

Sygn. akt V ACa 1296/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędziowie: SA Marzena Miąskiewicz

SO (del.) Ewa Talarczyk

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty rocznej

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 stycznia 2017 r., sygn. akt IV C 1075/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Marzena Miąskiewicz Bogdan Świerczakowski Ewa Talarczyk

Sygn. akt V ACa 1296/17

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniósł

o uznanie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dokonane przez właściciela nieruchomości (...) W. jest nieuzasadnione i ustalenie, że obowiązuje opłata w dotychczasowej wysokości.

Pozwane (...) W. wniosło o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z operatu wykonanego na jego zlecenie przez A. R., ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i ustalenie opłaty rocznej w oparciu o opinię biegłego sądowego.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna

nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 6250 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na kwotę: 51.436,80 zł za rok 2013; 100.873,58 zł za rok 2014 i 150.310,36 zł za rok 2015 a w punkcie drugim obciążył powoda kosztami postępowania w całości, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawa faktyczna i prawna wyroku jest następująca.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. jest użytkownikiem wieczystym (w udziale 5472/10000) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) powierzchni 6250 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność (...) W..

Zawiadomieniem z dnia 6 grudnia 2012 r. Prezydent (...) W. wypowiedział (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. wobec wzrostu wartości gruntu będącego podstawą jej ustalenia. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 151.540,20 zł w następujących wysokościach: 51.436,80 zł za 2013 rok, 101.488,50 zł za 2014 rok oraz 151.540,20 zł za 2015 rok. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego we wrześniu 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego. Podstawę wypowiedzenia opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. w dniu 28 września 2012 roku. W przedmiotowym operacie wskazano, iż oszacowana wartość rynkowa prawa własności działki gruntu wynosi 27.693.750 zł, a także że oszacowana wartość wycenianego 1m² wycenianego działki gruntu wynosi 4.431 zł.

W dniu 2 stycznia 2013 r., z zachowaniem terminu ustawowego, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. W odpowiedzi pismem z dnia 26 listopada 2014 r. (data prezentaty) (...) W. wniosło o oddalenie wniosku użytkownika wieczystego.

W dniu 12 grudnia 2014 r. do Kolegium wpłynęło pismo użytkownika wieczystego z opinią Komisji Arbitrażowej przy P. (...) w której stwierdzono, że operat szacunkowy, który stanowił podstawę wypowiedzenia opłaty rocznej nie powinien być wykorzystany do celu, w jakim został sporządzony, gdyż zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, w istotny sposób wpływające na prawidłowość dokonanej wyceny nieruchomości.

Dnia 23 lutego 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze – na podstawie art. 79 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uznało wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za bezskuteczne i ustaliło, że użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę w wysokości takiej jak w 2012 roku - sygn. (...). W dniu 15 kwietnia 2015 roku (...) W. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 23 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości 1 m² gruntu nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 6250 m² położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 r. Z opinii biegłego T. K. wynika, że wartość rynkowa prawa własności według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 r. dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 27.469.000 zł, tj. 4.395,00 zł/m² powierzchni gruntu. W opinii uzupełniającej biegły podtrzymał opinię pisemną.

W ramach oceny prawnej Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Ustęp 3 tego artykułu stanowi zaś, że aktualizacji opłaty rocznej

dokonywane z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Z kolei art. 78 ust. 1 powołanej wyżej ustawy stanowi, iż 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.

Pozwany spełnił przesłanki wynikające z art. 77 ust. 1 oraz 78 ust. 1 powołanej powyżej ustawy. Ponieważ SKO w W. orzeczeniem z dnia 23 lutego 2015 r. uznało wypowiedzenie opłaty rocznej za bezskuteczne i ustaliło, że użytkownik wieczysty jest obowiązany wносить opłatę w wysokości takiej jak w 2012 roku, a następnie pozwany wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia w ustawowo określonym terminie, Sąd Okręgowy mógł merytorycznie rozstrzygnąć powyższą kwestię, posilkując się opinią biegłego sądowego. W ocenie Sądu I instancji biegły sądowy T. K., wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe oraz posiadane specjalistyczne wykształcenie, sporządził opinię w sposób rzetelny i wnikliwy. Uwzględniając treść opinii stwierdził, iż istniały podstawy do zwiększenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, z uwzględnieniem wartości wskazanej w opinii, a więc 27.469.000,00 zł, tj. 4395,00 zł/m² powierzchni gruntu.

Zarzut powoda dotyczący zastosowania przez biegłego sądowego błędnej metody wyceny przedmiotowej nieruchomości Sąd uznał za bezzasadny. Biegły wyczerpująco i przekonująco wyjaśnił wybór podejścia i metody szacowania. Z opinii wynika, iż jedynym sposobem wyceny tego rodzaju nieruchomości jak opiniowana jest metoda analizy statystycznej rynku. Metoda korygowania ceny średniej oraz metoda porównywania parami to metody o silnie ograniczonym zastosowaniu. Metoda korygowania ceny średniej jest bowiem efektywna jedynie przy określeniu wartości nieruchomości, dla których istnieje masowy obrót, a cechy nieruchomości są silnie zestandaryzowane i mało zmienne. Natomiast metoda porównywania parami nie mogła zostać zastosowana do wyceny nieruchomości będącej przedmiotem wyceny w sprawie niniejszej, albowiem nie istnieje nawet kilka nieruchomości wystarczająco podobnych i nieróżniących się istotnie innymi cechami. Z tych względów Sąd uznał, iż nie ma podstaw do kwestionowania zastosowanej przez biegłego metody analizy statystycznej rynku. Sąd nie ma obowiązku powoływania dowodu z opinii innego biegłego, gdy strona jest niezadowolona ze sporządzonej opinii, w sytuacji, w której opinia w sposób jednoznaczny oraz wystarczająco wyczerpuje określony temat, niezbędną do wydania orzeczenia.

