

Sygn. akt V ACa 47/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Joanna Piwowarun - Kołakowska

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 października 2017 r., sygn. akt II C 224/16

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Joanna Piwowarun – Kołakowska Aleksandra Kempczyńska Ewa Kaniok

**Sygn. akt V ACa 47/18**

## UZASADNIENIE

Pismem złożonym w dniu 14 czerwca 2013 r. (data prezentaty biura podawczego) (...) spółka z o.o. w W. na podstawie art. 81 w zw. z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyła do (...) W. wniossek o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność (...) W., oznaczonej nr ew. (...), obręb 5-03-07, o pow. 2413 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) - na skutek zmiany wartości nieruchomości. Spółka wniosła o ustalenie nowej opłaty rocznej od ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości, tj. od kwoty 11.292.420 zł.

Pismem z dnia 23 lipca 2013 r. w związku z nierozpoznaniem w/w żądania w ustawowym terminie 30 dni, (...) sp. z o.o. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o rozpoznanie wniosku o dokonanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Pismem z dnia 12 września 2013 r. (...) W. odmówiło dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, z uwagi na podniesione wątpliwości co do rzetelności ustaleń, dokonanych przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego na wniosek (...) sp. z o.o.

Pismem z dnia 15 października 2013 r. (...) sp. z o.o. w W., w związku z odmową dokonania przez (...) W. dokonania aktualizacji opłaty rocznej, wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że odmowa dokonania aktualizacji jest nieuzasadniona i o dokonanie aktualizacji.

Orzeczeniem z dnia 13 listopada 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., sygn. akt (...), oddaliło wniosek spółki (...) sp. z o.o. o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu położonego w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu 5-03-07 o pow. 2.413 m<sup>(2)</sup>.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 13 listopada 2015 r. (...) spółka z o.o. w W. wniosła w dniu 2 grudnia 2015 r. sprzeciw. Spółka wniosła o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2014 r. poprzez określenie jej wysokości na kwotę 338.773 zł, tj. stanowiącej 3 % od wartości nieruchomości wynoszącej 11.292.420 zł oraz o zasądzenie na rzecz spółki od (...) W. kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wobec wniesienia wskazanego wyżej sprzeciwu, wniosek (...) sp. z o.o. o dokonanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, zgodnie z treścią z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) zastępuje pozew, zaś sprawa podlega rozpoznaniu przez sąd powszechny.

W dniu 11 lipca 2016 r. (...) W. wniosło odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz (...) W. kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 10 października 2017 r. powód (...) sp. z o.o. wniósł o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 380.844 zł, tj. 3% od wartości nieruchomości ustalonej przez biegłą U. W., a w pozostałym zakresie cofnął pozew. Pozwany (...) W. nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie pozwu, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 24 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu 5-03-07 o powierzchni 2.413 m<sup>2</sup>, począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. wynosi 380.844 zł,
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
3. obciążył strony kosztami procesu zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, ustalając, że powód wygrał proces w 86 %, a pozwany - w 14 %, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

(...) W. jest właścicielem gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie 5-03-07 o powierzchni 2.413 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość zabudowana jest 7 – piętrowym budynkiem biurowym o kubaturze 45.662 m<sup>2</sup>, stanowiącym odrębną nieruchomość, przeznaczonym na cele mieszkalne. W wypisie z rejestru budynków z dnia 22 września 2014 r. funkcja budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości opisana jest jako „budynki biurowe”. Do części

nieruchomości od strony ul. (...) oraz od strony nieruchomości, oznaczonej administracyjnym numerem (...), zostały zgłoszone roszczenia, które nie są rozstrzygnięte.

Opisana działka gruntu położona jest w dzielnicy Ś., 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., znajduje się na obszarze oznaczonym w Studium symbolem C.30, oznaczającym tereny wielofunkcyjne z dopuszczalną wysokością zabudowy do 30 m. Zabudowę gruntu na dzień 31 grudnia 2013 r. stanowił budynek biurowy 7 - kondygnacyjny. Dojście do przedmiotowej nieruchomości prowadzi zarówno od ul. (...) oraz od ul. (...), przy czym od strony ul. (...) istnieje chodnik bez prawa wjazdu na nieruchomość. Wjazd na nieruchomość istnieje od ul. (...) – poprzez przepust bramowy, znajdujący się w budynku posadowionym na działce (...). Na działce ew. nr (...) znajduje się budynek podstacji (...). Nieruchomość jest położona w strefie płatnego parkowania i brak jest miejsc do parkowania zarówno dla klientów jak i użytkowników nieruchomości. Na nieruchomości jak i bezpośrednim otoczeniu brak jest miejsc parkingowych, co znacznie utrudnia korzystanie z nieruchomości. Na nieruchomości występuje pełna infrastruktura: prąd, woda miejska, kanalizacja i gaz. Pod budynkiem przebiegają sieci przesyłowe mediów do sąsiedniej nieruchomości. Brak jest możliwości rozbudowy nieruchomości, co potwierdza decyzja z dnia 3 lutego 2014 r., odmawiająca ustalenia warunków i szczególnych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji, polegającej na nadbudowie budynku biurowego.

