

Sygn. akt V ACa 84/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SA Przemysław Kurzawa

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W. w likwidacji

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

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 5 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 710/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni (...) w W.

w likwidacji na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Przemysław Kurzawa Marzena Miąskiewicz Ewa Kaniok

Sygn. akt: V ACa 84/18

UZASADNIENIE

Spółdzielnia (...) w W. we wniosku zastępującym pozew, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnosila o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16867 m², położonej w W. przy ul. (...) było nieuzasadnione.

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 13 kwietnia 2016 r., wydanego w sprawie (...), Spółdzielnia (...) w W. wnosila o ustalenie, iż wypowiedzenie jest uzasadnione w innej wysokości. Na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. pełnomocnik powoda wnosil o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości było nieuzasadnione, ewentualnie o ustalenie, iż wypowiedzenie jest uzasadnione w wysokości ustalonej w oparciu o wycenę biegłego sądowego – 135.590,43 zł.

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. wniósł o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 146206,53 zł oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 05 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa#Praga w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16867 m⁽²⁾ od dnia 01 stycznia 2013 r. w kwocie 135.590,43 zł; w punkcie drugim zasądził od Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwotę 774,31 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; w punkcie trzecim zasądził od Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 6696 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie czwartym zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 900,55 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania; w punkcie piątym nakazał pobrać od Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1303,76 zł tytułem kosztów sądowych.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że spółdzielnia (...) w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16867 m², położonej w W. przy ul. (...). Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Spółdzielnia (...) w W. uiszczała opłatę roczną w wysokości 32921,01 zł, co stanowiło 3% wartości nieruchomości gruntowej.

Skarb Państwa – Prezydent (...) W. pismem z dnia 16 listopada 2012 r. wypowiedział Spółdzielni (...) w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki i zaproponował nową, w wysokości 146.206,53 zł od dnia 01.01.2013 r., wskazując iż wartość nieruchomości wynosi 4873551 zł.

Wnioskiem z dnia 21 stycznia 2013 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., Spółdzielnia (...) w W. wniosła o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki jest nieuzasadnione.

Orzeczeniem z dnia 13 kwietnia 2016 r., wydanym w sprawie (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek spółdzielni i orzekło, że od 1 stycznia 2013 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 146.206,53 zł, uznając iż wartość nieruchomości została prawidłowo ustalona.

W dniu 03 czerwca 2016 r. Spółdzielnia (...) w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wnosząc o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości było nieuzasadnione.

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16867 m², położonej w W. przy ul. (...) na datę wypowiedzenia wynosiła 451.9681 zł.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16867 m², położonej w W. przy ul. (...) od dnia 01 stycznia 2013 r. stanowi kwotę 135.590,43 zł.

Sąd stwierdził, iż w niniejszej sprawie materiał dowodowy stanowiły dokumenty oraz opinia biegłego sądowego, które nie były kwestionowane. W ocenie Sądu opinia biegłego jest rzetelna, miarodajna, została sporządzona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wycenie nieruchomości i nie została w żaden sposób zakwestionowana przez strony.

Wskutek zakwestionowania przez stronę pozwaną opinii podstawowej dopuszczono dowód z pisemnej opinii uzupełniającej biegłego, w której biegły w sposób wystarczający wyjaśnił przyjętą wartość atrybutu „uzbrojenie terenu”.

Pełnomocnik powoda wniósł w dniu 27.11.2017 r. o wezwanie do złożenia ustnej opinii uzupełniającej, jednakże zarówno odpis pisemnej opinii głównej, jak i pisemnej opinii uzupełniającej (do których odnosił się wnioskowany

dowód z ustnej opinii uzupełniającej) zostały doręczone pełnomocnikowi powoda odpowiednio 16 maja 2017 r. i 17 sierpnia 2017 r., przy czym strona powodowa nie zajęła co do nich żadnego stanowiska w zakreślonych 7 – dniowych terminach. W związku z tym przedmiotowy wniosek z 27 listopada 2017 r. Sąd uznał za ewidentnie spóźniony i go oddalił.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U 2015 poz.1774 –tekst jednolity ze zm. w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia) 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.

