

Sygn. akt V ACa 659/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Joanna Piwowarun - Kołakowska

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SA Edyta Jefimko

Protokolant: Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z dnia 5 lutego 2019 r., sygn. akt I C 351/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 4 050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Edyta Jefimko Joanna Piwowarun – Kołakowska Ewa Kaniok

Sygn. akt 659/20

UZASADNIENIE

Powód (...) w W. wniosła o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 23149 m⁽²⁾ jest uzasadnione w innej (niższej) wysokości.

Pozwane (...) W. wniosło o ustalenie opłaty w wysokości ustalonej stosownie do wartości wskazanej przez biegłego sądowego i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2019 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 (...) o powierzchni 23149 m⁽²⁾ od dnia 01 stycznia 2010 r. w kwocie 214.417 zł 60 gr.; w punkcie drugim zasądził od (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 6400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że (...) w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr(...)o powierzchni 23149 m⁽²⁾. Właścicielem nieruchomości jest (...) W..

(...) w W. uiszczało opłatę roczną w wysokości 104170 zł 50 gr., co stanowiło 5 % wartości nieruchomości gruntowej.

(...) W. pismem z dnia 22.12.2009 r. nr (...) wypowiedziało (...)w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki i zaproponowało nową od dnia 01.01.2010 r. w wysokości 229.175 zł 10 gr., wskazując iż wartość nieruchomości wzrosła i wynosi 4.583.502 zł.

Wnioskiem z dnia 18.01.2010 r., skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., (...) w W. wniosło o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki jest uzasadnione w innej wysokości. We wniosku spółka zakwestionowała wycenę dokonaną przez (...) W. i w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. powoływała się na operat szacunkowy sporządzony przez A. F., który ustalił wartość nieruchomości na kwotę 4.105.000 zł.

Orzeczeniem z dnia 21.12.2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., w sprawie (...) oddaliło wniosek (...) w W., uznając, iż wartość nieruchomości została prawidłowo ustalona.

(...) w W. wniosło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wnosząc o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości było nieuzasadnione, ewentualnie o ustalenie, iż wypowiedzenie jest uzasadnione w innej (niższej) wysokości.

Wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 23149 m⁽²⁾ na datę wypowiedzenia wynosiła 4.288.352 zł.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości od dnia 01 stycznia 2010 r. stanowi kwotę 214.417 zł 60 gr.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz opinii biegłego sądowego J. S. (1).

W ocenie Sądu opinia biegłego jest rzetelna, miarodajna, została sporządzona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wycenie nieruchomości i nie została skutecznie zakwestionowana przez stronę powodową. Zarzuty, iż biegły nie uwzględnił w wycenie podatków i kosztów utrzymania nieruchomości są bezprzedmiotowe. Zupełnie bezprzedmiotowe jest powoływanie się przez powoda na opinię prywatną z 2005 r., gdzie wycena był niższa. Brak jest podstaw do porównywania wartości nieruchomości w 2005 r. i w 2009 r. W toku postępowania przez SKO powód powoływał się na opinię prywatną dotyczącą wyceny na rok 2009 (nie zaś na rok 2005), w której wartość nieruchomości ustalono na kwotę 4.105.000 zł i przy której rzeczoznawca zastosował metodę korygowania ceny średniej. Biegły sądowy również zastosował metodę korygowania ceny średniej i wedle wyceny biegłego sądowego wartość nieruchomości na datę wypowiedzenia wynosiła 4.288.352 zł, co w istocie nie odbiega znacznie od wyceny przedstawionej przez powoda. Biegły J. S. (1) słuchany na okoliczność sporządzonej opinii logicznie wyjaśnił dlaczego zastosował taką metodę i wskazał dlaczego do porównania wybrał określone nieruchomości. Wobec powyższego Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, iż powód nie wykazał nieprawidłowości w opinii biegłego sądowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że 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 30.09.2009 r. przez rzeczoznawcę R. T., ustalając wartość nieruchomości na kwotę 4.583.502 zł, a tym samym ustalając wysokość opłaty przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 5% w kwocie 229175 zł 10 gr.

Biegły sądowy J. S. (2) ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4.288.352 zł. Wobec braku skutecznego zakwestionowania opinii biegłego sądowego Sąd ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na datę aktualizacji wedle wyceny biegłego sądowego. Powód będący użytkownikiem wieczystym jest obowiązany do ponoszenia opłaty rocznej w wysokości 5% wartości nieruchomości oznacza to, iż od dnia 01.01.2010 r. winien wносить opłatę w kwocie 214.417 zł 60 gr.

Wobec powyższego, Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 23149 m⁽²⁾ od dnia 01 stycznia 2010 r. w kwocie 214.417 zł 60 gr.

