

Sygn. akt VI ACa 1510/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska

Sędziowie: SA Maciej Kowalski

SO (del.) Monika Włodarczyk (spr.)

Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1) i W. B.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 czerwca 2015 r. sygn. akt XXV C 535/07

I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym;

II. punkt drugi zaskarżonego wyroku oznacza jako punkt 1 i nadaje mu następujące brzmienie: ustala, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 43 578 m⁽²⁾ stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2007 r. kwotę 176 256 (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć) złotych, tj. 3 % wartości tejże nieruchomości;

III. punkty 3, 4, 5, 6, 7 zaskarżonego wyroku oznacza jako punkty 2, 3, 4, 5 i 6;

IV. oddala apelację w pozostałej części;

V. zasądza od M. B. (1) i W. B. na rzecz (...) W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1510/15

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 kwietnia 2006 r. Prezydent (...) W. wypowiedziała M. B. (1) i W. B. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działki o numerze

ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 43 578 m² i równocześnie zaproponowała nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej 5% wartości nieruchomości, tj. w wysokości 490 252,50 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2007 r.

W dniu 02 czerwca 2007 r. M. B. (1) i W. B. złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek, skierowany przeciwko (...) W., o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona.

W dniu 31 stycznia 2007 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło od dnia 1 stycznia 2007 r. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości na kwotę 355 291,43 zł.

Powodowie w dniu 27 lutego 2007 r. wnieśli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w całości podtrzymując argumentację i stanowisko wyrażone w odwołaniu od wypowiedzenia wysokości opłaty.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w pkt 1 ustalił wartość nieruchomości gruntowej o powierzchni 43 578 m⁽²⁾, położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi KW nr (...) na kwotę 5 876 186 zł; w pkt 2 ustalił od dnia 01 stycznia 2007 r. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w punkcie 1. wyroku na kwotę 176 256 zł, tj. 3 % wartości tejże nieruchomości; w pkt 3 zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powodów M. B. (1) i W. B. kwotę 4 168,90 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych; w pkt 4 zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powodów M. B. (1) i W. B. kwotę 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 34 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictw; w pkt 5 ustalił wysokość opłaty od pozwu na kwotę 8 098 zł; w pkt 6 polecił kasie Sądu Okręgowego w W. zwrócić powodom M. B. (1) i W. B. kwoty 9 666 zł z sum Skarbu Państwa tytułem różnicy opłaty należnej nad pobraną oraz w pkt 7 nakazał ściągnąć od pozwanego (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. kwotę 6 618,42 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Powodowie M. B. (1) i W. B. począwszy od 2005 roku są użytkownikami wieczystym przedmiotowej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Z tytułu wieczystego użytkowania pozwany ustalił pierwotnie opłatę w wysokości 5% wartości gruntu, tj. na kwotę 119 850,50 zł, którą wypowiedział określając ją począwszy od dnia 1 stycznia 2007 r. na kwotę 490 252,50 zł, przyjmując jako wartość nieruchomości kwotę 9 805 050 zł.

Wyrokiem z dnia 09 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy (...) w W. sygn. akt II C 30/13 zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 24 września 2013 r. sygn. akt V Ca 1169/13 ustalił, że stawka z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie odnośnie w/w nieruchomości począwszy od 1 stycznia 2007 r. wynosi 3%.

W toku niniejszego postępowania powołany przez Sąd Okręgowy biegły rzeczoznawca ustalił, że wartość nieruchomości w stanie i cenach na dzień 31 grudnia 2006 r. wynosi 5 875 186 zł.

Za podstawę poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy przyjął dokumenty złożone do akt sprawy oraz opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości sporządzoną przez A. G., której przyznał walor mocy dowodowej, uznając ją za rzetelną i jasną. Sąd pokreślił, iż wartość nieruchomości określona w przedmiotowej opinii, tylko nieznacznie różniła się od opinii sporządzonej przez biegłą M. B. (2). Zaznaczył również, że opinia, której dał wiarę zawierała szczegółowy opis nieruchomości, uwzględniający otoczenie, w jakim jest położona a ponadto zawierała wyjaśnienie odnośnie zasadności przyjętej metody wyceny.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że sprzeciw powodów został złożony w terminie co wynika z zestawienia daty jego nadania oraz daty doręczenia odpisu orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, zaś wniosek złożony do w/w organu stanowiący odwołanie od wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania zastępował pozew.