W ocenie Sądu opinia biegłego jest przekonująca i wyczerpująca. Dlatego nie uwzględnił wniosku powoda o zwrócenie się do Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych o ocenę operatu. Ostatecznie więc wysokość opłaty rocznej w niniejszej sprawie została ustalona na podstawie dopuszczonego dowodu.

Zgodnie z treścią art. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W związku z treścią przywołanego przepisu – z uwagi na fakt, iż poprzednia wysokość opłaty rocznej wynosiła 25.718,40 zł – Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 51.436,80 zł za rok 2013, 100.873,58 zł za rok 2014 oraz 150.310,36 zł za rok 2015. W związku z tym, iż pozwany uległ tylko w bardzo nieznaczącej części swego żądania Sąd w całości obciążył kosztami postępowania powoda, w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Powód wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił naruszenie art. 77 ust. 3 u.g.n. poprzez błędne ustalenie, że (...) W. miało podstawę do dokonania wypowiedzenia przedmiotowej opłaty na podstawie wzrostu wartości nieruchomości ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, „który posiadał tak istotne błędy wyłączające jego wartość”. Skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez ustalenie bezskuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia opłaty rocznej i zasądzenie od pozwanego kosztów sądowych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od strony powodowej kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 j.t.) ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. Zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12). Wobec powyższego już co do zasady nie było możliwe wydanie orzeczenia o jakie zawnioskował powód w apelacji (ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia). Trzeba zarazem zaznaczyć, że zgodnie z art. 383 k.p.c. na etapie postępowania apelacyjnego nie jest dopuszczalna zamiana żądania.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 77 ust. 3 u.g.n. Przepis ten stanowi m.in., że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zatem wypowiedzenie powinno być poprzedzone ustaleniem przez rzeczoznawcę aktualnej wartości nieruchomości (z pominięciem wartości znajdujących się na gruncie budynków i budowli stanowiących własność użytkownika wieczystego). Tak też się stało w tej sprawie. Fakt, że operat rzeczoznawcy A. R. z dnia 28 września 2012 r. został negatywnie zaopiniowany w trybie art. 157 u.g.n., ze skutkiem określonym w obowiązującym jeszcze w chwili wydania opinii przez Komisję Arbitrażową przy P. (...) – ust. 1a tego artykułu (uchylonego z dniem 1 września 2017 r., Dz.U.2017.1509), nie ma wpływu na ocenę, że do wypowiedzenia doszło po ustaleniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Cytując w uzasadnieniu apelacji art. 157 ust. 1a u.g.n. skarżący pominął istotny fragment tego przepisu, zgodnie z którym utrata charakteru opinii następowała „od dnia wydania oceny” przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W chwili dokonania wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej opinia rzeczoznawcy majątkowego A. R. istniała, wobec czego oparcie się na niej przez właściciela gruntu nie naruszyło art. 77 ust. 3 u.g.n. (ani żadnego innego przepisu).

W uzasadnieniu apelacji skarżący zakwestionował jeszcze metodę jaką posłużył się biegły wyceniając wartość nieruchomości w postępowaniu sądowym. Nietrafnie. Sąd Okręgowy wyczerpująco wyjaśnił dlaczego uznał za dopuszczalną metodę zastosowaną przez biegłego, w odwołując się do obszernych wyjaśnień zawartych w opinii (k.123-127). Również Sąd Apelacyjny aprobeje te wyjaśnienia, jak i wyjaśnienia złożone ustnie na rozprawie (CD od 00:16:04 – nagranie rozprawy z 17 stycznia 2017 r., k.168), uznając je za w zupełności wystarczające. Należy zaznaczyć, że apelacja nie dostarcza merytorycznych argumentów, które wskazywałyby na niedopuszczalność posłużenia się metodą analizy statystycznej i nie polemizuje z uwagami biegłego na ten temat, także z tą ich częścią, którą przytoczył Sąd w uzasadnieniu. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.2109 ze zm.) w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Żaden przepis nie ogranicza rzeczoznawcy w wyborze metody, w szczególności nie zawęża możliwości posłużenia się analizą statystyczną rynku jedynie do celów związanych z powszechną taksacją nieruchomości. Zgodnie z art. 154 ust. 1 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. Biegły sądowy T. K. zastosował dopuszczoną przepisami metodę a jej wybór przekonująco uzasadnił, z uwzględnieniem kryteriów uwzględnionych w przytoczonym przepisie. Miał więc Sąd Okręgowy pełne podstawy by przyjąć ją za podstawę ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z przedstawionych względów, przyjmując za własne ustalenia Sądu Okręgowego i dzieląc ocenę prawną dokonaną przez ten Sąd, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. Orzeczenie o kosztach uwzględnia wynik sprawy (art. 99 w zw. z art. 98 k.p.c.) i obejmuje wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powoda, w stawce minimalnej, właściwej dla wartości przedmiotu zaskarżenia (4.050 zł).

Marzena Miąskiewicz Bogdan Świerczakowski Ewa Talarczyk