

Sygn. akt V ACa 499/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 15 lutego 2023 r.

sprawy z powództwa T.

przeciwko S.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 958/17

orzeka:

1. oddala apelację;
2. zasądza od T. na rzecz S. kwotę 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 499/22

UZASADNIENIE

Powód T. we wniosku zastępującym pozew, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., ostatecznie wnosił o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 49.582 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest uzasadniona w innej wysokości aniżeli wskazał w dokonanej aktualizacji pozwany S. a mianowicie w kwocie 154.695,84 zł, co stanowi 3% z kwoty 5.156.528 zł. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

S.wniósł o oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu (k. 229-232).

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2021 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił, że dokonana przez pozwanego aktualizacja od dnia 1 stycznia 2011 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 49.582 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest uzasadniona; w punkcie drugim ustalił,

że T. ponosi koszty procesu w całości, natomiast szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że T. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie 4-06-35 o łącznej powierzchni 49,582 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)

P. wypowiedzeniem z dnia 15 października 2010 r. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. i ustalił nową opłatę roczną od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 293.029,62 zł, wskazując, iż stanowi ona 3% wartości gruntu wynoszącej 9.767.654 zł. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 101.975,18 zł.

Nową wartość nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. K. w dniu 27 stycznia 2010 roku.

Wnioskiem z dnia 26 listopada 2010 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. T., wniosła o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. jest niezasadna. Powód pismem z dnia 22 kwietnia 2014 r. zmodyfikował wniosek, wskazując, że aktualizacja jest uzasadniona w kwocie 154.695,84 zł, co stanowi 3% z kwoty 5.156.528 zł, stanowiącej w jego ocenie wartość nieruchomości. Spółka zakwestionowała przy tym sporządzony na zlecenie M. operat szacunkowy i powołała się na sporządzony na jej zlecenie operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego D. M. (1).

Orzeczeniem z dnia 20 stycznia 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie o sygn. KOX/3653/Po/10 oddaliło wniosek. SKO zważyło, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonana została przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który prawidłowo ustalił wartość nieruchomości na kwotę 9.767.654 zł, będący właścicielem gruntu S. był więc uprawniony do dokonania czynności aktualizacyjnych.

T. w sprzeciwie od tego orzeczenia wniosła o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej było zasadne, ale w mniejszej wysokości, od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata powinna jej zdaniem wynosić 154.695,84 zł. Spółka wskazała, że położenie nieruchomości i warunki jej zagospodarowania nie są korzystne, istnieją bowiem trudności z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej oraz do sieci kanalizacyjnej.

Nieruchomość przy ul. (...) jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi – służebnością przejścia i przejazdu na rzecz właściciela działki nr (...) objętej KW nr (...) na warunkach określonych w paragrafie 6 umowy sprzedaży z dnia 5 marca 2001 r. zawartej przed notariuszem W. G. w S. za rep. A Nr (...)

W dziale III. księgi wieczystej nieruchomości widnieją również wpisy ciężarów i ograniczeń dotyczących użytkowania wieczystego, które to prawo obciążone jest: służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania z bocznicy kolejowej położonej na nieruchomości w zakresie umożliwiającym dojazd do działki nr (...) w opisanej w KW nr (...), torem kolejowym nr (...) wchodzącym w skład bocznicy położonej na działkach nr (...) stanowiące część dz. ew. nr (...); nieodpłatną służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i korzystania z infrastruktury bocznicy kolejowej C. położonej na działkach (...) i objętych księgą wieczystą nr (...) oraz polegającą na prawie przechodu i przejazdu do ulicy (...) pasem o szerokości 7 m przechodzącym przez działkę nr ew.(...); ograniczonym prawem rzeczowym - nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebnością przejścia i przejazdu przez działkę nr ew.(...) istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 10 m do ulicy (...) na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) objętą KW Nr (...) oraz nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebnością polegającą na korzystaniu z kabla elektroenergetycznego znajdującego się na działce nr (...) i położeniu na niej kabla elektroenergetycznego do działki nr (...), przesyłu energii elektrycznej, wejściu na teren nieruchomości w przypadku konieczności wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, usuwaniem awarii kabla na

rzecz kaźdoczesnego wlaściciela, wieczystego uźytkownika działki nr (...), jak równieź słuźebnością drogi koniecznej ustanowionej na rzecz kaźdoczesnego uźytkownika wieczystego nieruchomości połoźonej w W. przy ul. (...).