Podkreślił, iż dokonane wypowiedzenie pismem z dnia 18 kwietnia 2006 r. było skuteczne od dnia 1 stycznia 2007 r. niemniej jednak w innej wysokości niż kwota w nim wskazana, albowiem wartość nieruchomości ustalona operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na wniosek właściciela była zawyżona.

Zdaniem Sądu Okręgowego wartość nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, które przysługiwało powodowi, należało ustalić na podstawie opinii biegłego sądowego A. G., sporządzonej zgodnie z zasadami określonymi w art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, wg. której operat jest sporządzany, należy do biegłego, który dokonując powyższego uwzględnia cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania i dostępne dane w ocenach nieruchomości podobnych.

Przyjmując za podstawę ustaleń opinię A. G. wskazał, że zastosowane przez niego podejście porównawcze oraz dokonana analiza rynku lokalnego skutkowały określeniem przez biegłego wartości nieruchomości odpowiadającej kwocie 5 875 186 zł, zaś wyliczona w oparciu o w/w kwotę opłata za wieczyste użytkowanie przy przyjęciu stawki 3% odpowiada kwocie 176 256 zł.

Oceniając operaty szacunkowe, sporządzone na zlecenie stron Sąd podkreślił, iż nie mają one mocy dowodu z opinii biegłego w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego, lecz mogą stanowić jedynie poparcie stanowiska stron, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych.

Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. tylko dowód z opinii biegłego sądowego mógł stanowić w postępowaniu sądowym podstawę ustalenia nowej ceny nieruchomości, co też zostało uwzględnione w niniejszej sprawie wobec określania wartości opłaty za wieczyste użytkowanie w wysokości odpowiadającej 3 % wartości nieruchomości określonej w opinii sądowej, uznanej przez Sąd za prawidłową.

W zakresie kosztów postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. przy czym miał na uwadze ostatecznie różnice w stanowiskach stron określone z uwzględnieniem zmiany stawki procentowej danej opłaty.

Z tych też względów Sąd wskazał, że wartość przedmiotu sporu stanowiła różnica pomiędzy wartością opłaty podaną przez pozwanego a żadaną przez powodów, określoną przy uwzględnieniu 3% stawki, tj. kwoty 294 151,50 zł - (wysokość opłaty żądanej przez pozwanego) – i kwoty 132 198,21 zł (wysokość opłaty określona przez powodów), co stanowiło kwotę 161 953,29 zł. Wskazaną różnicę, zdaniem Sądu, należało przyjąć za podstawę określenia opłaty od pozwu na kwotę 8 098 zł, przez co nadpłacona kwota w wysokości 9 666 zł z w/w tytułu podlegała zwrotowi.

Z uwagi na wynik postępowania i uwzględnienie roszczenia powodów w 75% Sąd przyjmując w/w udział procentowy obciążył pozwanego na rzecz powodów kosztami postępowania w wysokości 4 168,90 zł oraz kwotą 2 700 zł odpowiadającą kosztom zastępstwa procesowego w sprawie.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- naruszenia przepisów postępowania, a w tym:

a/ art. 233 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego powodów złożonego w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. w dniu 9 listopada 2006 r. „o skierowanie operatu sporządzonego na zlecenie Prezydenta, do oceny przez Komisję (...)” w sytuacji gdy w sprzeczności od orzeczenia SKO z dnia 7 stycznia 2007 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że podtrzymuje w całości dotychczasową argumentację przedstawioną w niniejszej sprawie oraz podtrzymanego w piśmie procesowym z dnia 3 lutego i 26 lutego 2014 r.;

b/ art. 328 § 2 k.p.c. polegającego na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywów, którymi kierował się Sąd I instancji pomijając wniosek powodów o skierowanie operatu sporządzonego na zlecenie Prezydenta do oceny przez Komisję (...) oraz uzasadnienia tych motywów;

- naruszenia przepisów prawa materialnego, a w tym:

a/ art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, polegającego na jego niezastosowaniu a w konsekwencji na niedokonaniu oceny sporządzonego operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w sytuacji złożenia takiego wniosku przez powodów;

b/ art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy zgodnie z powołanym przepisem sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego zleconego przez właściciela nieruchomości.

