego określa wysokość świadczenia w poszczególnych okresach z uwzględnieniem treści art. 77 ust. 2a u.g.n. (por. przywołany przez Sąd I instancji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK, Legalis nr 719246). Stanowisko powyższe, które Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela, należy uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego. Także w wyroku z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004/11/177, wskazano, że sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ograniczenia przy oznaczeniu innej opłaty rocznej niż zaproponowana przez właściwy organ wynikają tylko z tego, że sąd może orzekać wyłącznie w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron, co wynika z art. 321 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., III CKN 239/01, LEX nr 146452).

Stanowisko Sądu I instancji co do uprawnienia sądu powszechnego do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, było zatem prawidłowe, oparte na ugruntowanej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, którą to linię podziela także Sąd Apelacyjny orzekający w niniejszej sprawie. Żaden z przepisów wskazanych przez powoda w apelacji powyżej przedstawionego stanowiska nie podważał, tak jak i przedstawione przez apelującego argumenty. Zauważyć należy, że sposób ukształtowania procedury cywilnej zapewnia obu stronom sporu równe prawa w dowodzeniu swoich racji, a tym samym i ochrony przysługujących im praw majątkowych. Wbrew zastrzeżeniom powoda art. 80 u.g.n. realizuje właśnie prawo do sądu, który ostatecznie rozstrzyga spór, który - co należy podkreślić - ma naturę cywilnoprawną, bowiem dotyczy należności pieniężnej o charakterze cywilnym. W sporze sądowym to właściciela nieruchomości obciąża ciężar dowodu wystąpienia przesłanek uzasadniających podwyższenie opłaty rocznej - vide art. 78 ust. 3 u.g.n. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615). Nie sposób było zatem zgodzić się z apelującym, aby przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trybu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego naruszały art. 2 (zasada sprawiedliwości społecznej), art. 45 (zasada prawa do sprawiedliwego sądu) i art. 46 (ochrona praw majątkowych) Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Nie zasługiwały także na podzielenie zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego. Odnosząc się do nich należało zwrócić uwagę na dwie istotne okoliczności.

Strona powodowa w pierwszym rzędzie podnosiła, że Sąd Okręgowy niezasadnie oddalił jej wnioski dowodowe o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu ustalenia, czy opinia wydana przez biegłego powołanego przez Sąd została sporządzona prawidłowo, jak też dowodu z opinii drugiego biegłego rzeczoznawcy dla wykazania rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości, co tym samym pozbawiło powoda możliwości udowodnienia niezasadności ustalenia przez pozwanego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu Prezydenta (...) W. z dnia 18 listopada 2010 r., znak (...).

Powyższe wnioski dowodowe rzeczywiście zgłoszone zostały przez powoda, a Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r. oddalił je. Obecny na tej rozprawie profesjonalny pełnomocnik strony powodowej nie zgłosił jednak na podstawie art. 162 k.p.c. tzw. zastrzeżenia do protokołu, w którym zwróciłby uwagę Sądowi I instancji na uchybienie przepisom postępowania w związku z oddaleniem wniosków dowodowych (...). Stosownie do treści art. 162 k.p.c., stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Regulacja art. 162 k.p.c. odnosi się do postanowień oddzielnie niezaskarżalnych i niewiążących sądu, które mogą być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności sprawy. Postanowieniami takimi są postanowienia dowodowe (vide art. 240 § 1 k.p.c.), zatem w przypadku oddalenia przez sąd wniosków dowodowych strony, winna ona zwrócić sądowi uwagę na uchybienie przepisom postępowania, jeżeli chce zachować na dalszym etapie sprawy, w tym w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, możliwość podniesienia odpowiednich zarzutów. Skoro strona powodowa po oddaleniu jej wniosków dowodowych na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r. nie zgłosiła stosownych zastrzeżeń, to bezpowrotnie utraciła możliwość podnoszenia zarzutów odnoszących się do tych kwestii. Zatem już tylko z tej przyczyny nie można

było podzielić zarzutów apelacji dotyczących naruszenia art. 278 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych (...).

Niezależnie jednak od powyżej przedstawionych argumentów stwierdzić należało, że nie byłoby też podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych strony powodowej, bowiem nie podważyła ona w sposób przekonujący oceny Sądu Okręgowego odnoszącej się do dowodu z opinii biegłego - rzeczoznawcy majątkowego D. K..