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

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucił:

1. błędną wykładnię art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji przez przyjęcie, że skuteczne jest wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 04-07-11 o powierzchni 23149 m²,
2. naruszenie art. 6 k.p.c., art. 227 i art., 278 k.p.c., art. 233 § 1 i art. 328 k.p.c. przez ustalenie przez Sąd Okręgowy nowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, na podstawie opinii z dnia 27 lipca 2017 roku sporządzonej przez biegłego sądowego, który określił wartość działki ewidencyjnej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 23149 m⁽²⁾ mimo, iż w analizowanym okresie była niewielka liczba zawieranych transakcji i nie ma możliwości ustalenia wiarygodnego trendu cen a biegły zebrał jedynie zbiór 7 transakcji z różnych dzielnic, przy czym z tego zbioru wykorzystał tylko 3 nieruchomości o mniejszej powierzchni, uznając je za nieruchomości podobne i dokonując oszacowania, przy zastosowaniu wagi cechy i jej procentowego udziału w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną z takiego zbioru.
3. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez bezkrytyczne, nie poparte głębszą oceną przyjęcie za prawidłowe ustaleń poczynionych przez J. S. (1) pomimo, iż zarówno jego ustalenia, jak i wnioski, były sprzeczne z pozostałą częścią materiału dowodowego, co wskazuje na nieadekwatność ustaleń wynikających z opinii biegłego w odniesieniu do istoty sprawy i uzasadniało wniosek o powołanie innego biegłego, czego Sąd zaniechał;
4. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez faktyczne pozbawienie pozwanego możliwości dowodzenia i udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne w tym powoływania własnych dowodów i skutecznego zakwestionowania tez podnoszonych przez stronę powodową, w szczególności:
 - bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego o zasięgnięcie opinii innego biegłego w kwestii ustalenia iż zmiana opłaty rocznej od 1 stycznia 2010 roku jest nieuzasadniona.

Skarżący wniósł o przeprowadzenie i uzupełnienie postępowania dowodowego w postaci powołania biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia braku zasadności zmiany opłaty za użytkownika wieczystego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości lub zmianę zaskarżonego wyroku po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości zgodnie z wnioskiem strony pozwanej zawartym w piśmie z 6 listopada 2017 roku, zasądzenie kosztów procesu w I i II instancji, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości; oddalenie wniosku dowodowego powoda oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Chybione są zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Sąd I instancji wszechstronnie rozważył cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego trafne wnioski. Dokonana przez ten sąd ocena opinii biegłego sądowego J. S. (1) nie narusza zasad wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Apelujący nie kwestionuje tego, że biegły posiada fachową wiedzę i doświadczenie zawodowe. Sporządzona przez biegłego opinia jest jasna, wyczerpująca i poddaje się kontroli. Biegły w wyczerpujący i fachowy sposób odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez powoda i wyjaśnił podnoszone przez niego wątpliwości. Wskazał, że dokonując wyceny przyjął do porównania transakcje nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo - technicznym, zgodnym z celem na jaki nieruchomość poddana wycenie została oddana w użytkowanie wieczyste. Do porównania przyjął 7 transakcji z obszaru dzielnicy B. a więc tego samego, na którym położona jest szacowana nieruchomość. W opinii uwzględnił fakt, że szacowana działka posiada dużą powierzchnię, znacznie przekraczającą powierzchnię działek przyjętych do porównań i zastosował współczynnik korygujący 0,95.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Skarżący nie kwestionuje przyjętej przez biegłego metody wyceny ani nie wskazuje transakcji, które biegły mógł przyjąć do porównania lecz bezpodstawnie pominął. Bezsporne jest, że rynek gruntami przemysłowymi na terenie W. jest ograniczony, a szczególnie transakcjami nieruchomości o powierzchniach ponad 20.000 m². W tej sytuacji zarzut dotyczący niewłaściwego wyboru nieruchomości do porównań nie zasługuje na uwzględnienie. Przeznaczenie nieruchomości zostało przyjęte zgodnie z art. 154 U.g.n.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy słusznie oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. jest chybiony. Powód nie został pozbawiony możliwości dowodzenia i udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne. Sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego jedynie wówczas gdy dotychczas sporządzona opinia jest niepełna, niewiarygodna, nierzetelna a tym samym nefachowa, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca. Sąd Apelacyjny także oddalił wniosek powoda zawarty w apelacji o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność braku zasadności zmiany opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, gdyż wniosek ten zmierzał wyłącznie do przedłużenia postępowania. Sam fakt, iż opinia biegłego jest niekorzystna dla strony, która wniosła apelację, nie jest wystarczający do uwzględnienia w/w wniosku. Podkreślić należy, że dokonywana przez biegłego wycena ma charakter szacunkowy, zatem pomiędzy wycenami dokonywanymi przez kilku biegłych mogą zachodzić różnice. Wartość nieruchomości oszacowana przez biegłego J. S. (1) nie odbiega znacząco ani od wartości przyjętej w wycenie dokonanej przez biegłego powołanego przez (...) W., która posłużyła do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, ani w wycenie dokonanej przez biegłego na zlecenie powoda, złożonej w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

Z uwagi na powyższe chybiony jest zarzut naruszenia art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej. Wartość nieruchomości wzrosła, zatem wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości było uzasadnione. Pozwany zachował tryb aktualizacji opłaty rocznej przewidziany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., nie znajdując podstaw do jej uwzględnienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę, która przegrała spór.

Edyta Jefimko Joanna Piwowarun - Kołakowska Ewa Kaniok