Użytkownikiem wieczystym gruntu jest spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Grunt został oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 23 stycznia 2009 r. na podstawie umowy użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży budynku z dnia 23 stycznia 1990 r. W umowie nie określono, że nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele usługowe. Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości została określona na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 września 2012 r. sygn. akt II C 374/10 w wysokości 635.700 zł, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2009 r. Wysokość opłaty wynikała z ustalenia wartości gruntu na kwotę 21.190.000 zł.

Na zlecenie (...) sp. z o.o. rzeczoznawca majątkowy K. Ż. w dniu 10 czerwca 2013 r. sporządziła operat szacunkowy, w którym stwierdziła, iż wartość gruntu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w obrębie 5-03-07, obejmującego działkę ewidencyjną (...) wynosi 11.292 420 zł.

Na zlecenie (...) W. rzeczoznawca majątkowy R. T. w dniu 22 listopada 2013 r. sporządził operat szacunkowy, w którym stwierdził, iż wartość gruntu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w obrębie 5-03-07, obejmującego działkę ewidencyjną (...) wynosi 14.791.690 zł.

Pismem złożonym w dniu 14 czerwca 2013 r. (data prezentaty biura podawczego) (...) spółka z o.o. w W. na podstawie art. 81 w zw. z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami złożyła do (...) W. wnioski o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność (...) W., oznaczonej nr ew. (...), obręb 5-03-07, o pow. 2.413 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) - na skutek zmiany wartości nieruchomości. Spółka wniosła o ustalenie nowej opłaty rocznej od ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości, tj. od kwoty 11.292.420 zł.

(...) W. odmówiło dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 5-03-07 o powierzchni 2.413 m<sup>2</sup> na dzień 31 grudnia 2013 r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 12.694.793 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach przedmiotowej sprawy. Wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a Sąd również nie znalazł podstaw, by je podważyć. Orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które na skutek wniesienia sprzeciwu utraciło

swoją moc, jest dokumentem urzędowym, zatem stosownie do treści przepisu art. 244 § 1 k.p.c. stanowi dowód tego co zostało w nim urzędowo zaświadczone.

Przedłożone do akt sprawy operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie stron (tj. K. Ż. i R. T.) jako dokumenty prywatne, stanowiły jedynie dowód tego, że osoby które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte. Wobec kwestionowania wartości nieruchomości konieczne było ustalenie jej przez Sąd.

Niewątpliwie wycena wartości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, przy czym w takim wypadku art. 278 k.p.c. stanowi, że to Sąd dopuszcza dowód z opinii biegłego. Wartość znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości U. W.. Biegła szczegółowo wskazała podstawy przyjętej metody szacowania. W ocenie Sądu, jako wiarygodną należało ocenić opinię biegłej U. W., zarówno pisemną, jak i ustną uzupełniającą. Opinia ta udzielała odpowiedzi na zadane pytania i była logiczna. Strona powodowa nie kwestionowała wniosków opinii. W ocenie Sądu, zarzuty stawiane wobec opinii biegłego przez pozwanego nie zdołały zdeprecjonować jej wniosków.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na okolicznościach bezspornych, które zgodnie z art. 229 i 230 k.p.c. nie wymagały przeprowadzenia dowodu.

Sąd oddalił wniosek o skierowanie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego U. W. do Komisji Arbitrażowej - organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, albowiem zarzuty kierowane wobec opinii Sąd uznał za niezasadne. Stąd zrealizowanie tego wniosku dowodowego niezasadnie przedłużyłoby niniejsze postępowanie. Z tego też względu Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd wskazał, że strona pozwana nie zdołała podważyć opinii biegłej U. W., a samo niezadowolenie strony z treści opinii nie uzasadnia dopuszczania dowodu z opinii kolejnego biegłego.

