

Sygn. akt V ACa 103/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SA Bernard Chazan

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P. i W. P.

przeciwko (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 lipca 2019 r., sygn. akt II C 354/19

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że kwotę 126.450 zł obniża do 107.880 zł (sto siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych) a nadto w punkcie I.b) w ten sposób, że kwotę 66.226,27 zł obniża do 56.941,27 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych i dwadzieścia siedem groszy) oraz w punkcie I.c) w ten sposób, że kwotę 126.450 zł obniża do 107.880 zł (sto siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od każdego z powodów: B. P. i W. P. na rzecz (...) kwoty po 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Bogdan Świerczakowski Robert Obrębski

Sygn. akt V ACa 103/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy:

1. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M., gm. B., oznaczona jako działka ewidencyjna(...) z obrębu (...) o powierzchni 13.339 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą KW nr(...) stanowiącej własność Skarbu Państwa i będącej w użytkowaniu

wieczystym B. P. i W. P. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej za rok 2014 i lata następne, jest uzasadniona do wysokości 126.450 zł, przy czym obowiązek wniesienia opłaty rocznej wynosi:

a) za rok 2014 w wysokości 6.002,54 zł,

b) za rok 2015 w wysokości 66.226,27 zł,

c) za rok 2016 w wysokości 126.450 zł;

2. ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M., gm. B., oznaczona jako działki ewidencyjne (...) o powierzchni 26.701 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa i będącej w użytkowaniu wieczystym B. P. i W. P. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej za rok 2014 i lata następne, jest uzasadniona do wysokości 198.240 zł, przy czym obowiązek wniesienia opłaty rocznej wynosi:

a) za rok 2014 w wysokości 12.015,46 zł,

b) za rok 2015 w wysokości 111.135,46 zł,

c) za rok 2016 w wysokości 198.240 zł;

3. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

4. ustalił, iż koszty procesu solidarnie ponoszą B. P. i W. P. pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawa faktyczna i prawna wyroku jest następująca.

W dniu 1 lipca 2013 r. B. P. i W. P. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. (...) o pow. 13 339 m⁽²⁾ oraz działki ew. nr (...) o łącznej pow. 26 701 m⁽²⁾, z obrębu (...), położonych w B., dokonana w wypowiedzeniu z 27 maja 2013 r. przez (...) dotychczasowej wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona, ewentualnie ustalenie, że aktualizacja opłata rocznej jest uzasadniona w niższej wysokości (wniosek k. 124).

Orzeczeniem z dnia 27 marca 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., sygn. akt (...), uwzględniło powyższy wniosek małżonków B. P. i W. P. i ustaliło, że w 2014 użytkownicy wieczystości obowiązani są wnosić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów w wysokości dotychczasowej, tj. takiej jak w 2013 r. (orzeczenie SKO z 27 marca 2017 r. k. 41-42v).

(...)w dniu 10 maja 2017 r. wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO. Podniósł, że nieruchomości gruntowe w dokonanej aktualizacji zostały wycenione przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z obowiązującymi standardami i przepisami prawa. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została określona w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego znak (...) z 7 marca 2000 r. w oparciu o wartość 1 m⁽²⁾ gruntu w wysokości 7,50 zł. Zgodnie z wycenami z 10 grudnia 2012 r., na podstawie których ustalono nową opłatę roczną, wartość 1 m⁽²⁾ gruntu dla działki ew. nr 37/13 wynosi 269,59 zł, a dla działek ew. nr(...)- 269,62 zł. Podniósł, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona ze względu na upływ czasu od daty ostatniej zmiany wysokości opłaty rocznej przedmiotowych nieruchomości i wyraźny wzrost wartości nieruchomości na terenie powiatu (...). Jednocześnie (...) zawnioskował o powołanie biegłego celem ustalenia faktycznej wartości nieruchomości (sprzeciw od orzeczenia SKO k. 75).