Wskazując na powyższe powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (k. 576-580).

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (k. 597-597v).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Podniesione w apelacji zarzuty zarówno naruszenia prawa procesowego jak i prawa materialnego należało uznać za bezzasadne. Z uwagi jednak na zakres zaskarżenia wyroku, tj. „w całości”, zawierającego w pkt 1 sentencji również ustalenie wartości nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, które to żądanie nie zostało zgłoszone w pozwie – piśmie z dnia 2 czerwca 2007 r., orzeczenie w zakresie pkt 1 podlegało uchyleniu.

Konsekwencją wyeliminowania poczynionego w pkt 1 zaskarżonego wyroku ustalenia wartości nieruchomości, było również nadanie nowego brzmienia pkt 2, poprzez doprecyzowanie nieruchomości, pozostającej w użytkowaniu wieczystym oraz zmiana numeracji w sentencji orzeczenia.

Przede wszystkim jednak należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne podziela i przyjmuje za własne. Tym samym ustalone okoliczności stają się również ustaleniami Sądu odwoławczego przez co nie zachodzi konieczność ich powtarzania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.09.2016 r. sygn. akt V CSK 702/15 niepubl. LEX nr 2109483). Również brak jest podstaw do kwestionowania poczynionej przez Sąd I instancji oceny dowodu w postaci opinii biegłego sądowego A. G. i sporządzonych przez niego dwóch opinii uzupełniających, co do których strona powodowa nie zgłaszała jakiegokolwiek zarzutów.

Przed przystąpieniem do oceny podniesionych zarzutów wskazać jednak należy, iż jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, istotą postępowania było ustalenie zasadności i prawidłowości wyliczenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Oczywiście jest również, że dla rozpoznania żądania konieczne było ustalenie wartości nieruchomości stanowiącej własność pozwanego, do której powodowi przysługiwało prawo wieczystego użytkowania, niemniej jednak przedmiotowa kwestia podlegała badaniu jedynie przesłankowo. Jak wynika bowiem z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ w celu zaktualizowania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonuje wypowiedzenia na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Od przedmiotowego wypowiedzenia wieczysty użytkownik, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Przedmiotowy wniosek zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku złożenia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i przekazania akt sprawy do sądu, zastępuje pozew.

W myśl art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w pozwie strona powodowa określa „Roszczenie procesowe stanowiące treść powództwa, czyli żądanie urzeczywistnienia w konkretnym wypadku oznaczonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści, zindywidualizowane przytoczonymi okolicznościami faktycznymi. Jest to więc żądanie i uzasadniające je okoliczności faktyczne. Takie roszczenie stanowi natomiast przedmiot procesu i złożonego powództwa. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13.07.2016 r. sygn. akt I ACa 1373/15 niepubl. LEX nr 2084124)

Żądanie powództwa, które determinowane jest przez jego treść i podstawę faktyczną żądania, a sformułowane już w pozwie, w świetle art. 321 § 1 k.p.c. wyznacza granice wyrokowania. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09.06.,2016 r. sygn. akt I ACa 1243/15 niepubl. LEX nr 2087857)

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż powodowie swoje żądanie oraz okoliczności faktyczne je uzasadniające przedstawili zgodnie z art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. we wniosku z dnia 2 czerwca 2006 r., w którym w sposób jednoznaczny podali, iż domagają się ustalenia, że aktualizacja dokonana wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona. (k. 94). Przedmiotowe żądanie nie było modyfikowane w toku postępowania i tym samym wraz z przytoczonymi okolicznościami odnoszącymi się do stanu nieruchomości oraz nieprawidłowości co do sporządzonego operatu szacunkowego na zlecenie Prezydenta (...) W., wyznaczało granice wyrokowania. Analiza zarówno normy prawnej, tj. art. 78 i 79 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz skonstruowanego przez powodów roszczenia prowadzi do wniosku, iż powodowie nie domagali się rozstrzygnięcia w postaci ustalenia wartości nieruchomości lecz stosownie do treści art. 78 ust. 2 cyt. ustawy, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Dodać również wypada, iż określenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego stanowi wypadkową aktualnej wartości rynkowej gruntu i stawki procentowej.