W ocenie Sądu powództwo było zasadne w części.

Zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017 r. – ust. 1 Użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77 - 80 stosuje się odpowiednio. Ust. 2 ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Ust. 3 w przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa. Ust. 4 nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji. Ust. 5 przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu.

Sąd wskazał, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powód jako użytkownik wieczysty złożył w dniu 14 czerwca 2013 r. wniosek o dokonanie aktualizacji rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. nr (...), w obrębie 5-03-07. Wniosek ten nie został uwzględniony przez właściciela nieruchomości, tj. (...) W.. W konsekwencji spółka złożyła do SKO wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty w związku z nierozpoznanieniem wniosku w ustawowym terminie przez (...) W., a także po odmownym rozpoznaniu wniosku przez pozwanego – wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty. Z akt sprawy wynika, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego, a spółka (...) sp. z o.o. wniosła w ustawowym terminie sprzeciw od tego orzeczenia. Zgodnie zaś z art. 80 ust 1 u.g.n. wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Niesporne w toku niniejszego postępowania było to, że dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości została ustalona ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2009 r. w wysokości 635.700 zł obliczona jako 3 % od wartości 21.190.000 zł. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia czy zachodziły przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty. Ciężar udowodnienia tej okoliczności zgodnie z art. 81 ust 2 u.g.n. spoczywał na powodzie.

W toku niniejszego postępowania konieczne było ustalenie wartości nieruchomości dla potrzeb dokonania aktualizacji opłaty rocznej na dzień 31 grudnia 2013 r. 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 71 u.g.n., za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, użytkownik obowiązany jest uiszczyć pierwszą opłatę i opłaty roczne, przy czym wysokość tych opłat ustalana jest zgodnie z art. 72 ustawy, jako określony procent ceny nieruchomości, oddanej w użytkowanie wieczyste, określonej w oparciu o art. 67 ustawy, co w przypadku nieruchomości będącej we władaniu powoda, stanowi 3 % ceny dla opłaty rocznej. Co przy tym istotne, wysokość opłaty nie jest stała i może ulegać zmianie z uwagi na zmianę wartości nieruchomości.

Zgodnie zaś 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości, określonej na dzień aktualizacji opłaty. W myśl ust 3 Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Skoro ostatnio ustalona wysokość opłaty rocznej została ustalona ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2009 r. przyjęć należało, że w 2013 r. istniała formalna możliwość zgłoszenia wniosku o dokonanie aktualizacji opłaty. Minęły bowiem 3 lata wymagane przez art. 77 u.g.n.

Z opinii biegłej sądowej U. W. wynika, że wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem 5-03-07 o powierzchni 2.413 m<sup>2</sup> na dzień 31 grudnia 2013 r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 12.694.793 zł. Stąd opłata roczna w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2014 r. powinna wynosić 380.844 zł (12.694.793 zł x 3 %).

Po sporządzeniu opinii przez biegłą U. W. strona pozwana zgłosiła zastrzeżenia do opinii. Strona powodowa nie kwestionowała wniosków opinii. W ocenie Sądu, zgłoszone przez pozwanego zastrzeżenia nie zasługiwały na uwzględnienie.

W ocenie Sądu zarzuty kierowane przez stronę pozwaną nie mogły zdyskwalifikować wniosków opinii biegłego. Sąd wskazał, że zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej jak i w ustnej uzupełniającej opinii złożonej na rozprawie w dniu 10 października 2017 r. biegła odniosła się do zastrzeżeń strony pozwanej i szczegółowo wyjaśniła, z jakich przyczyn do porównania przyjęła konkretne nieruchomości, wskazała przy tym dlaczego uznała te nieruchomości za podobne do nieruchomości wycenianej. Nie można przyjąć, by porównywane działki nie spełniały warunków podobieństwa. Sąd podkreślił, że podobieństwo nie oznacza, że muszą być to nieruchomości jednakowe. Niezasadny był zarzut pozwanego, że nieruchomości przy ul. (...) czy (...) nie powinny być brane pod uwagę gdyż były zabudowane. Biegła wyjaśniła, że w przypadku nieruchomości przy ul. (...) budynek został rozebrany przed dniem 5 marca 2012 r. (tj. przed datą transakcji). Z kolei na nieruchomości przy ul. (...) znajdowały się w dacie transakcji ruiny budynków, z tym, że biegła wskazała, iż dokonała weryfikacji na podstawie obrazów dostępnych na geoportalu. Słusznie wskazuje strona powodowa, że działka przy ul. (...) jest obecnie niezabudowana. Pozwany nie udowodnił, że ruiny budynku wpłynęły na wartość nieruchomości gruntowej nieruchomości.

