

*Sygn. akt VI ACa 913/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 7 września 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący: Sędzia SA Tomasz Szanciło (spr.)*

*Sędziowie: SA Małgorzata Borkowska*

*SA Marcin Strobel*

*Protokolant: sekr. sąd. Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.*

*przeciwko Miastu (...) W.*

*o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego*

*na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 marca 2016 r.*

*sygn. akt IV C 477/14*

**I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:**

1) *w punkcie pierwszym w części w ten sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., wynoszącego 2474767/2477517, części nieruchomości opisanej w tym punkcie, na kwotę 653.854 zł (sześćset pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt cztery złote) począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r., z tym zastrzeżeniem, że opłata ta w pierwszym roku, tj. 2013 r., wynosi 381.906,94 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze), a w drugim roku, tj. 2014 r., wynosi 517.880,47 zł (pięćset siedemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych czterdzieści siedem groszy),*

2) *w punkcie drugim w ten sposób, że przyjmuje, iż powódka wygrała sprawę w 64,3%, a pozwany w 35,7%;*

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

III. *zasądza od Miasta (...) W. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

*Sygn. akt VI ACa 913/16*

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej: Spółdzielnia) złożyła w dniu 5 lutego 2014 r. (data prezentaty) sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (dalej: SKO) z dnia 9 stycznia

2014 r., sygn. (...), wnosząc o uchylenie orzeczenia oraz ustalenie opłaty w oparciu o operat szacunkowy sporządzony dla nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę M. T.. Następnie, pismem z dnia 27 sierpnia 2014 r. (data prezentaty), powódka zmodyfikowała swoje żądanie, wnosząc o ustalenie opłaty zgodnie z pozwem, ewentualnie o skorzystanie z prawa ustalenia opłaty przez Sąd w oparciu o oba operaty szacunkowe, poprzez wyciągnięcie średniej arytmetycznej.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 23 lipca 2014 r. (data prezentaty) pozwany Miasto (...) W. (dalej: Miasto) wniósł o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału Spółdzielni, wynoszącego 2474767/2477517 części w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/ (...)/ (...), stanowiącej działki nr (...), o powierzchni 28.154 m<sup>2</sup>, z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie (...) Wydział (...) prowadzi KW nr (...) (dalej: nieruchomość), wynosi 911.177,07 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. i za lata następne, przy czym, uwzględniając art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.; dalej: u.g.n.), ustaloną opłatę roczną ww. użytkownik wieczysty wnosi za 2013 r. w kwocie 381.906,94 zł, za 2014 r. w kwocie 646.542,01 zł, a za 2015 r. w kwocie 911.177,07 zł – stosownie do oświadczenia Prezydenta m. (...) W. z dnia 29 maja 2012 r., nr (...), w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 9 marca 2016 r., sygn. akt IV C 477/14, Sąd Okręgowy w Warszawie:

- 1) ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału Spółdzielni wynoszącego 2474767/2477517 części w nieruchomości wynosi 653.854,00 zł za 1 m<sup>2</sup>, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. i za lata następne, z uwzględnieniem, że w pierwszym roku, tj. 2013 r., użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości 190.953,47 zł, w drugim roku, tj. 2014 r., w wysokości 258.940,23 zł, w trzecim roku, tj. 2015 r., w wysokości 326.927,00 zł;
- 2) pozostawił do wyliczenia referendarzowi sądowemu koszty procesu, przyjmując, że strona powodowa wygrała niniejszą sprawę w całości.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 10 grudnia 1968 r., Rep. (...), została zawarta umowa użytkowania wieczystego prawa własności nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), składającej się z dwóch działek nr (...), o łącznym obszarze 5 ha 87 a i 8 m<sup>2</sup>, pomiędzy Wydziałem (...) Prezydium Rady Narodowej w m. (...) W. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (poprzednikiem prawnym powoda). W akcie odwołano się do uchwały Prezydium Rady Narodowej nr (...) z dnia 21 maja 1963 r., zgodnie z którą wprowadzono zniżkę 50% za tereny oddane w wieczyste użytkowanie lokatorskim spółdzielniom mieszkaniowym.