Pozwany wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o operat szacunkowy sporządzony według stanu na dzień 12 października 2012 r. przez rzeczoznawcę J. K., ustalając wartość nieruchomości na kwotę 4873551 zł, a tym samym ustalając wysokość opłaty przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 3% w kwocie 146206,53 zł.

Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Biegły sądowy ustalił wartość nieruchomości na kwotę 4519681 zł. Biegły wskazał, że określona przez niego wartość rynkowa za 1 m² powierzchni gruntu zbliżona jest wręcz do ceny minimalnej odnotowanej na badanym przez niego rynku – kształtuje się ona nieznacznie poniżej poziomu średniej tego rynku.

W świetle wyceny biegłego sądowego wartość nieruchomości na datę aktualizacji wynosiła 4519681 zł. Powód będący użytkownikiem wieczystym jest obowiązany do ponoszenia opłaty rocznej w wysokości 3% wartości nieruchomości oznacza to, iż od dnia 01 stycznia 2013 r. winien wносить opłatę w kwocie 135.590,43 zł. od dnia 01 stycznia 2013 r.

Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c.

Powód wygrał postępowanie w 7%, zaś pozwany w 93%.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części tj. co do pkt. 1, 2, 3 i 5, zarzucając naruszenie:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych niezgodnie z obiektywnie istniejącym stanem faktycznym, a to poprzez przyjęcie wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) w kwocie 4 519 681 zł, podczas gdy faktyczna wartość tej nieruchomości jest istotnie niższa;

2. art. 207 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda zawartego w piśmie z dnia 23 listopada 2017 roku (tj. wniosku o wezwanie na termin rozprawy w dniu 5 grudnia 2017 roku biegłego S. M. w celu złożenia przez niego uzupełniającej opinii ustnej), pomimo braku przesłanek uzasadniających oddalenie tego wniosku.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 16 867 m² od dnia 1 stycznia 2013 roku w kwocie 32 921,01 zł; ewentualnie o zmianę wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości w kwocie 55 251 zł. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania i o dopuszczenie dowodów z dokumentów na okoliczności wskazane w treści pisma. Skarżący wniósł, aby biegły sądowy mający dokonać dodatkowej oceny wartości ww. nieruchomości sporządził swoją opinię także na podstawie wskazanych dokumentów, a w konsekwencji – z uwzględnieniem faktu sprzedaży tej nieruchomości za cenę w kwocie 1 841 700 zł.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji, zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, oraz o oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda w apelacji zostały przez Sąd Apelacyjny oddalone jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzuty dotyczące naruszenia art. 207 k.p.c., art. 286 k.p.c. i art. 233 par. 1 k.p.c. są chybione.

Fakt sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości aktem notarialnym z 28.12.2017r. (k. 303 - 316) pozostaje bez wpływu dla biegu niniejszego postępowania i dla poczynionych ustaleń faktycznych, w szczególności wskazana w tym akcie cena sprzedaży nie ma wpływu na określenie wartości nieruchomości w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tj. 12.10.2012r. a więc pięć lat przed w/w sprzedażą i biegły sądowy sporządzający operat szacunkowy nieruchomości według cen rynkowych na datę 12.10.2012r. nie mógłby wziąć tej ceny pod uwagę.

Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez sąd I instancji ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego i nie znajduje podstaw do przyjęcia, że opinia ta jest nierzetelna. Załączona do apelacji opinia J. C. (...) nie jest przydatna do podważenia mocy dowodowej opinii biegłego sądowego S. M. z kilku przyczyn. Po pierwsze opinia załączona do apelacji sporządzona została według cen aktualnych na inną datę tj. na październik 2017r., podczas gdy przedmiotowa nieruchomość wyceniona została według cen na październik 2012r. Po drugie, opinia J. C. (...) dotyczy nieruchomości znacznie większej tj. o powierzchni 18.302 m², a sporna nieruchomość ma powierzchnię 16.867 m², co ma wpływ na cenę, albowiem biegli dokonujący wycen nieruchomości są zgodni co do tego, że ceny nieruchomości większych są niższe. Po trzecie biegła J. C. (...) przyjęła do porównania także nieruchomości z innych dzielnic takich jak W., R., U., podczas gdy biegły sądowy dokonał porównania cen nieruchomości położonych w tej samej dzielnicy co nieruchomość wyceniania tj. na terenie B.. Biegła J. C. (...) określiła wartość 1 m² nieruchomości na 221,86 zł. (k.292) a biegły sądowy S. M. na 267,96 zł., przy czym oczywiste jest, że wartość nieruchomości w okresie październik 2012 - październik 2017 ulegała zmianom stosownie do parametrów rynkowych, na przykład w 2013r. podobna nieruchomość na terenie B. sprzedana została za 247,94 zł. za m² (co wynika z opinii biegłego M.).

Wskazana przez J. C. (...) kwota 1.995.500 zł. jako wartość gruntu, to wartość według procentowego udziału gruntu w wartości odtworzeniowej nieruchomości (k.294) obliczona dla potrzeb księgowych z ceny nabycia nieruchomości. Przy czym łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości według biegłej wynosi 13.240.885,46 zł. Ponieważ cena nabycia określona została przez strony jako kwota 6.500.000 zł., powstała potrzeba wyodrębnienia z tej ceny wartości gruntu (k.294). Jest to zatem wartość nieprzydatna dla określenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, ze względu na sposób jej obliczenia.

Powód mógł zgłaszać zarzuty pod adresem opinii biegłego sądowego S. M. w postępowaniu przed sądem I instancji. Rację ma ten sąd, że wniosek złożony przez powoda 27.11.2017r. o wezwanie biegłego na termin rozprawy w dniu 5.12.2017r. był wnioskiem spóźnionym. Sąd Okręgowy zobowiązał strony do zajęcia stanowiska wobec opinii biegłego doręczając im opinię uzupełniającą w sierpniu 2017r. (k. 227). Wniosek o wezwanie biegłego na rozprawę złożony został przez powoda 7 dni przed rozprawą (k.237) a więc wezwanie biegłego na rozprawę w dniu 5.12.2017r. nie było możliwe z uwagi na zbyt krótki okres na doręczenie wezwania, uwzględnienie tego wniosku niewątpliwie spowodowałoby konieczność odroczenia rozprawy i zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Wnosząc o wezwanie biegłego na rozprawę powód wskazał, że wezwanie ma na celu wyjaśnienie kryteriów doboru nieruchomości porównawczych. Biegły wyjaśnił te kryteria w opinii pisemnej, odniósł się w niej do kwestii poruszonych przez powoda w piśmie z 27.11.2017r. i wskazał, że oszacowana wartość rynkowa uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość gruntu, jego możliwości inwestycyjne, stopień uzbrojenia w media oraz dostęp do drogi publicznej (k.183). Biegły korygował wartości gruntów przyjętych do porównań i korekty te przedstawił w tabeli na k.181-182. W ocenie

Sadu Apelacyjnego stanowisko biegłego w tym zakresie jest jasne i nie wymaga uzupełnienia, przez co wniosek o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego nie zasługuje na uwzględnienie.

Twierdzenie apelującego, że opinia załączona do apelacji stanowi novum, którego nie można było powołać przed sądem I instancji jest nieprawdziwe gdyż wyrok zapadł 5.12.2017r. a opinia J. C. (...) sporządzona została w październiku 2017r., zatem nie było przeszkód aby powód powołał się na nią przed zamknięciem rozprawy w sądzie I instancji. Apelujący nie wskazał argumentów, które mogłyby podważyć opinię biegłego sądowego S. M..

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Ewa Kaniok Marzena Miąskiewicz Przemysław Kurzawa