Zdaniem Sądu biegła była uprawniona do przyjęcia w ramach próbek reprezentacyjnych również nieruchomości, gdzie przedmiotem sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego. Uprawnia do tego § 27 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Wówczas biegły obowiązany jest określić wzajemną relację pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Biegła ustaliła, że ta relacja wynosi 1. Nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia pozwanego, że nie można „mieszać” transakcji, tj. uwzględniać tych, których przedmiotem było prawo własności i tych, których przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego. Zdaniem Sądu, skoro została określona wzajemna relacja pomiędzy tymi prawami, biegła była uprawniona do uwzględnienia transakcji, dotyczących prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego. Sąd podkreślił, że przy metodzie, którą posłużyła się biegła konieczne jest uwzględnienie kilkunastu transakcji. Stąd też biegła była uprawniona do uwzględnienia tych transakcji, które w jej ocenie spełniały kryteria podobieństwa nieruchomości.

Biegła w opinii uzupełniającej wyjaśniła kwestię dotyczącą trendu czasowego jak również kwestię zastosowania współczynnika „k”. W ocenie Sądu przywołane przez biegłą okoliczności (por. str. 5 pisemnej opinii uzupełniającej) uzasadniały wprowadzenie czynnika korekcyjnego na poziomie 0,9. Wyjaśnienia złożone przez biegłą na rozprawie były przekonujące i uzasadniały, zdaniem Sądu, przyjęcie wspomnianego czynnika. Słuszne były uwagi, że stawki czynszu najmu proponowane w ofercie użytkownika wieczystego nie uzasadniają wyeliminowania wspomnianego współczynnika. Stawki czynszu najmu mają znaczenie dla ustalenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu innej metody ustalania wartości. Zdaniem Sądu, podzielić należało uwagi powoda, że potencjalny najemca nieruchomości pod innym kątem ocenia nieruchomość niż potencjalny nabywca nieruchomości. Wreszcie, oferta najmu odnosi się głównie do pomieszczeń, znajdujących się w budynku, a wartość budynku i jego ewentualna atrakcyjność dla najemcy nie może mieć znaczenia dla ustalenia wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, skoro uwzględnia się wartość gruntu niezabudowanego.

Sąd podzielił stanowisko strony powodowej, że pozwany kwestionując opinię biegłego i powołując się na pewne okoliczności nie popierał swych twierdzeń stosownymi dokumentami, które pozwalałyby je zweryfikować (np. pozwolenie przy ul. (...), decyzja o warunkach zabudowy przy ul. (...), czy też wyceny nieruchomości przy ul. (...). k. 322).

Zdaniem Sądu niezasadny był zarzut pozwanego co do zastosowania przez biegłą nieprawidłowej metody, tj. metody korygowania ceny średniej, podczas gdy rzeczoznawcy majątkowi powołani przez strony zastosowali metodę porównywania parami. Sąd wskazał, że metoda korygowania ceny średniej wymaga wykorzystania większej liczby transakcji niż metoda korygowania parami, która wymaga jedynie kilku transakcji. Słusznie wskazała biegła, że zastosowana przez nią metoda była właściwa, gdyż dzięki temu można było uzyskać bardziej obiektywny wynik i uchroniło przed błędem subiektywnego wyboru mniejszej ilości transakcji. Zdaniem Sądu wyjaśnienia biegłej w tym zakresie były przekonujące.

W ocenie Sądu przy ustalaniu wartości nieruchomości nie można było pomijać trzech transakcji kwestionowanych przez pozwanego (wskazanych w punktach 2, 5 i 8 tabeli na stronie 33 opinii głównej), a w konsekwencji należało przyjąć wartość nieruchomości określoną przez biegłą w pierwotnej pisemnej opinii. Zgodnie z § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego - Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji, powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen, uzyskiwanych na rynku nieruchomości. W myśl ust. 2 ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Zgodnie zaś z ust. 3 za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy. Jak wskazano w piśmie pozwanego z dnia 4 listopada 2016 r. w przypadku sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) jest mowa o wszczętej egzekucji długu, w przypadku ul. (...) odroczone terminy płatności, a w przypadku nieruchomości przy ul. (...) – poprawa warunków

zagospodarowania działki sąsiedniej. Sąd wskazał, że cena ze sprzedaży nieruchomości w przypadku szczególnych warunków zawarcia transakcji nie może być źródłem informacji, ale jedynie w przypadku, gdy ceny te w sposób rażący odbiegają od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Tymczasem z zestawienia cen za m<sup>2</sup> wskazanych w tabeli na str. 33 opinii głównej nie wynika, by te 3 transakcje odbiegały w sposób rażący od cen rynkowych. Mieszczą się one w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną w odniesieniu do pozostałych transakcji. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że w świetle treści § 5 ust 1 przywołanego rozporządzenia winny być wyeliminowane jako próbki reprezentacyjne.