Oświadczeniem nr (...) z dnia 30 października 2003 r. Prezydent m. (...) W. wypowiedział Spółdzielni z dniem 31 grudnia 2003 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu, oznaczonego ewidencyjnie jako działki nr (...), z obrębu (...), o łącznej powierzchni 58.723 m<sup>2</sup> – wobec wzrostu wartości gruntu będącej podstawą jej ustalenia. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej począwszy od dnia 1 stycznia 2004 r. Nowa wysokość opłaty rocznej, stanowiąca 1% ceny gruntu miała wynosić 398.729,17 zł. Powyższa opłata została określona na podstawie oszacowania wartości gruntu wykonanego w październiku 2003 r. przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości. Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła wówczas 679 zł, natomiast wartość całej nieruchomości 39.872.917 zł.

Następnie, oświadczeniem z dnia 29 maja 2012 r., Prezydent m. (...) W. wypowiedział Spółdzielni wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 2474767/2477517 części w nieruchomości ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. Użytkownik wieczysty otrzymał propozycję nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 911.177,07 zł, przy przyjęciu ceny 1 m<sup>2</sup> w wysokości 3.240 zł. Podkreślono również, że opłatę ustaloną w wypowiedzeniu użytkownik wieczysty powinien wnieść za 2013 r. w kwocie 381.906,94 zł, za 2014 r. w kwocie 646.542,01 zł, a za 2015 r. w kwocie 911.177,08 zł. Podstawę wypowiedzenia opłaty stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego W. M. w dniu 26

sierpnia 2011 r., w którym wskazano, że oszacowana wartość rynkowa prawa własności wycenianych działek gruntu jako niezabudowanych wynosi 85.362.928 zł, a oszacowana wartość 1 m2 działki gruntu wynosi 3.032 zł i mieści się pomiędzy maksymalną a minimalną ceną 1 m2 obiektów przyjętych do porównań.

W dniu 21 czerwca 2012 r., z zachowaniem terminu ustawowego, do SKO wpłynął wniosek Spółdzielni o ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. udziału jest nieuzasadnione. Zakwestionowano poprawność sporządzenia operatu szacunkowego, stanowiącego podstawę wypowiedzenia. Ponadto podniesiono, że przy obliczaniu wysokości opłaty powinna zostać udzielona 50% bonifikata. Przy uzupełnieniu powyższego wniosku został załączony przez Spółdzielnię operat szacunkowy o wartości ww. gruntu, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. T. w dniu 25 czerwca 2012 r. W operacie wskazano, że wartość prawa własności działki gruntu nr ew. (...) o pow. 339 m2 wynosi 550.875 zł, natomiast wartość prawa własności gruntu wynosi 63.543.239 zł.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 27 listopada 2013 r., Miasto wniosło o oddalenie wniosku Spółdzielni.

W dniu 2 grudnia 2013 r. SKO przeprowadziło rozprawę administracyjną, podczas której nie doszło do zawarcia ugody. Następnie w dniu 9 stycznia 2014 r. wydało orzeczenie, w którym oddalono wniosek Spółdzielni. Nadto SKO w dniach 30 września 2013 r. i 12 grudnia 2013 r. wydało orzeczenia dotyczące ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, odnoszące się do działek sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością, tj. (...), na których były wybudowane przez powódkę budynki mieszkalne.

Pismem z dnia 4 grudnia 2014 r. pozwany, reprezentowany przez Burmistrza Dzielnicy (...) m. (...) W., uznał za zasadne roszczenie powódki dotyczące obniżonej opłaty o 50% co do działek wymienionych w wykazie nieruchomości, które mogą zostać objęte bonifikatą. Powód dokonywał zapłaty za te działki z zastosowaniem takiej bonifikaty od opłaty rocznej. Następnie pozwany pismem z dnia 29 stycznia 2016 r. wskazał, że zastosowanie bonifikaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości może dotyczyć nieruchomości przeznaczonych jedynie na cel mieszkaniowy, a na przedmiotową nieruchomość składają się działki nr (...) o łącznej powierzchni 28.154 m2, przy czym działki no numerach (...) nie są wykorzystywane na cele mieszkaniowe.