Nieruchomośc przy ul. (...) ma nieregularny kształt, stosunek powierzchni zabudowy budynków i placów utwardzonych do powierzchni całego kompleksu wynosi 82%. Nieruchomośc jest zabudowana budynkami magazynowymi i intensywnie uźytkowana jako obiekt magazynowo - biurowy. Sasiędnie nieruchomości sę uźytkowane jako magazyny, składy, bazy transportowe i pod produkcję. Nieruchomośc nie posiada bezpośredniego przyłącza elektrycznego oraz bezpośredniego przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Dostarczanie energii elektrycznej i innych mediów, jak równieź odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez sasiędni zakład produkcyjny P. na podstawie zawartej przez powódkę z tym podmiotem umowy, co generuje dodatkowe koszty. Nieruchomośc równieź nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej odbywa się poprzez działki stanowiące własnośc Skarbu Państwa oraz miasta, niebędące działkami drogowymi. Uźytkowana przez powoda faktyczna droga dojazdowa, o nawierzchni z płyt betonowych i asfaltu, jest konserwowana przez powoda, który ponosi równieź inne nakłady konieczne dla korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomośc na dzień 1 stycznia 2011 r. nie posiadała obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale była wykorzystywana zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 9.767.654 zł.

Sąd zasięgnął wiadomości specjalnych celem ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) dla potrzeb aktualizacji opłaty za uźytkowanie wieczyste.

Opinia biegłego sądowego M. (k. 245-270) wraz z ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie w dniu 14 września 2018 r. (protokół k. 310-314), wskazywała, iż wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 11.907.500 zł (opinia k. 263). Biegły posłużywał się przy wycenie podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Mając wątpliwości co do rzetelności sporządzonej opinii, sąd zlecił kolejną opinię, w wykonaniu czego została sporządzona opinia sądowa biegłego G..

W ocenie Sądu opinia biegłego G. jest rzetelna i miarodajna. Opinia przyjęła stan nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku, tj. dzień, od którego pozwany ustalił opłatę za uźytkowanie wieczyste w nowej wysokości, zakres wyceny objął określenie wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności, nie obejmując części składowych gruntu.

Zdaniem Sądu nie przedstawiały większej wartości dowodowej przedstawione przez powoda oświadczenia złożone przed notariuszem przez A. P., J. W. i H. S. (k. 497-511). Dokumenty te nie mogą być uznane za równoważne dowodowi z zeznań świadków, a okolicznośc, iż osoby w nich wymienione złożyły określone oświadczenia nie jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. Okolicznośc, iż nieruchomości jest mało atrakcyjna pod względem uzbrojenia w media i dostępu do drogi publicznej, czego dotyczyły złożone oświadczenia, została uwzględniona przez biegłego G. w sporządzonej opinii.

Jakkolwiek początkowo Sąd postanowieniem z dnia 6 lutego 2020 r. w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n dopuścił dowód z opinii biegłych z P. na okolicznośc dokonania oceny opinii biegłych sądowych, sporządzonych w niniejszej sprawie przez biegłych M. i G., co stanowiło realizację wniosku powoda zawartego w piśmie z dnia 12 czerwca 2019 r. (k. 371), to mając na uwadze zmianę okoliczności w postaci trudności stwarzanych przez tę placówkę, w sposób faktyczny odmawiającą przyjęcia zleconej opinii do realizacji (vide k. 412), postanowieniem z dnia 1 października 2020 r. postanowienie z dnia 6 lutego 2020 r. w trybie art. 359 § 1 k.p.c. zostało uchylone.

Ostatecznie, w ocenie Sądu, przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wystarczająco wyjaśniło okoliczności faktyczne sprawy.