Strona pozwana, zgłaszając zarzuty do opinii nie wykazała, by w tym okresie faktycznie na rynku występowały jakieś transakcje, które mogłyby być potraktowane jako dotyczące nieruchomości podobnych, a których biegła nie uwzględniła. Mając na uwadze kwalifikacje biegłej, jej doświadczenie zawodowe, Sąd przyjął, że dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, tym bardziej, że ustnie na rozprawie dodatkowo uzasadniła 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 rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.

Sąd zauważył, że 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.

W tym stanie rzeczy, uznając, że zarzuty pozwanego wobec opinii były niezasadne, Sąd przyjął, że opinia biegłej U. W. stanowiła pełnoprawny materiał dowodowy, będący podstawą dokonanych ustaleń faktycznych, tj. wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 31 grudnia 2013 r. Wartość nieruchomości stanowiąca podstawę ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste od 1 stycznia 2009 r. wynosiła 21.190.000 zł. Skoro wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 12.694.793 zł, Sąd przyjął, że istniały podstawy do dokonania aktualizacji tej opłaty i ustalenie jej wysokości od dnia 1 stycznia 2014 r. w wysokości 380.844 zł. Stąd Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Dalej idące żądanie (w zakresie w jakim powód domagał się ustalenia opłaty w wysokości 338.773 zł), jako niezasadne, podlegało oddaleniu (punkt II wyroku). Pozwany nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie pozwu, a zatem należało uznać, że częściowe cofnięcie pozwu było nieskuteczne. Brak podstaw do przyjęcia, że wartość nieruchomości jest niższa niż wskazana w opinii biegłego.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c. i wyrażoną tam zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powód wygrał proces w 86 %, a pozwany w 14 % (przy uwzględnieniu różnicy pomiędzy opłatą, która dotychczas obowiązywała 635.700 zł, a wysokością opłaty, której domagał się powód w porównaniu do różnicy pomiędzy opłatą która dotychczas obowiązywała a nowo ustaloną opłatą przez Sąd). W oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie pkt I w części co do kwoty 254.856 zł ponad kwotę 380.844 zł i pkt III, zarzucając mu naruszenie:

- przepisów prawa materialnego tj.

1) § 28 ust. 1 i 2 w zw. z § 27 ust 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie tj. jednoczesne przyjęcie na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu do porównania zarówno transakcji prawem własności jak i transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz gruntami zabudowanymi zamiast niezabudowanych nieruchomości jako przedmiotu prawa własności,

2) art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe przyjęcie że nieruchomości przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...), ul. (...) stanowią nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej,

3) art. 154 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, że wycena dokonana przez biegłą sądową została wykonana zgodnie z w/w regulacją i wydanym na jej podstawie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;

- przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art 233 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii drugiego biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania wartości nieruchomości, pomimo błędów dyskwalifikujących opinię biegłej U. W., co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia przez Sąd opłaty rocznej bez wszechstronnego rozpoznania sprawy;

2) art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez oddalenie wniosku (...) W. o zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej np. przy (...) Stowarzyszeniu (...) Al. (...), (...)-(...) W., o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego (opinii biegłej) U. W. z października 2016 r. i opinii uzupełniającej, pomimo trzech rozbieżnych operatów, w sytuacji gdy wniosek o przeprowadzenie tego dowodu dotyczył okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe ma uwadze pozwany wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa ewentualnie poprzez ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) z obrębu 5-03-07 o pow. 2 413 m<sup>2</sup>, począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r. wynosi 635.700 zł,
- w pkt III poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego (...) W. kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania.