Z uwagi na powyższe brak było podstaw do wydania rozstrzygnięcia w zakresie wartości gruntu, które z uwagi na zakres przedmiotowy rozpoznania sprawy, wyznaczony żądaniem pozwu, nie zostało nim objęte i nie stanowiło konkretyzowanej kwestii prawnej, której rozstrzygnięcia domagali się powodowie.

W tych okolicznościach pkt 1 zaskarżonego wyroku, zawierający rozstrzygnięcie nieobjęte żądaniem pozwu podlegał uchyleniu o czym Sąd orzekł z urzędu na podstawie art. 386 k.p.c., mając jednak na uwadze fakt, iż strona powodowa zaskarżyła orzeczenie w całości.

Konsekwencją powyższego, było również nadanie nowego brzmienia rozstrzygnięciu zawartemu w pkt 2 zaskarżonego wyroku, albowiem ustalając w nim wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Sąd I instancji odwołał się do opisu nieruchomości zawartego w pkt. 1 sentencji wyroku. Uchylenie rozstrzygnięcia w powołanym zakresie skutkowało koniecznością doprecyzowania gruntu, odnośnie którego Sąd ustalił roczną opłatę na kwotę 176 256 zł poprzez podanie zarówno położenia nieruchomości w tym obrębu, numerów ewidencyjnych działek składających się na nieruchomość, oraz jej powierzchni i oznaczenia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Uchylenie pkt 1 wyroku Sądu I instancji skutkowało również zmianą numeracji rozstrzygnięć zawartych odpowiednio w punktach od 2 do 7 poprzez oznaczenie ich odpowiednio numerami od 1 do 6.

Przechodząc już do zarzutów, na których skoncentrowana została apelacja powodów wskazać należy, iż zarówno podniesione naruszenia prawa procesowego jak i naruszenia prawa materialnego sprowadzają się de facto do zarzutu nie zlecenia sporządzenia oceny prawidłowości operatu szacunkowego, wykonanego przez A. R. na zlecenie Prezydenta (...) W., przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, a w tym również nie podjęcia decyzji co do wniosku zgłoszonego w tym zakresie przez powodów.

Jak już wskazano powyżej powołane zarzuty nie były zasadne i nie mogły zmierzać ani do zmiany zaskarżonego orzeczenia ani zgodnie z wolą powodów do jego uchylenia.

Nie ulega wątpliwości, iż dla ustalenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania konieczne było określenie ceny gruntu bez naniesień wg stanu i celu przeznaczenia na dzień dokonywania aktualizacji. Na etapie postępowania

administracyjnego podstawę do dokonania wypowiedzenia stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie organu, wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego A. R..

Z chwilą jednak przekazania akt do sądu na skutek sprzeciwu złożonego w terminie, jak wskazał Sąd I instancji, podstawę dla ustalenia powyższej okoliczności może stanowić wyłącznie dowód z opinii biegłego.

Przede wszystkim, podzielając stanowisko Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wyrażone w wyroku z dnia 13 marca 2013 roku (sygn. akt V ACa 10/13) wskazać należy, iż w razie przeniesienia sporu na grunt postępowania sądowego obowiązują ogólne zasady dowodzenia, które to reguły były przestrzegane przez sąd orzekający w I instancji. Powyższe potwierdza bezspornie fakt dopuszczenia, zgodnie z treścią art. 278 k.p.c., dowodu z opinii biegłego skoro dla ustalenia wartości nieruchomości wymagana jest zawsze wiedza specjalna, którą Sąd nie dysponuje.