Sąd przytoczył i wyjaśnił treść art. 72 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, art. 78 ust. 2 i 3 u.g.n. Następnie podał, że wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, przy czym stosownie do ust. 2 art. 80, kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 zd. 2 u.g.n.), a orzeczenie SKO traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 u.g.n.).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest sporem ustalającym z art. 189 k.p.c.,

Sąd I instancji podkreślił, że dysponował dwoma opiniami biegłych sądowych sporządzonymi dla potrzeb niniejszego postępowania, w postaci opinii biegłych M. i G.. Znajdujące się w aktach operaty sporządzone na zlecenie stron postępowania – w wypadku powódki przez rzeczoznawcę majątkowego D. M. (1), a w wypadku pozwanego przez rzeczoznawcę majątkowego W. K., nie mogły samodzielnie stanowić podstawy ustaleń w sprawie, bowiem nie służył im przymiot dowodu z opinii biegłego sądowego, zleconej przez Sąd. Operat szacunkowy jako taki nie ma cech dokumentu urzędowego ani opinii w rozumieniu art. 278 k.p.c., pozostając dokumentem prywatnym zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. Opinie te należy więc traktować jako pisemne uzupełnienie stanowisk stron.

Zdaniem sądu wartościowszy charakter miała opinia biegłego G.. Biegły M. co prawda w opinii poczynił analizę stanu prawnego nieruchomości, jak również dokonał jej oględzin, w tym zakresie jego opinia jest wartościowa. Biegły nie w pełni jednakże wziął pod uwagę specyfikę nieruchomości, w postaci jej obciążeń oraz utrudnień w dostępie do mediów i drogi publicznej, co zostało przez stronę powodową wykazane dokumentami. Biegły M. ocenił uzbrojenie nieruchomości jako „dobre”. Wątpliwości co do rzetelności opinii biegłego M. wzbudza również posługiwanie się przez biegłego przy ocenie nieruchomości czynnikiem „potencjał inwestycyjny”, zamiast czynnikiem „możliwości inwestycyjne”, bowiem na datę aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste bada się możliwości inwestycyjne danej nieruchomości a nie możliwości potencjalne, możliwe do osiągnięcia w przyszłości, np. w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę.

Opinia biegłego G. realizuje zadaną biegłemu tezę dowodową, w sposób kompleksowy, przejrzysty i wartościowy odniosła się do pozostałych znajdujących się w aktach operatów sporządzonych przez rzeczoznawców M., M. i K..

Co się tyczy wyboru przez biegłego metody zastosowanej przy sporządzaniu opinii, Sąd wskazał na treść art. 154 ust. 1 u.g.n.

W omawianej opinii biegły G. zastosował podejście porównawcze polegające na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży, to jest metodę analizy statystycznej rynku, co odpowiadało § 4 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109). Przy szacowaniu do celu aktualizacji wyceny się działkę niezabudowaną ale możliwą do zabudowy w taki sposób w jaki jest ona zabudowana w chwili wyceny.

Biegły G. wskazał, że wartość nieruchomości przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosi 10.239.865 zł, przy czym biegły zastrzegł, iż wartość ta nie uwzględnia wpływu trudności z odprowadzaniem nieczystości nieruchomości, co podnosiła strona powodowa. Jeśli koszty utrzymania nieruchomości są z tego powodu większe, to jak wskazał biegły wartość nieruchomości spadnie o około 5%. Korygując wynik współczynnikiem 0,95 otrzymuje się wynik ceny za metr kwadratowy w wysokości 197 za m² gruntu, co odpowiada wartości przyjętej przez miasto dla potrzeb aktualizacji w operacie rzeczoznawcy K.. Wartość nieruchomości dla celów aktualizacji przy uwzględnieniu powyższego wynosi więc 9.767.654 zł (k. 339 w zw. z k. 139). W ocenie Sądu właśnie taka była wartość przedmiotowej nieruchomości w dniu 1 stycznia 2011 r. Opina w powyższym wariantcie uwzględniła trudności z dostępem do mediów, merytorycznie odnosząc się do zastrzeżeń powoda.

Słusznie biegły G. wskazał, że przy szacowaniu do celu aktualizacji wyceny się działkę niezabudowaną, ale możliwą do zabudowy w taki sposób, w jaki jest ona zabudowana w chwili wyceny. Mając na uwadze powyższe, nie zasługują na uwzględnienie zastrzeżenia powoda (k. 367-369), iż nieruchomości nie ma ustalonego dostępu do drogi publicznej, bowiem pomimo powyższego jest ona zabudowana i intensywnie użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem, co należało uwzględnić przy szacunku. Biegły przekonująco wyjaśnił różnicę między potencjałem inwestycyjnym działki a jej możliwościami inwestycyjnymi, badanymi dla potrzeb wyceny, nie są więc słuszne wywody powódki, iż istotne znaczenie dla wyceny miał brak możliwości uzyskania dla gruntu pozwolenia na budowę. Zgodnie z § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości dla potrzeb postępowania aktualizacyjnego należy określić według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy, co biegły w pełni zrealizował, nie była przy tym konieczna analiza dobranych do analizy nieruchomości pod względem wydanych pozwoleń na budowę czy też objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo jego brakiem.