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie niezaskarżalnego postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie, które zapadło na rozprawie w dniu 10 października 2017 r. w przedmiocie oddalenia wniosków (...) W. o:

- 1) zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej np. przy (...) Stowarzyszeniu (...) Al. (...), (...)-(...) W., o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego (opinii biegłej) U. W. z października 2016 r. i opinii uzupełniającej,
- 2) dopuszczenie dowodu z opinii drugiego biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. (...), w obrębie 5-03-07, o pow. 2413 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), dla potrzeb dokonania aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, ze skutkiem na dzień 01 stycznia 2014 r. i jego zmianę poprzez dopuszczenie przedmiotowych dowodów w toku postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii (...) Towarzystwa (...) w sprawie Nr (...) na okoliczność, że jednoczesne wykorzystanie do porównań transakcji prawem użytkowania wieczystego i prawem własności, a także transakcji nieruchomościami zabudowanymi, stanowi naruszenie § 28 ust. 2 w zw. z § 27 ust. 1



rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty apelacji koncentrują się na podważeniu oceny opinii biegłej U. W. za rzetelną i prawidłową, a tym samym poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych co do wartości nieruchomości, która jest podstawą ustalania aktualnej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty te nie są zasadne. Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody, powoływane przez pozwanego w toku procesu, nie podważyły prawidłowości ustalonej przez biegłą wartości spornej nieruchomości. W apelacji brak kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów.

Nie było podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii. Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 k.p.c., dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Analiza treści operatu nie budzi wątpliwości co do spójności, logiczności i zupełności. Operat nie zawiera nieścisłości, błędów metodologicznych, czy rachunkowych, nie pomija także elementów istotnych dla ustalenia wartości szacowanej nieruchomości. Ustalenia Sądu Okręgowego w tym zakresie oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Za prawidłowe uznać także należy oddalenie wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłej do Komisji Arbitrażowej przy (...) Stowarzyszeniu (...) w celu oceny prawidłowości opinii biegłej z zakresu określenia wartości nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew twierdzeniom powoda, sporządzenie przez biegłego w postępowaniu sądowym opinii, dotyczącej wartości nieruchomości jest operatem szacunkowym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i co do zasady może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców. Jednak ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wówczas wyłącznie sądowi, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego (zob. postanowienie SN z 15.05.2018 r., II CSK 2/18, LEX nr 2497594). O potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu przez sąd, o jakiej mowa w art. 157 ust. 3 u.g.n., decyduje nie żądanie strony, lecz powstanie po stronie sądu uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że opinia biegłej spełnia zarówno warunki formalne, jak i oparta jest na prawidłowych danych, dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących te nieruchomości od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących, dlatego zasadnie też stanowiła podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Oznacza to zarazem, że nie było też podstaw do zweryfikowania kwestionowanego postanowienia Sądu I instancji w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych o zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego U. W. z października 2016 r. i opinii uzupełniającej oraz o dopuszczenie dowodu z opinii drugiego biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości gruntowej.

Pozwany w apelacji podniósł zarzuty zbieżne z tymi, jakie zgłaszał w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Wskazać należy, że biegła odniosła się do zastrzeżeń pozwanego i zdaniem Sądu Apelacyjnego w sposób logiczny, rzetelny i pełny wyjaśniła zgłaszane wątpliwości.

Pomimo tego, pozwany w dalszym ciągu w swej apelacji podnosi, że biegły nieprawidłowo zastosował § 28 ust. 1 i 2 w zw. z § 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jednoczesne przyjęcie na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu do porównania zarówno transakcji z prawem własności jak i transakcji z prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz gruntami zabudowanymi zamiast niezabudowanych nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

Prawdą jest, że biegła wskazała na małą liczbę transakcji, dotyczących działek o podobnych cechach i wzięła pod uwagę również transakcje, dotyczące użytkowania wieczystego, ale aby mieć materiał porównawczy, biegła musiała poszerzyć spektrum transakcji na te, dotyczące użytkowania wieczystego, przy czym biegła, dostrzegając różnice pomiędzy sprzedażą prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, przeliczyła ceny transakcyjne prawa użytkowania wieczystego przy użyciu współczynnika korekcyjnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko pozwanego, kwestionującego możliwość uwzględnienia tych transakcji, dotyczących użytkowania wieczystego nie jest trafne. Przepis § 27 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zezwala na posłużenie się cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, ale odnosi się on do sytuacji, gdy na rynku właściwym nie ma w ogóle transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Jeśli natomiast na rynku właściwym jest zbyt mało transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, co uniemożliwia przeprowadzenie właściwej wyceny, nie jest błędem posłużenie się transakcjami sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dla tego rynku właściwego. Nielogicznym byłoby odsyłanie do transakcji na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, a więc o podobnym stanie otoczenia, gdy takie transakcje występują na rynku właściwym (tak uzas. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. I ACa 721/16). Wskazać należy, że cena nieruchomości położonej przy ul. (...) czy ul. (...) w ten sposób ustalona po zastosowaniu współczynnika korygującego, przyjęta do porównań, była w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wyższa od ceny 1 m<sup>2</sup> w przypadku transakcji, dotyczących sprzedaży nieruchomości, stanowiących przedmiot własności, a więc przyjęcie tych nieruchomości do porównań wpływało na ustalenie ceny wycenianej nieruchomości na wyższym poziomie.