Ponadto wskazać należy, iż kontrola poprzez organizację zawodową rzeczoznawców nie stanowi podstawy do dokonywania ustalenia wartości nieruchomości a tym samym nie prowadziłyby do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Co istotne przedmiotowa opinia jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny stanowi wyłącznie ocenę prawidłowości sporządzonego operatu (wyrok NSA w W. z dnia 09.06.2016 r. sygn. akt I OSK 2269/14 niepubl. LEX nr 2106439). W trybie art. 157 ust. 1 u.g.n. ocena sporządzonych przez rzeczoznawców wycen stanowi formę ich weryfikacji pod kątem zgodności z przepisami prawa, w tym rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z tymi przepisami podlegają tej ocenie takie kwestie, jak przyjęte sposoby określenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i techniki wyceny, sposoby określenia wartości nieruchomości dla określonego celu w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia.

Oczywiście wydana przez ten podmiot opinia niesie za sobą doniosłe konsekwencje dla samego rzeczoznawcy, który sporządził operat poddany takiej ocenie, albowiem po pierwsze od niej nie ma odwołania a po drugie negatywna opinia o operacie szacunkowym, skutkuje utratą charakteru takiej opinii o wartości nieruchomości.

Z uwagi zatem na fakt, iż dokonana ocena nie stanowiłaby i nie umożliwiałaby ustalenia wartości nieruchomości, nie ulega wątpliwości, iż w postępowaniu sądowym jedynym dowodem, który skutecznie zmierza do dokonania w/w ustaleń jest dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy. Taki też dowód został dopuszczony przez Sąd, który już w chwili podjęcia takiej decyzji na rozprawie w dniu 20 lutego 2014 r. wyjaśnił dokładanie, iż środkiem służącym ustaleniu istotnych okoliczności może być tylko dowód z opinii biegłego. Tym samym już wówczas Sąd dał wyraz swojemu stanowisku negując potrzebę i zasadność zwrócenia się o dokonanie oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców o co wniosowała strona powodowa. Ponadto wskazać należy, iż o potrzebie dokonania takiej oceny decyduje wyłącznie sąd a przy tym w toku postępowania sądowego może ona dotyczyć tylko i wyłącznie opinii sporządzonej na zlecenie tegoż sądu.

W tym miejscu podkreślić również należy, iż zdaniem Sądu, błędne jest założenie skarżących, że art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na Sąd obowiązek dokonania badania operatu sporządzonego w toku postępowania administracyjnego za pomocą zespołu rzeczoznawców majątkowych. Przepisy zawarte w art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują co prawda szczególny tryb oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym, na co zwrócono już uwagę powyżej, w myśl ust. 3 cyt. przepisu decyzja o w/w sposobie oceny prawidłowości operatu należy wyłącznie do Sądu, gdy został on sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.09.2010 r. sygn. akt III CSK 153/10 niepubl. LEX nr 688859). Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy, że wniosek zgłoszony przez powodów odnosił się natomiast do operatu szacunkowego sporządzonego na etapie przedsądowym, wobec czego art. 157 ust. 3 cyt. ustawy nie mógł mieć zastosowania a tym samym nie można było postawić zarzutu w postaci jego naruszenia.

Podkreślić również należy, iż sama strona mogła zlecić wykonanie oceny operatu sporządzonego na zlecenie Prezydenta (...) W., realizowanej przez organizację rzeczoznawców, czego jednak nie uczyniła. Przedmiotowa ocena

dokonywana jest bowiem na podstawie prywatnej umowy wobec czego bezsporne jest, iż jeżeli strona chciała pozyskać dowód, który posłużyłby jej w innym postępowaniu to mogła to uczynić we własnym zakresie.

Ponadto wbrew stanowisku powodów nie jest prawdą, iż Sąd przemilczał fakt złożenia przedmiotowego wniosku czy charakteru operatu, który stanowił podstawę do dokonania wypowiedzenia opłaty.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku zarówno operat sporządzony na zlecenie pozwanego jak również operat wykonany na zlecenie powodów, zostały potraktowane wyłącznie jako stanowiska stron. Podkreślić wypada, iż nie zostały zrealizowane na zlecenie Sądu, wobec czego nie mogły też zostać uznane za dowód z opinii biegłego, ani też takiego waloru i pod takim kątem nie można było dokonać oceny tych dokumentów. Tym samym nie ulega wątpliwości, iż nawet bez stwierdzenia wadliwości przedmiotowego operatu został już przez stronę osiągnięty skutek albowiem utracił on moc dowodu określającego wartość nieruchomości.