Zauważyć należy, że z woli ustawodawcy wyceny nieruchomości, w tym i na potrzeby ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, dokonują rzeczoznawcy majątkowi, którzy w sytuacji, gdy dochodzi do sporu przed sądem powszechnym w przedmiocie weryfikacji prawidłowości aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, występują w roli biegłego. Nie ulega przecież wątpliwości, że wycena nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych i w przypadku, gdy istnieje spór co do wartości nieruchomości konieczne jest odwołanie się do tego środka dowodowego. Opinia biegłego również podlega ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., jednakże z uwagi na specyfikę tego dowodu ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres samej wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega zatem ocenie pod kątem właściwych dla jej przedmiotu kryteriów, co w przypadku wyceny nieruchomości oznacza zgodność z wytycznymi zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. - Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), a także pod względem jej podstaw faktycznych i teoretycznych, sposobu motywowania, logiczności i stanowczości wyrażonych przez biegłego wniosków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 sierpnia 2012 r., I Aca 217/12).

Przede wszystkim wskazać należało, że operat szacunkowy biegłego - rzeczoznawcy majątkowego D. K. spełniał wynikające z przepisów prawa wymagania co do przedstawienia sposobu dokonania wyceny nieruchomości, tj. określał przedmiot, zakres i cel wyceny, jej podstawy formalne oraz źródła danych merytorycznych, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, w tym stanu prawnego oraz techniczno-użytkowego, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku końcowego wyceny z uzasadnieniem (vide § 56 ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.). Dzięki spełnieniu ww. wymagań opinia biegłego poddawała się kontroli tak pod względem przyjętych przez biegłego podstaw opinii, zastosowanej metodologii oraz ostatecznego jej wyniku.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego, że zarzuty powoda nie podważyły opinii biegłego D. K., a do sformułowanych do niej zastrzeżeń rzeczoznawca majątkowy odniósł się dostatecznie na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r., zwłaszcza do kwestii przyjętych w operacie do porównania nieruchomości. Trafnie przede wszystkim Sąd I instancji wskazał, że wymóg przyjęcia do porównania nieruchomości podobnych nie może być rozumiany jako wymaganie przyjęcia nieruchomości jednakowych. Jakkolwiek rzeczywiście nie można traktować całej W. jako jednolitego rynku, to jednak powód nie przedstawił przekonujących argumentów pozwalających podważyć zbiór przyjętych przez biegłego D. K. transakcji porównawczych. Sama odległość od wycenianej nieruchomości nie mogła uzasadniać zakwestionowania przyjętych w opinii transakcji porównawczych. Biegły wskazał przy tym, że odrzucił transakcje skrajne, znacznie odbiegające od pozostałych oraz transakcje budzące wątpliwości.

Nie zostało też poparte przekonującą argumentacją stanowisko powoda, iż na wycenę przedmiotowej nieruchomości wpływ powinna mieć okoliczność jej położenia w granicach objętego opieką konserwatorską (...) oraz czasowych utrudnień w dojeździe do nieruchomości w związku z wyłączeniem z ruchu ul. (...) w przypadku wizyt zagranicznych w (...) przy ul. (...). Analogicznie należało odnieść się do argumentu dotyczącego braku miejsc parkingowych w okolicy. Powód nie wykazał, aby okoliczności te mogły wpłynąć na zmianę wartość wycenianej nieruchomości i tym samym winny zostać uwzględnione przez rzeczoznawcę majątkowego.

Za trafne uznać też należało rozważania Sądu I instancji oparte na odwołaniu się do treści § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w kontekście braku znaczenia przy określaniu wartości nieruchomości ustalonej

dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego okoliczności wpisania budynku biurowego do gminnej ewidencji zabytków. Z kolei sam grunt nie jest objęty ochroną konserwatorską. Zasadne było także stanowisko Sądu Okręgowego co do niewykazania przez stronę powodową znaczenia dla wyceny przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010 r. okoliczności zgłaszania roszczeń do niej przez osoby trzecie. W apelacji strona powodowa nie przedstawiła żadnych argumentów, które podważyłyby stanowisko Sądu I instancji.

Trafnie na koniec zauważył Sąd Okręgowy, że zadaniem wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości, nie zaś jej ceny rynkowej. Ta pierwsza wartość z istoty rzeczy ma charakter szacunkowy.

Na koniec podkreślić należało, że nie można było zgodzić się z argumentacją apelującego kwestionującego wzrost cen nieruchomości pomiędzy 2001 r. a datą wyceny. Biegły w swojej opinii przedstawił szczegółową analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, w której przedstawił szereg czynników wpływających na ceny nieruchomości w analizowanym okresie. Nie ulega wątpliwości, że od 2001 r. nastąpiły na tym rynku dynamiczne zmiany, a wzrost cen nieruchomości, m.in. w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej można wręcz uznać za fakt powszechnie znany. Przeciwnie stanowisko powoda podważającego wzrost cen nieruchomości między 2001 r. a 2010 r. nie zasługiwało w żadnym zakresie na podzielenie.

W świetle powyższego także zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać należało za nieuzasadniony.

***Mając na względzie przedstawioną argumentację Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.***

O kosztach procesu przed Sądem II instancji, mając na względzie wynik sprawy, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Anna Strączyńska Maciej Dobrzyński Marta Szerel