(...) jest właścicielem niezabudowanego gruntu stanowiącego działki ew. nr (...)o pow. 13 339 m⁽²⁾ (KW nr (...)) oraz nr (...) o łącznej pow. 26 701 m⁽²⁾ (KW nr (...)), z obrębu (...) położonych w miejscowości M., gmina B., powiecie

(...). Przedmiotowy grunt w dniu 5 czerwca 2006 r. przekazany został do użytkowania wieczystego małżonkom B. i W. P. (bezsporne – dane wynikające z ksiąg wieczystych KW nr (...) k. 65-67 i KW nr (...) k. 68-71, wypis z rejestru gruntów k. 72).

Małżonkowie B. i W. P., jako użytkownicy wieczystości przedmiotowych nieruchomości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, uiszczali dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w/w. nieruchomości, które określone były według ceny nieruchomości ustalonej w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. znak (...) z 7 marca 2000 r., gdzie wartość gruntu określona została na 7,50 zł/m⁽²⁾. W odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) opłata roczna wynosiła 3 001,27 zł, a w odniesieniu do działek ew. nr (...) opłata ta wynosiła 6 007,73 zł (niesporne).

Na zlecenie (...) rzeczoznawca majątkowy D. S. (1) w dniu 10 grudnia 2012 r. sporządził operat szacunkowy, w którym stwierdził, iż wartość gruntu nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości M., stanowiąca działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 13.339 m⁽²⁾ wynosi 3.596.000 zł, tj. 269,59 zł/m⁽²⁾ (operat szacunkowy k. 4-19v). Wartość gruntu nieruchomości gruntowej położonej w M., stanowiąca działki ew. nr (...) z obrębu (...) o łącznej pow. 26.701 m⁽²⁾ wynosi 7.199.000 zł, tj. 269,62 zł/m⁽²⁾ (operat szacunkowy k. 20-35v).

Pismem z 27 maja 2013 r. (...) wypowiedział B. P.

i W. P. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położone w M., gminie B., stanowiącej działki ew. (...) o pow. 13.339 m⁽²⁾ oraz działki nr (...) o łącznej pow. 26 701 m⁽²⁾. Jako podstawę aktualizacji powołano się na zmianę wartości gruntu, zgodnie z jego aktualną wyceną dokonaną w operatach szacunkowych z 10 grudnia 2012 r. Tym samym nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionego wyżej gruntu, stanowiąca 3% jego aktualnej wartości, zaoferowana została:

- na rok 2014 r. w wysokości 18.018 zł, w tym 6.002,54 zł dla działki nr (...) oraz 12.015,46 zł dla działek nr (...);
- na rok 2015 r. w wysokości 170.934 zł, w tym 56.941,27 zł dla działki nr (...) oraz 113.992,73 zł dla działek nr (...);
- na rok 2016 r. i lata następne w wysokości 323.850 zł, w tym 107.880 zł dla działki nr (...) oraz 215.970 zł dla działek nr (...) (aktualizacja z 27 maja 2013r. k. 36-36v, potwierdzenie odbioru k. 37-37v).

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/13 oraz działki (...) zlokalizowana jest w północno – wschodniej części gminy B., w przemysłowej części gminy. W obowiązującym na dzień 1 stycznia 2014 r. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Terenu wsi M. i M. – Etap I, uchwalonego uchwałą nr (...) – III Rady Miejskiej w B. z dnia 30 sierpnia 2002 r.:

- działka nr (...) oraz działka nr (...) położone były na terenie oznaczonym symbolem 20 EE/P, przeznaczonym na tereny elektroenergetyki o znaczeniu ponadlokalnym oraz produkcji przemysłowej o uciążliwości ograniczonej do granic terenu oznaczonego symbolem 20 EE,P (tereny przemysłowe).
- działka nr (...) położona była na terenie oznaczonej symbolem 37 KD, przeznaczonym na drogę (tereny przemysłowe);
- działka nr (...) położona była na terenie o symbolu 28 PU, (...), przeznaczonym na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, w całości poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (tereny różne).

Nieruchomości posiadały pośredni dostęp do drogi publicznej (powiatowej). Dojazd do nieruchomości możliwy był ulicą o nawierzchni asfaltowej. Na dzień 1 stycznia 2014r. działki pozostawały niezabudowane i nieogrodzone. Posiadały dostęp do uzbrojenia: wodociąg, energia elektryczna (wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 23 listopada 2012 r. wraz z załącznikami k. 73-81, opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości(...)k. 304-316, k. 317-330, ustna opinia uzupełniająca biegłego 00:07:09 – 01:04:45 k. 372-374).