Odnośnie zastrzeżenia powódki, iż przy wycenie przez biegłego G. przyjęto do porównania ceny transakcyjne wszystkich nieruchomości w rozpięciu czasowym 7-letnim, w tym nieruchomości 10-razy mniejszej oraz z pełną infrastrukturą, zaznaczenia wymaga, iż biegły ostatecznie przeprowadził analizę ilościową dla 17 transakcji o największej powierzchni, powyżej 5.000 m² (k. 337), a uzyskany przez niego wynik analizy wskazuje na niższą wartość gruntu aniżeli analiza dokonana przez biegłego M., obejmująca transakcje w przedziale od 3 lutego 2009 r. do 29 września 2010 r. (k. 258-259). Biegły G. uwzględnił dostępne dane o nieruchomościach podobnych, w tym wielkości nieruchomości. Jakkolwiek daty transakcji porównawczych dotyczą okresu od marca 2011 r. do grudnia 2017 r., co oznacza, iż przekraczają okres dwuletni względem daty wyceny, jednak z uwagi na wykazaną w opinii wykresem (k. 337) stabilność cen średnich nieruchomości w latach od 12 stycznia 2009 r. do 20 czerwca 2018, jak również z uwagi na niski wolumen transakcji dotyczących odpowiednio dużych obszarowo nieruchomości (biegły dysponował 17-stoma takimi transakcjami) jest to do przyjęcia, tym bardziej, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegły nie pominął umów zawartych w okresie najbardziej zbliżonym do daty aktualizacji. Biegły przekonująco wyjaśnił w jaki sposób przeprowadził wycenę, w pisemnej opinii uzupełniającej w sposób przekonujący odniósł się do zgłoszonych przez stronę powodową zastrzeżeń. Sąd nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalistycznymi. Biegły wyjaśnił, dlaczego operat sporządzony przez rzeczoznawcę M., stanowiący podstawę stanowiska procesowego powódki jest nierzetelny. Jeżeli biegły powołany przez sąd, opinię pozasądową kwestionuje, jak w niniejszej sprawie w wypadku operatu rzeczoznawcy M. - rzeczą sądu jest krytyczne rozważenie argumentacji obu opinii (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988 r., sygn. II CR 312/88, dostęp w LEX). Biegły G. w sposób przekonujący wyjaśnił, iż prawie dwukrotna różnica w wartości nieruchomości przyjętej w operacie rzeczoznawcy M., względem operatu sporządzonego w postępowaniu administracyjnym przez rzeczoznawcę K. wynikała z doboru przez rzeczoznawcę M. transakcji tak, aby wynik wyceny był niski, co czyniło operat ten niewiarygodnym (k. 336). Sąd orzekający podzielił powyższe zapatrywanie. Jak wskazał biegły G., operat rzeczoznawcy M. był sporządzony metodą porównywania parami, dotycząc transakcji tylko z terenu B. podczas gdy operaty rzeczoznawców K. i M. były wykonane metodą korygowania ceny średniej i oparte na podobnej bazie transakcyjnej dotyczącej nieruchomości na terenie dzielnic peryferyjnych W., co w żaden sposób nie jest dyskwalifikujące, przy czym celowy dobór transakcji przez rzeczoznawcę M. w sposób nierzetelny zaniżył uzyskaną wycenę. Biegły G., biorąc pod uwagę znaczącą powierzchnię nieruchomości przy ul. (...), przy doborze dla potrzeb sporządzonej opinii nieruchomości uwzględnił obiekty o największej powierzchni, położone w (...) dzielnicach peryferyjnych, tak jak przedmiotowa nieruchomość, co w sposób przekonujący uzasadnił.