Nie jest również prawdą, że Sąd nie wypowiedział się co do w/w wniosku, albowiem jak już wskazano powyżej na rozprawie w dniu 20 lutego 2014 roku Sąd wyraźnie wskazał, że dowodem wartości nieruchomości, czy też dokumentem w oparciu, o który można dokonać takiego ustalenia może być wyłącznie dowód z opinii biegłego a nie z oceny dokonanej przez organizację rzeczoznawców. W ten sposób dał wyraz braku podstaw do uwzględnienia w/w wniosku. Na podkreślenie zasługuje również stanowisko wyrażone przez pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 16 czerwca 2015 r. wyrażone przed zamknięciem rozprawy, na której na pytanie Przewodniczącej odnośnie wniosków dowodowych wskazał, iż „nie ma wniosków dowodowych”. Faktem jest, iż formalnie w/w wniosek nie został oddalony, niemniej jednak nawet w sytuacji nie podjęcia decyzji procesowej w tym zakresie, należy uznać, że został on pominięty (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 08.11.2012r. sygn.. akt III APa 48/12 niepubl. LEX nr 1238321). Ponadto brak formalnej decyzji nie jest jednoznaczny z przyjęciem, iż przedmiotowe uchybienie miało jakikolwiek wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Podkreślić należy, iż strona powodowa, pomimo podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i de facto art. 157 ust. 1 cyt. ustawy, nie wskazała w jaki sposób wpłynęło zarzucane uchybienie na wynik postępowania. Dopiero bowiem przedstawienie takiego związku mogłoby skutkować przyjęciem, że zarzut ten został postawiony prawidłowo.

W uzasadnieniu apelacji powodowie podnoszą jedynie gołosłownie, iż naruszenie art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami miało istotne znaczenie dla niniejszej sprawy, przy czym szerzej powołują się na znaczenie społeczne, która to okoliczność pozostaje irrelevantna dla oceny zgłoszonego zarzutu. Powodowie poza powołanym stwierdzeniem nie wskazują aby nie zrealizowanie zgłoszonego przez nich wniosku odnośnie poddania ocenie operatu szacunkowego sporządzonego przez A. R. skutkowało czy a jeżeli tak to w jakim zakresie poczynieniem nieprawidłowych ustaleń. Zwrócić należy uwagę, iż powodowie nie kwestionowali przyjętych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych. Również w toku postępowania nie zgłaszali zarzutów ani co do opinii pisemnej ani też co do opinii uzupełniających, na podstawie których Sąd określił cenę gruntu.

Ponadto brak konieczności przeprowadzenia zawnioskowanego dowodu wynikał również z faktu, iż okoliczność dotycząca wartości nieruchomości została dostatecznie rozstrzygnięta za pomocą dowodu z opinii biegłego.

Co do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., jego podniesienie może odnieść skutek dopiero wtedy, gdy z uwagi na wadliwość uzasadnienia zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Przedmiotowa sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Uzasadnienie wyroku zawiera zarówno ustalenie stanu faktycznego, ocenę dowodów oraz przytoczenie podstawy prawnej. Ponadto, jak już zwrócono uwagę powyżej, Sąd Okręgowy przedstawił w uzasadnieniu jakie znaczenie nadał operatowi szacunkowemu wykonanemu przez A. R., co pozwala również na ustalenie, iż powyższe legło u podstaw braku czynności zmierzających do dokonania jego oceny przez podmiot zewnętrzny. W świetle reguł rządzących postępowaniem dowodowym zrealizowanie wniosku powodów prowadziłoby wyłącznie do przedłużenia postępowania i skutkowało generowaniem dodatkowych kosztów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów w pozostałej części.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Z uwagi bowiem na uznanie apelacji za bezzasadną, Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 5 400 zł, które ustalił zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 490) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) w zw. z § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1667) przyjmując stawkę procentową wynoszącą 75 % wobec reprezentowania strony pozwanej w postępowaniu przed Sądem II instancji przez tego samego pełnomocnika, który działał w pierwszej instancji.