Wartość rynkowa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w M., gminie B., w obrębie (...) obejmującego działkę ewidencyjną (...) na dzień 1 stycznia 2014 r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 4.214.000 zł, tj. 316 zł/m⁽²⁾ (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (...) k. 304-316, ustna opinia uzupełniająca biegłego 00:07:09 – 01:04:45 k. 372-374).

Wartość rynkowa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w M., gminie B., w obrębie(...) obejmującego działki ewidencyjne nr(...) na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosiła 6.608.000 zł, tj. 275 zł/m⁽²⁾ (opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (...) k. 317-330, ustna opinia uzupełniająca biegłego 00:07:09 – 01:04:45 k. 372-374).

Małżonkowie B. i W. P. na mocy aktu notarialnego Rep A nr (...) z 4 lutego 2019 r. przenieśli przysługujące im prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr(...) o pow. 13 339 m⁽²⁾ na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. (niesporne - dane wynikające z aktualnej księgi wieczystej KW nr (...)).

W ramach oceny dowodów Sąd twierdził, że operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie stron 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. Nieprzydatne w tym względzie były zeznania powodów, ponieważ wycena wartości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych a 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 wyceny nieruchomości (...)

Sąd I instancji wyjaśnił, że nie oparł się na opinii głównej i opinii uzupełniającej rzeczoznawcy majątkowego K. M. (1) (k. 214-225 i 226-238), która w opinii głównej oszacowała wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewid.nr (...) na kwotę 3.004.000 zł, a działek ew. nr (...) na 5 776 000 zł, po czym w opinii uzupełniającej ustaliła wartość nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) na kwotę 2.404.000 zł, a działek ew. nr (...) na 3.295.000 zł. W związku z tak dużymi rozbieżnościami w wartościach nieruchomości oszacowanych przez biegłą uznał za zasadne jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Biegły z zakresu wyceny nieruchomości (...) szczegółowo wskazał podstawy przyjętych metod szacowania a wnioski sporządzonych przez niego opinii poprzedził dokładnymi analizami faktycznymi i prawnymi. Opinie tego biegłego Sąd ocenił jako logiczne, spójne i przekonujące. Sąd zwrócił uwagę, że biegły w sposób szczegółowy odpowiedział w opinii ustnej na wszystkie pytania zadane mu przez strony na rozprawie w dniu 15 lipca 2019 r. Odpowiedzi biegłego było jasne i spójne. W związku z tym Sąd nie miał podstaw, aby opinie biegłego uznać za niemiarodajne.

Powołując się na fakt, że strona powodowa nie wносиła zarzutów do opinii głównej biegłego R. K. oraz miała pełną możliwość wyjaśnienia wątpliwości co do opinii na rozprawie poprzez zadawanie pytań biegłemu, Sąd oddalił zgłoszony przez tę stronę wniosek o dopuszczenie dowodu z pisemnej uzupełniającej opinii tego biegłego, uznając że wniosek ten za spóźniony, zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Kwestionowanie opinii biegłego R. K. przez stronę powodową dopiero na rozprawie w dniu 15 lipca 2019 r. było spóźnione.

Przedmiotem sporu pomiędzy stronami jest wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ustalona przez pozwanego. W sprawie konieczne było ustalenie wartości nieruchomości dla potrzeb dokonania aktualizacji opłaty rocznej począwszy od 1 stycznia 2014 r. (...) skutecznie wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w wyniku czego orzeczenie to utraciło swoją moc. 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 (dalej u.g.n.) wniosek B. P. i W. P. złożony do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 1 lipca 2013 r. w sprawie dotyczącej uznania za nieuzasadnione podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości M., gminie B. zastępuje pozew, zaś sprawa podlega rozpoznaniu przez sąd powszechny.