Ponieważ opinia biegłego K. G. (1) została sporządzona w sposób obiektywny, fachowy, kierując się wskazaniem literatury specjalistycznej, bazując na właściwych podstawach prawnych i źródłach informacji oraz zawiera spójne i zrozumiałe wnioski, Sąd I instancji podzielił je i przyjął za podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

Zlecenie w sprawie kolejnej opinii byłoby uzasadnione w wypadku znacznych różnic pomiędzy wnioskami biegłych M. i G., co jednakże nie występuje. Zawnioskowanie przez Sąd o dokonanie przez organizację zawodową rzeczoznawców

majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia opinii ostatecznie nie okazało się być niezbędnym dla rozstrzygnięcia sporu. Rozstrzygnięcie to było możliwe dzięki uzyskanej w toku postępowania opinii biegłego G. w wariantcie uwzględniającym niekorzystne uzbrojenie gruntu w media i ponoszone z tym koszty.

Fakt, że nieruchomości nie ma obecnie prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej nie zmienia okoliczności, iż nieuregulowany stan dostępu do drogi publicznej ani brak odpowiedniej służebności nie przeszkadzają w intensywnym użytkowaniu nieruchomości. Mieć należy również na względzie, że w procesie szacowania gruntu dla określenia wartości rynkowej prawa własności nie uwzględnia się obciążeń dotyczących prawa użytkowania wieczystego, gdyż wygasają one wraz z ustaniem prawa użytkowania wieczystego, a ujawnione w księdze wieczystej w dziale III. obciążenia zasadniczo poza pozycją pierwszą dotyczą właśnie prawa użytkowania wieczystego powoda.

Opinia biegłego wykazała wzrost wartości nieruchomości, aktualizacja była więc zasadna. Ponieważ postępowanie dowodowe umożliwiło ustalenie, że wartość nieruchomości przy uwzględnieniu jej specyfiki w dniu 1 stycznia 2011 r. wynosiła 9.767.654 zł, ziściły się podstawy do przeprowadzenia przez Prezydenta (...) W. postępowania aktualizacyjnego, przy czym organ ten w sposób prawidłowy wyliczył zaproponowaną opłatę.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił, orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Sąd na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążył przegrywającego sprawę powoda kosztami procesu w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu, co znajduje uzasadnienie w treści art. 108 § 1 k.p.c.

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

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, to jest:

1) art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. - poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego w postaci opinii biegłego K. G. (1), a także poprzez oddalenie dowodu z opinii K., na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego biegłego sądowego M. M. (4) i operatu szacunkowego biegłego sądowego K. G. (1), pomimo iż opinie tych biegłych były nieweryfikowalne, posiadały szereg wad i uchybień, takich jak: porównanie nieruchomości niespełniających wymogów nieruchomości podobnych, przyjęcie wartości transakcyjnych w zbyt dużym rozpięciu czasowym, nieuwzględnienie istnienia okoliczności obniżających wartość nieruchomości (obciążenia na rzecz osób trzecich ujawnione w dziale III księgi wieczystej, brak dostępu nieruchomości do mediów oraz drogi publicznej), a w konsekwencji opinie powyższe były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy;

2) art. 227 k.p.c., art. 233 § k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. polegającego na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i zaniechaniu przeprowadzenia wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego poprzez:

- bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłego za sporządzoną w sposób prawidłowy, a w szczególności poprzez uznanie, iż wybór nieruchomości porównawczych do dokonania wyceny był prawidłowy, podczas gdy prawidłowa ocena sporządzonej opinii prowadzi do wniosku, iż biegły dokonał wyboru nieruchomości porównawczych niespełniających kryterium podobieństwa, a opinię wykonał w sposób wadliwy, tj. z naruszeniem § 28 w zw. z § 3 ust. 2 oraz § 26 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego w zakresie analizy rynku i baz cen transakcyjnych, co wpłynęło na ustalenie opłaty w błędnej (rażąco zawyżonej) wysokości;

- nieprawidłowe uznanie, że wartość nieruchomości przy ul. (...) w W. w dniu 1 stycznia 2011 roku wyniosła 9.767.654,00 zł w oparciu o operat szacunkowy biegłego K. G. (2), podczas gdy wartość ta w powyższej dacie wynosiła 5.156.528 zł, co znalazło potwierdzenie w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego D. M. (1);