Pozwany zarzucił również, że biegła przyjęła do porównania cztery transakcje przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...), ul. (...), które stanowią nieruchomości niepodobne do nieruchomości wycenianej. Wskazać należy, że zgodnie z art. 4 pkt. 16 u.g.n. przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością, stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. W doktrynie wskazuje się, że za nieruchomości podobne należy uznać „nieruchomości możliwie najbardziej zbliżone przy uwzględnieniu kryteriów, wskazanych w art. 4 pkt 16”, a także, że „Nie można zatem żadnego z przywołanych przez ustawodawcę kryteriów absolutyzować. Wymagane jest ich łączne uwzględnienie” (S. Kalus, komentarz do art. 4, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LexisNexis, 2012). Wskazuje się, że podobieństwo nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 16 u.g.n. nie może być traktowane jako tożsamość.

Niezasadne są zarzuty pozwanego o tym, że nieruchomość przy ul. (...) nie stanowi nieruchomości podobnej w rozumieniu art. 4 pkt. 16 u.g.n. z tego względu, że dla tej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Należy wskazać, że zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia istotny jest stan z chwili aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Pozwany nie przedstawił dowodów wskazujących na to, że w chwili miarodajnej dla dokonania przez biegłą wyceny nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości przy ul. (...), ale wprost przyznał w piśmie z dnia 4 listopada 2016 r., że taka decyzja w przeszłości została wydana. Podkreślić należy, że późniejsze uchylene decyzji o warunkach zabudowy nie ma znaczenia dla stanu nieruchomości, przyjętej do porównania, bowiem to ten stan (tj. stan z daty transakcji) był miarodajny dla stron transakcji przy ustalaniu ceny nieruchomości. Na potrzeby wyceny biegła przyjmuje reprezentatywną próbkę transakcji, dotyczących nieruchomości podobnych i nie ma obowiązku śledzić szczegółowo losów każdej

z nieruchomości i wydanych w odniesieniu do niej decyzji administracyjnych w okresie po dokonaniu transakcji, przyjętej do porównania.

Niezasadny jest także zarzut braku podobieństwa do wycenianej nieruchomości - nieruchomości przy al. (...). Zdaniem pozwanego brak podobieństwa wynika z tego, że na nieruchomości przy al. (...) znajduje się chodnik i schody, nieruchomość ta ma nietypowy kształt oraz, że nie stanowi samodzielnej nieruchomości budowlanej. Należy wskazać, że skoro na kwestionowanej nieruchomości znajduje się jedynie chodnik oraz schody to tym samym jest to nieruchomość niezabudowana budynkiem. Jej nieregularny kształt oraz bliskość gęstej zabudowy upodabniają ją do spornej nieruchomości, której kształt choć zbliżony do prostokąta, w rzeczywistości jest nieregularny, a działka jest długa i wąska. Niezrozumiałą jest przy tym zarzut pozwanego, że nieruchomość przy al. (...) nie stanowi „samodzielnej nieruchomości budowlanej”. Kwestionowanie przez pozwanego zasadności doboru przez biegłą nieruchomości przy al. (...) jest tym bardziej niezrozumiałe, że jest to nieruchomość o najwyższej cenie. Wobec tego jej uwzględnienie przez biegłą w procesie szacowania nieruchomości doprowadziło do podniesienia jej wartości.