Zgodnie z art. 238 k.c., użytkownik wieczysty, a taki tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości posiadają powodowie, przez cały czas trwania swego prawa obowiązani są uiszczać opłatę roczną. Sposób odpłatności regulują szczegółowo przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. u.g.n. W myśl art. 71 u.g.n., za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, użytkownik obowiązany jest uścić 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 powodów, 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 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 niniejszego postępowania powodowie domagali się ustalenia, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione bądź, że ustalona opłata jest za wysoka (tak we wniosku, który zgodnie z art. 80 ust 2 u.g.n. zastępuje pozew). (...) dokonał wobec powodów wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste od 1 stycznia 2014 r. oferując opłatę w nowej wysokości, która ustalona została przy zastosowaniu 3% stawki procentowej dla wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym z 10 grudnia 2012 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego D. S. (2), który oszacował wartość działki nr ew. (...) na 3.596.000 zł, a wartość działek ew. nr (...) na 7.199.000 zł.

Z opinii biegłego sądowego R. K. wynika, że wartość rynkowa prawa własności gruntu położonego w miejscowości M., gmina B., oznaczonego jako działka ew. nr (...) na dzień 1 stycznia 2014 r. r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 4.215.000 zł. Stąd opłata roczna w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2014 r. powinna wynosić 126.450 zł (4.215.000 x 0,03). Wartość rynkowa prawa własności gruntu oznaczonego jako działki ew. nr (...) na dzień 1 stycznia 2014 r. r., dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, wynosiła 6.608.000 zł. Stąd opłata roczna w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2014 r. powinna wynosić 198.240 zł (6.608.000 x 0,03)

Okoliczność, że powodowie sprzedali prawo do użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) przy zastosowaniu stawi 125 zł/ m² (co nie zostało wykazane) nie oznacza, że taka jest wartość rynkowa nieruchomości. Biegły ds. wyceny nieruchomości ma za zadanie ustalić wartość rynkową nieruchomości na podstawie analizy cen transakcyjnych podobnych nieruchomości, która odzwierciedlać będzie najbardziej prawdopodobną cenę rynkową. Z oczywistych względów zawsze jest to jedynie wartość rynkowa szacowana. Sąd podkreślił, że dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona według wartości nieruchomości z 2000 r. Nie ulega wątpliwości, że od tego czasu zaszły zmiany na rynku gospodarczym skutkujące ogólnym wzrostem cen, w tym cen nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, Sąd ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości: stanowiącej działkę ew. nr (...), przy uwzględnieniu 3% stawki od dnia 1 stycznia 2014 r. powinna wynosić 126.450 zł (punkt I wyroku), zaś stanowiącej działki ew. nr (...) powinna wynosić 198.240 zł (punkt II wyroku). Dalej idące żądanie, jako niezasadne, podlegało oddaleniu (punkt III wyroku). Sąd miał wszakże na uwadze również treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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.

Dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste (sprzed wypowiedzenia) działki ew. nr (...) wynosiła 3.001,27 zł a za użytkowanie działek ew. nr (...) - 6.007,73 zł. Opłata za użytkowanie wieczyste ustalona przez Sąd w oparciu o wartość nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 r. (odpowiednio 126.450 zł

– w przypadku działki ew. nr (...) oraz 198.240 zł - w przypadku działek ew. nr (...)) przewyższa dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty. Stosując zatem powołany przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. należało stwierdzić, że w przypadku działki ew. nr (...) w pierwszym roku aktualizacji opłata wynosi 6.002,54 zł (dwukrotność kwoty 3.001,27 zł). Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I lit a) wyroku.

Wysokość opłaty w drugim roku aktualizacji wynika natomiast z ustalenia, że pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej wynosi 120.447,46 zł (126.450 zł – 6.002,54 zł). Rozłożenie otrzymanej kwoty na dwie równe części (po 60.223,73 zł) i powiększenie opłaty rocznej (6.002,54 zł) w kolejnym roku o tę część daje wynik 66.226,27 zł (6.002,54 zł + 60.223,73 zł). Taką też opłatę Sąd uwzględnił w punkcie I lit. b) wyroku.

Opłata roczna w trzecim roku aktualizacji wynosi natomiast 126.450 zł, która jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, a jednocześnie stanowi sumę opłaty za drugi rok powiększonej o kwotę 60.223,73 zł (połowę różnicy pomiędzy kwotą stanowiącą dwukrotność dotychczasowej opłaty a zaktualizowaną wysokością opłaty). Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie I lit c) wyroku.