- nieprawidłowe uznanie, że operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego D. M. (1) jest nierzetelny, a ponadto, że biegła w sposób celowy dobrała do wyceny transakcje tak, aby wynik wyceny był niski, podczas gdy brak

jest merytorycznych argumentów podważających prawidłowość sporządzenia ww. wyceny, a ponadto operat ten sporządzony był przez rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego wymagane kwalifikacje, dopuszczalną przepisami prawa metodą, uwzględniając całokształt specyfiki nieruchomości, w tym jej obciążenia, brak dostępu do mediów i drogi publicznej oraz uwzględniając transakcje tylko z terenu B. o powierzchni podobnej do powierzchni przedmiotowej nieruchomości i o podobnej specyfice, tj. najbardziej porównywalne i podobne do przedmiotowej nieruchomości i odpowiadające w najwyższym stopniu istotnym cechom wpływającym na jej wartość, co zostało w w/ w opinii dokładnie opisane i uzasadnione;

3) art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadną odmowę przydania dokumentom w postaci aktów notarialnych, zawierających oświadczenia A. P., J. W. oraz H. S. należytej mocy dowodowej w sytuacji, gdy dowody te zawierały istotną dla rozstrzygnięcia sprawy treść, obejmującą szczegółowy opis stanu i otoczenia nieruchomości, a w związku z obecną sytuacją pandemii Covid - 19 przepisy postępowania dopuszczają możliwość złożenia przez świadków zeznań na piśmie;

4) art. 205 [12] § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 zd.l k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii K., na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego rzeczoznawcę M. M. (4) i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcę K. G. (1), w sytuacji gdy opinie ww. biegłych zostały wykonane w sposób nieprawidłowy, niekompletny, nierzetelny i niezgodny z obowiązującymi przepisami, wskutek czego wskazana w nich wartość nieruchomości była rażąco zawyżona.

II. naruszenie prawa materialnego, to jest:

1) art. 77 ust. 1 i 3 w zw. z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu przez Sąd aktualizacji rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za uzasadnioną na warunkach wypowiedzenia Prezydenta (...) W. z dnia 15 października 2010 r., w sytuacji, gdy nie została udowodniona wartość nieruchomości w dacie aktualizacji na poziomie wskazanym w ww. aktualizacji;

2) art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, iż nieruchomości przedstawione w opinii biegłych M. M. i K. G. stanowią nieruchomości podobne do badanej nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), podczas gdy baza cen transakcyjnych dobrana przez biegłych nie odnosi się do nieruchomości podobnych, w rozumieniu zaskarżonego przepisu, co miało wpływ na rażące zawyżenie wartości nieruchomości i wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

3) art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie i niezwrócenie się przez Sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny operatów, w sytuacji, w której operaty M. M. i K. G. zostały wykonane w sposób wadliwy i niezgodny z przepisami prawa, ponadto były kwestionowane przez powoda jako rażąco zawyżone w stosunku do wyceny rzeczoznawcy D. M. (1) a Sąd powziął poważne wątpliwości co do ich rzetelności, o czym świadczy fakt pierwotnego dopuszczenia ww. dowodu;

4) art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, że wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, podczas gdy określona w toku postępowania sądowego wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, ustalona w oparciu o wycenę K. d. na kwotę 9.767.654 zł na dzień 1 stycznia 2011 r., biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań przedmiotowej nieruchomości, w tym jej obciążenie na rzecz osób trzecich, brak dostępu do mediów i drogi publicznej, nie odzwierciedla rzeczywistej wartości tego prawa.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii biegłych K. na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego M. M. (4) i biegłego sądowego K. G. (1); zmianę wyroku poprzez ustalenie rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości

154.695,84 zł co stanowi 3 % z kwoty 5.156.528 zł według wyceny wartości nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego D. M. (1); zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji, zasądzenie na rzecz S. kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz S. wraz z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas po upływie tygodnia od dnia ogłoszenia orzeczenia do dnia zapłaty, pominięcie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych K.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

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

Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 235⁽²⁾ par. 1 pkt 2 k.p.c. pominął wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych K. na okoliczność oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych przez biegłego sądowego M. M. (4) i biegłego sądowego K. G. (1) albowiem podziela stanowisko sądu I instancji, że opinia biegłego sądowego K. G., stanowiąca podstawę ustaleń faktycznych sądu została wykonana w sposób zgodny z przepisami prawa, fachowy i rzetelny. Opinia ta poddaje się kontroli a zawarte w niej konkluzje nie budzą wątpliwości. Zarzut naruszenia art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest trafny. Podobnie nietrafny jest zarzut naruszenia art. 205⁽²⁾ § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 zd. 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c.