Analogicznie należało ocenić zarzut pozwanego, dotyczący mniejszej powierzchni nieruchomości przy ul. (...). Ponownie wskazać w tym miejscu należy, że o podobieństwie nieruchomości decyduje znacznie więcej czynników (wymienionych przykładowo w art. 4 pkt. 16 u.g.n.) niż tylko ich powierzchnia. W doktrynie jednoznacznie przyjmuje się, że „różnice w powierzchni czy położeniu nieruchomości (znaczne oddalenie, inny rodzaj terenów) czy innych cechach nieruchomości porównywanych nie oznaczają automatycznie, że nieruchomości te nie mogą być podobne (S. Kalus, komentarz do art. 4, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LexisNexis, 2012). Wielkość działki nie jest czynnikiem istotnie wpływającym na jej cenę, o czym świadczy zestawienie ceny 1 m kw. z transakcji przyjętych do porównania. W istocie z tego zestawienia wynika, że nie może być mowy o jakimkolwiek automatyzmie, na jaki wskazuje pozwany, i przyjmowaniu za pewnik, że cena jednego metra działki większej zawsze jest mniejsza od ceny działki mniejszej. Taka zależność w przypadku nieruchomości przyjętych do porównania nie zachodziła.

Niezasadny jest także zarzut braku podobieństwa nieruchomości przy ul. (...) z tego względu, że jest ona obciążona służebnością. Pozwany nie udowodnił tej okoliczności. Nie wskazał również, o jaką służebność chodzi, jaka jest treść służebności i jak ona wpływa na możliwości korzystania z nieruchomości obciążonej. Ewentualne obciążenie służebnością może stanowić o występowaniu cechy nieruchomości, która została określona przez biegłą jako utrudnienia i ograniczenia (tak strona 32 opinii). Tym samym ewentualne obciążenie nieruchomości przy ul. (...) służebnością jedynie wzmacniałoby tezę o jej podobieństwie do wycenianej nieruchomości, skoro nieruchomość jest przedmiotem tzw. roszczeń reprivatyzacyjnych osób trzecich, czy też nie ma możliwości usytuowania miejsc parkingowych, co również podlega zakwalifikowaniu jako utrudnienia i ograniczenia.

Nie można również zgodzić się z podniesionym w apelacji zarzutem, że biegła w procesie wyceny przyjęła do porównania nieruchomość przy ul. (...), którą z uwagi na znajdujące się na niej ruiny budynku nie można uznać za nieruchomość podobną w rozumieniu art. 4 pkt 16 u.g.n. W opinii uzupełniającej biegła wyjaśniła, że na rynku nieruchomości obserwowane jest zjawisko, jakim jest sprzedaż nieruchomości, zabudowanych obiektami przemysłowymi, w celu wyburzenia istniejącej substancji i realizacji nowych inwestycji. Jest to częsta praktyka z uwagi na brak gruntów inwestycyjnych w obszarze aglomeracji miejskich. Dla potencjalnego inwestora, w przypadku deficytu gruntów inwestycyjnych, istniejąca zdekapitalizowana zabudowa na nabywanym gruncie nie ma istotnego wpływu na cenę transakcyjną.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że biegła prawidłowo dokonała wyboru nieruchomości podobnych.

Pozwany w swej apelacji zarzucił również, że biegła naruszyła art. 154 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zastosowanie niewłaściwej metody badawczej, tj. metody korygowania ceny średniej. Zarzut ten nie jest trafny. Sąd Okręgowy wyczerpująco wyjaśnił dlaczego uznał za dopuszczalną metodę zastosowaną przez biegłego, odwołując się do obszernych wyjaśnień zawartych w opinii i opinii uzupełniającej. Również Sąd Apelacyjny aprobuje te wyjaśnienia, jak i wyjaśnienia złożone ustnie na rozprawie (CD od 00:12:57 – nagranie rozprawy z 10 października 2017 r., k. 359), uznając je za w zupełności wystarczające. Należy zaznaczyć, że apelacja nie dostarcza merytorycznych

argumentów, które wskazywałyby na niedopuszczalność posłużenia się metodą korygowania ceny średniej 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 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 metodą korygowania ceny średniej. 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. Biegła sądowa U. W. zastosowała dopuszczoną przepisami metodę a jej wybór przekonująco uzasadniła, z uwzględnieniem kryteriów uwzględnionych w przytoczonym przepisie. Miał więc Sąd Okręgowy pełne podstawy, by przyjąć ją za podstawę ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje je za własne. Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n. oraz przepisów § 28 ust. 2 i 5 w zw. z § 27 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Skoro zarzuty apelacji okazały się niezasadne, a Sąd Apelacyjny nie dostrzegł naruszeń prawa materialnego innych niż te podniesione w apelacji, apelacja pozwanego została oddalana na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.100 zł składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone - z uwagi na datę wniesienia apelacji - w oparciu o § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Ewa Kaniok Aleksandra Kempczyńska Joanna Piwowarun - Kołakowska