Stosując analogiczną zasady wyliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działki ew. nr (...) Sąd uznał, że: w pierwszym roku aktualizacji opłata za ten grunt wynosi 12.015,46 zł, co stanowi dwukrotność kwoty 6.007,73 zł. W drugim roku opłata roczna wynosi 111.135,46 zł, co stanowi sumę opłaty za pierwszy rok (12.015,46 zł) powiększonej o kwotę 99.120 zł. W trzecim roku aktualizacji opłata roczna wynosi natomiast 198.240 zł, która jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji. Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II lit a, b i c wyroku. O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 zd. drugie k.p.c.

Powodowie wnieśli apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucili:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie jednostronnej, dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie za jedyny wiarygodny dowód opinii biegłego sądowego R. K., pomimo iż waloru wiarygodności nie można odmówić pozostałym dowodom zgromadzonym w niniejszej sprawie, w szczególności opinii biegłego M. S., czy biegłej K. M. (2),

- dokonanie błędnej oceny opinii biegłego R. K., poprzez przyjęcie iż opinia ta jest logiczna, spójna i przekonująca, podczas gdy biegły nie był w stanie odpowiedzieć na szereg pytań strony powodowej i sam wskazał na konieczność ustosunkowania się do nich na piśmie w formie uzupełniającej opinii biegłego,

co w konsekwencji doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych w szczególności w zakresie zawyżenia wartości nieruchomości;

2. naruszenie art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie uzupełniającej opinii biegłego, wobec niejasności i niespójności opinii biegłego R. K. uwypuklonych na rozprawie w dniu 15 lipca 2019 r.;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. polegające na pominięciu przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania strony powodowej, pomimo że w sprawie pozostały do wyjaśnienia fakty istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w konsekwencji dokonanie ustaleń faktycznych, w sprawie tylko i wyłącznie w oparciu o częściowo zebrany materiał dowodowy.

Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę wyroku poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2014 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości określonych w punkcie I oraz II wyroku nie jest uzasadniona oraz ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości ewentualnie w wysokości niższej aniżeli przyjął Sąd I instancji. Apelacja zawiera nadto wniosek o rozpoznanie – na podstawie art. 380 k.p.c. – postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 15 lipca 2019 r. oddalającego wnioski dowodowe i wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Art. 233 § 1 k.p.c. określa obowiązujące zasady oceny dowodów i może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego bądź też przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej. Postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga zatem wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05 i z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04). Zakwestionowanie opinii biegłego R. K. opiera się głównie na twierdzeniu, że nie daje się ona pogodzić z innymi opiniami znajdującymi się w aktach sprawy, sporządzonymi przez M. S. i K. M. (2). Dokonana przez Sąd Okręgowy, pozytywna ocena opinii biegłego K. nie może jednak być uznana za jednostronną ocenę dowodów, gdyż w przypadku rozbieżności wniosków dwóch lub więcej opinii rzeczoznawców sporządzonych w sprawie, sąd zmuszony jest do dokonania wyboru którejs opinii. Nie może traktować opinii specjalistów wybiórczo, niejako formułując w ten sposób nową ekspertyzę, częściowo wykorzystującą dwie lub więcej opinie biegłych. Biegły K. – wbrew stanowisku skarżących – nie mógł w swojej opinii odnosić się do innych, wcześniejszych opinii dotyczących tego samego przedmiotu, co trafnie stwierdził składając wyjaśnienia na rozprawie (k.373). Art. 157 ust. 2 u.g.n. nie pozostawia w tym względzie żadnych wątpliwości: „Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.”