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

Sąd I instancji dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, mającego znaczenie dla rozstrzygnięcia, opinie sporządzone przez biegłych ocenił zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, wyciągnął z nich trafne wnioski i niewadliwie ustalił fakty istotne dla rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadną odmowę przydania dokumentom w postaci aktów notarialnych, zawierających oświadczenia A. P., J. W. oraz H. S. należytej mocy dowodowej, nie zasługuje na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie sporu wymagało wiadomości specjalnych. W tym celu sąd I instancji zasięgnął opinii biegłych sądowych, którzy obejrzeliby wycenianą nieruchomość i dokonali szczegółowego opisu jej stanu oraz otoczenia. Brak jest podstaw do przyjęcia, że biegłym umknęły okoliczności istotne dla określenia wartości rynkowej tej nieruchomości na datę wskazaną w postanowieniu dowodowym.

Rację ma sąd I instancji, że prywatna opinia sporządzona na zlecenie powódki przez D. M. (1) (k.64 i nast.), nie posiada waloru opinii biegłego sądowego i jako taka nie może być skutecznie przeciwstawiona opiniom biegłych sądowych, oraz że wątpliwości budzi dokonany przez biegłą wybór nieruchomości przyjętych jako porównywalne. Biegła przyjęła jako najbardziej podobne nieruchomości położoną przy ul. (...) o powierzchni 638 m⁽²⁾, przy ul. (...) o powierzchni 61364 m⁽²⁾ oraz przy ul. (...) o powierzchni 47775 m⁽²⁾ (poz. 3, 5 i 15 z tabeli k.80-81), przy czym nieruchomość przy ul. (...) to nieruchomość w części przeznaczona pod komunikację, w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego oraz w granicy stanowiska archeologicznego, zaś nieruchomość przy ul. (...) jest zabudowana wyeksploatowanym budynkiem mieszkalnym, położona w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni C. oraz budynków M. i innych ośrodków pomocy społecznej, gdzie możliwości inwestycyjne są niewielkie z uwagi na konieczność zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej (k.85). Cena transakcyjna tej nieruchomości (111 zł za m⁽²⁾) była najniższa z grupy 15 nieruchomości wskazanych przez biegłą i pochodziła z 31.03.2008r., podczas gdy średnia cena transakcyjna wszystkich 15 nieruchomości wynosiła 250 zł za m⁽²⁾. Wybór tej nieruchomości jako porównywalnej znacząco wpłynął na wycenę spornej nieruchomości i doprowadził do zaniżenia jej wartości. Parametry tej nieruchomości znacząco odbiegają na niekorzyść od nieruchomości spornej, która jest intensywnie zabudowana, stosunek powierzchni zabudowy budynków i placów utwardzonych do powierzchni całego kompleksu wynosi 82%. Jak wskazał biegły G., operat ten dyskwalifikuje takie dobranie transakcji aby wynik wyceny był niski (k.336). Dla porównania wskazać należy, że biegła K. do sporządzenia opinii wybrała 11 nieruchomości objętych transakcjami w okresie od 1.04.2008r.

do 15.08.2009r. (k.138), gdzie średnia cena transakcyjna wyniosła 305 zł za m⁽²⁾. A cena minimalna 180 zł. za m⁽²⁾. Trafie wskazał sąd I instancji, że opinia biegłej D. M. (1) nie może być uznana za obiektywną i miarodajną do poczynienia ustaleń faktycznych.

Zarzuty dotyczące naruszenia art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. są chybione. Nie jest prawdą, że biegły G. dokonał porównania nieruchomości niespełniających wymogów nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, że przyjął wartości transakcyjne w zbyt dużym rozpięciu czasowym i nie uwzględnił istnienia okoliczności obniżających wartość nieruchomości (obciążenia na rzecz osób trzecich ujawnione w dziale III księgi wieczystej, braku dostępu nieruchomości do mediów oraz drogi publicznej).