Jak wynika z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t. z późn. zm.), 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 ma więc swobodę co do wyboru właściwego podejścia i metody szacowania. Podejście porównawcze nie zostało przez skarżących zakwestionowane. Zakłada ono, że istnieją uprzednio sprzedane nieruchomości porównywalne do nieruchomości mających być przedmiotem wyceny. Zasadą jest zatem wyszukiwanie do porównania nieruchomości mających możliwie jak najwięcej cech podobnych do nieruchomości wycenianej, a następnie korekta o cechy różniące (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2019 r., VI ACa 1232/17). Nieruchomość podobna to taka 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 (art. 4 pkt 16 u.g.n.). Jak stanowi § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U.2004.2109 z późn. zm.), przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Biegły R. K. w opinii podstawowej szczegółowo przedstawił zastosowaną metodologię szacowania nie naruszającą wskazanych reguł, a wnioski opinii zostały poprzedzone analizą faktyczną i prawną. W opinii ustnej biegły odniósł się wyczerpująco do pytań pełnomocnika powodów. Wyjaśnił między innymi, że różnica powierzchni nieruchomości porównywanych to istotny czynnik, który brał pod uwagę po uwzględnieniu kryterium przeznaczenia,

a przede wszystkim czynnikiem głównym – lokalizacji. Biegły wyjaśnił nadto, że zgodnie z wymogami uwzględnił trzy nieruchomości porównawcze i zastosował stosowny współczynnik korygujący (k.373-374). W tych okolicznościach zlecenie pisemnej opinii uzupełniającej nie byłoby celowe, jedynie powodowałoby zwłokę w postępowaniu (art. 217 § 3 k.p.c.). Jeśli chodzi o ocenę opinii biegłej K. M. (2), to Sąd I instancji jasno wyjaśnił przyczyny dla których jej nie uwzględnił, z czym apelujący nie podjęli rzeczowej polemiki. Sąd ten mógł, w ramach swobodnej oceny dowodów, negatywnie ocenić opinię, której uzupełniająca postać tak bardzo różniła się od opinii podstawowej, bez racjonalnego wyjaśnienia takiego stanu rzeczy. Mógł w tej sytuacji Sąd powziąć uzasadnione wątpliwości co do kompetencji tej biegłej. Dwa pierwsze zarzuty okazały się zatem niezasadne.

Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć art. 233 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 235 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c.) przez pominięcie oferowanego przez stronę dowodu, ponieważ ocenie podlegają tylko dowody przeprowadzone w sprawie. Z kolei art. 235 k.p.c. formułuje zasadę bezpośredniości i także nie mógł być naruszony przez nieuwzględnienie wniosku o przesłuchanie strony powodowej. Na marginesie, wobec innych zarzutów apelacyjnych można zauważyć, że Sąd uchybiłby temu przepisowi gdyby, jak chcą powodowie, oparł rozstrzygnięcie na pozasądowej opinii M. S.. Sąd nie uchybił także artykułowi 299 k.p.c., ponieważ zeznania strony nie mogą zastąpić opinii rzeczoznawcy majątkowego. Ustalenie wartości nieruchomości wymaga, w przypadku sporu w tym zakresie między stronami, posłużenia się wiadomościami specjalnymi z uwzględnieniem reguł zakreślonych ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie zasługiwał w związku z tym na uwzględnienie również wniosek o przesłuchanie „strony powodowej” złożony w trybie art. 380 k.p.c. Jeśli chodzi o dokument w postaci umowy przeniesienia użytkownika wieczystego nieruchomości z dnia 4 lutego 2019 r., to zważywszy, że powodowie byli jego stroną, a więc dysponowali dokumentem już od momentu zawarcia umowy, niepodobna znaleźć usprawiedliwienia dla nieposłużenia się nim jeszcze przed zamknięciem rozprawy przez Sąd Okręgowy, co nastąpiło w dniu 15 lipca 2019 r. Apelacja zresztą nie zawiera żadnego wytłumaczenia przyczyny zgłoszenia dowodu dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Dlatego opisanego wniosku dowodowego Sąd Apelacyjny nie uwzględnił, stosując art. 381 k.p.c. Można dodać, że przeciwko jego uwzględnieniu przemawiał również wspomniany już sposób ustalania wartości nieruchomości, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, z którą cena sprzedaży nie musi być zgodna, tym bardziej gdy – jak w tym przypadku – dokumentuje czynność działaną w innym czasie niż data przyjęta do wyceny (pięć lat później). Zatem także w świetle art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd drugiej instancji ma obowiązek z urzędu brać pod uwagę naruszenia prawa materialnego (por uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego – zasady prawnej z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). W postępowaniu sądowym wszczętym w wyniku sprzeciwu użytkownika wieczystego od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego nie obowiązuje zakaz orzekania o wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej ponad wysokość wynikającą z orzeczenia kolegium. „Nie oznacza to jednak, że samorządowe kolegium odwoławcze a następnie sąd powszechny mają kompetencje do dowolnie głębokiej ingerencji w stosunek umowny, którego treść ustaliły w umowie same strony. Mogą go ukształtować tylko w takim zakresie, w jakim strony - przez złożenie oświadczeń mających podstawę w art. 78 ust. 1 i art. 81 ust. 1 u.g.n. - zainicjowały spór, który ma być rozwiązany przez wydanie prawokształtującego orzeczenia.” (cytat z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 11 września 2003 r., III CKN 239/01). Opisany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, szczególny mechanizm ustalania wysokości opłaty rocznej, nie daje sądowi kompetencji do orzekania poza ramami sporu zaistniałego na etapie przedsądowym, w szczególności nie legitymizuje ustalenia opłaty w wymiarze wyższym, niż to zostało określone w aktualizacji opłaty rocznej, zwalczanej przez użytkowników wieczystych wnioskiem, który zastępuje pozew. Ustalenie zatem opłaty w wymiarze wyższym niż to zostało określone w aktualizacji, narusza art. 80 ust. 2, art. 81 ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n. Orzeczenie takie zarazem godzi w art. 321 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Przedmiotowa aktualizacja opłaty rocznej obejmuje działkę nr (...) o powierzchni 13.339 m⁽²⁾ oraz działki nr (...), o łącznej powierzchni 26.701 m⁽²⁾, określając opłaty w łącznej wysokości dla wszystkich tych działek za lata 2014 – 2016 i w latach następnych (k.36). W uzasadnieniu aktualizacji odróżniono wszakże osobno pierwszą z wymienionych działek i trzy kolejne (łącznie), poprzez oddzielne wskazanie kwot i wymienienie dwóch nieruchomości. Takie ujęcie

jest prawidłowe i zarazem wiążące, ponieważ w każdym przypadku aktualizacja powinna dotyczyć oddzielnie każdej nieruchomości. Definicja nieruchomości, zawarta w art. 46 § 1 k.c.: „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.”, musi być czytana łącznie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece: „Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.” Nawet graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. o ile są dla nich prowadzone są oddzielne księgi wieczyste. Dopiero połączenie takich nieruchomości w jednej księdze wieczystej powoduje utratę ich samoistności i powstanie nowej nieruchomości (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07). Skoro więc dla działki nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...) a dla działek nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr(...), to są to dwie nieruchomości, co do których wypowiedzenie opłaty rocznej należy rozpatrywać oddzielnie. Porównanie wysokości opłat rocznych ustalonych zaskarżonym wyrokiem z wysokościami opłat określonymi w aktualizacji prowadzi do wniosku, że w dwóch przypadkach w wyroku znalazły się kwoty wyższe niż w wypowiedzeniu. Dotyczy to nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) za rok 2015 i 2016 oraz na przyszłość. Aktualizacja za rok 2015 opiewała w tym wypadku na kwotę 56.941,27 zł, zaś za rok 2016 i na przyszłość na kwotę 107.880 zł. Do takiej wysokości podlegały więc korekcie kwoty zasądzone w punkcie I., I.b) i I.c) (odpowiednio z 66.226,27 zł i ze 126.450 zł), bez konieczności oddalenia powództwa w zmienionym zakresie, gdyż nie ma podstaw do przyjęcia, że ową różnicę pozew obejmował.

Ponieważ opisana zmiana dokonana została (w granicach apelacji) wyłącznie wskutek zastosowania przez Sąd z urzędu prawa materialnego zaś jej rozmiar wynika z obrachunku Sądu i jest stosunkowo niewielki w relacji do wartości przedmiotu sporu, zamianie orzeczenia co do meriti nie towarzyszyła zmiana rozstrzygnięcia o kosztach, mającego umocowanie w art. 100 zd. 2 k.p.c.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego również zapadło na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., z taką samą argumentacją jaka została przedstawiona w odniesieniu do orzeczenia o kosztach za pierwszą instancję.

Robert Obrębski Bogdan Świerczakowski Bernard Chazan