Na terenie miasta W. bardzo niewiele jest terenów przewidzianych pod zabudowę produkcyjną, magazynowo – składową oraz usług technicznych a obrót tymi nieruchomościami jest niewielki (wynika to z opinii wszystkich biegłych, w tym W. K. k. 137). Tereny te są skupione poza centrum miasta, na jego obrzeżach. Gruntami podobnymi są grunty podobne rodzajowo i obszarowo. Tak dużych działek jak szacowana jest bardzo niewiele w obrocie (k.80 opina D. M.). Sporna działka użytkowana jest jako obiekt magazynowo – biurowy. Nieruchomościami podobnymi do niej są działki o powierzchni prawie 5ha, na których można wybudować obiekt magazynowo – biurowy o współczynniku zabudowy 82%. Biegły zebrał dane transakcyjne nieruchomości o przeznaczeniu usługowym z dzielnic peryferyjnych (k.336). Baza liczyła 81 transakcji przy czym analizę wykonano dla 17 transakcji nieruchomości o największej powierzchni (k.337). Tym samym zarzut, że biegły dokonał porównania nieruchomości niespełniających wymogów nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej nie może się ostać. Zarzut naruszenia art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest chybiony.

Biegły uwzględnił brak uregulowanego prawnie dostępu nieruchomości do drogi publicznej i wskazał, że nie uniemożliwia on wykorzystywania nieruchomości na cele magazynowo – biurowe. Dodać należy, że istnieje potencjalna możliwość formalnego uregulowania dostępu nieruchomości do drogi publicznej, wystarczy zawrzeć stosowną umowę z (...) W. o korzystaniu z istniejącego dojazdu. Biegły uwzględnił również trudności z odprowadzaniem nieczystości z nieruchomości przez co jej wartość ulega obniżeniu o około 5% i w związku z tym cena 1 m² wynosi 197 zł. (k.339). Uwzględnił również fakt, że możliwość uzbrojenia terenu w media jest ograniczona (brak bezpośredniego dostępu do energii elektrycznej, instalacji gazu ziemnego) i fakt obciążenia nieruchomości służebnościami w tym służebnością polegającą na prawie korzystania z bocznicy kolejowej. Biegły nie mógł odrębnie wycenić działek (...) stanowiących dojazd do bocznicy kolejowej i nieruchomości sąsiednich, bo wycenie podlega nieruchomość jako całość gospodarcza. Fakt, że biegły wziął pod uwagę transakcje z lat 2009-2018 nie dyskwalifikuje wyceny gdyż, jak wynika z przedstawionego trendu zmian cen, w tym okresie nie był on istotny (k.337). Do analizy biegły wykorzystał transakcje z lat 2011-2017). Ponieważ opinia biegłego G. i opinia biegłej K., która do wyceny wzięła transakcje z lat 2008-2009 są zbieżne, obie wskazują wartość 197 zł za m² nieruchomości, nie ma podstaw do przyjęcia, że ruch cen nieruchomości był w okresie przyjętym do analizy przez biegłego G. znaczący i że wpłynął na zawyżenie wartości nieruchomości wycenianej.

W związku z powyższym, chybione są zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, w tym art. 77 ust. 1 i 3 w zw. z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia biegłego G. została sporządzona zgodnie z zasadami wyceny i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i trafnie sąd I instancji przyjął ją za podstawę swoich ustaleń faktycznych a tym samym za podstawę aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji w tym do dalszego procedowania i powoływania kolejnych biegłych celem oszacowania wartości nieruchomości na datę 1.01.2011r. Podkreślić należy, że operat biegłego M. (k.245 i nast.), wskazuje, że wartość spornej nieruchomości jest wyższa i wynosi 240 zł za m². Sąd Okręgowy przyjął, że wartość ta została zawyżona z uwagi na mylne pojęcie czynnika „potencjał inwestycyjny” i trafnie za podstawę ustaleń przyjął operat biegłego G.. Wskazać jednak należy, że jak wynika z bazy nieruchomości przyjętej do analizy przez biegłego M. (k.258), w latach 2009-2010 minimalna cena nieruchomości podobnych wynosiła 180

zł. za m² a cena średnia 316 zł za m², nie można zatem oczekiwać, że kolejny biegły wyceni sporną nieruchomość na kwotę w sposób istotny odbiegającą od opinii biegłych G. i K..

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda jako stronę, która przegrała spór.

SSA Ewa Kaniok