W toku sprawy biegła sądowa K. D. sporządziła opinię, w której oszacowała rynkową wartość prawa własności nieruchomości według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 r. dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 65.458.050 zł, tj. 2.325 zł za 1 m2 powierzchni gruntu. W opinii uzupełniającej wskazała, że w wyniku przeprowadzonej analizy porównawczej rynkową wartość prawa własności 1 m2 szacowanego gruntu określono na poziomie 2.322 zł, natomiast rynkową wartość prawa własności tej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych oszacowano na kwotę 65.373.588 zł. Biegła wskazała, że tę wartość ustalono jako przewidywaną cenę sprzedaży możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków: strony umowy będą od siebie niezależne, nie będą działały w sytuacji przymusowej, będzie odpowiedni czas ekspozycji nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Na podstawie powyższego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył, że Miasto dokonało skutecznego wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem wykazano przesłanki z art. 77 ust. 1 i 3 oraz 78 ust. 1 u.g.n., uznając przy tym za w pełni miarodajną opinię biegłej sądowej K. D.. W oparciu o tę opinię Sąd I instancji ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału Spółdzielni wynoszącego 2474767/2477517 części nieruchomości wynosi 653.854,00 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. Te kwoty w latach 2013-2015 zostały w odpowiedni sposób pomniejszone, ze względu na stawkę wyjściową, w związku z czym kwoty wynosiły: w 2013 r. – 381.906,94 zł, w 2014 r. – 517.880,47 zł, a w 2015 r. – 653.854 zł. Po uwzględnieniu bonifikaty w pierwszym roku, tj. 2013 r., wieczysty użytkownik powinien wnieść opłatę roczną w wysokości 190.953,47 zł, w drugim roku, tj. 2014 r., opłatę w wysokości 258.940,23 zł, a w trzecim roku, tj. 2015 r., opłatę w wysokości 326.927,00 zł. W ocenie Sądu Okręgowego zasadnym i celowym było rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie kwestii zastosowania 50% bonifikaty. Powódka jest następcą prawnym podmiotu, który aktem notarialnym z dnia 10 grudnia 1968 r., Rep. (...), zawarł umowę użytkowania wieczystego nieruchomości. W przywołanym akcie notarialnym

znalazło się odwołanie do uchwały Prezydium Rady Narodowej nr (...) z dnia 21 maja 1963 r., zgodnie z którą wprowadzono zniżkę 50% za tereny oddane w wieczyste użytkowanie lokatorskim spółdzielniom mieszkaniowym. Sąd I instancji uznał, że dokonana w Polsce transformacja ustrojowa po 1989 r. wywołała utratę przez większość spółdzielni mieszkaniowych (w tym powódkę) statusu spółdzielni lokatorskich, jednak nie wyklucza to możliwości zastosowania, przewidzianego w umowie wieczystego użytkowania postanowienia przewidującego 50% bonifikatę z tytułu ustalonej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Jednocześnie Sąd ten nie podzielił stanowiska pozwanego, że bonifikata mogła zostać zastosowana wyłącznie do nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe. Pozwany reprezentował w niniejszej sprawie pewną niekonsekwencję w podejmowanych przez siebie działaniach, gdyż w 2012 r., wypowiadając stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste, nie dokonał wypowiedzenia samej wysokości stawki procentowej. Pozwany nie dokonał rozdzielenia przedmiotowej nieruchomości na działki, na których znajdują się budynki mieszkalne i działki, które nie są zabudowane takimi budynkami. Pozwany ustalił jedynie nową wartość przedmiotowej nieruchomości, zachowując przy tym 1% stawkę w stosunku do całości nieruchomości gruntowej objętej użytkowaniem wieczystym. Sąd I instancji, odnosząc się do treści art. 71 ust. 3 u.g.n. oraz treści uchwały z dnia 21 maja 1963 r., uznał, że nie było podstaw do odmiennego traktowania nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowych, na których znajdują się garaże albo ciągi pieszych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości, zarzucając naruszenie:

1) art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 286 k.p.c., polegające na wadliwej (dowolnej) ocenie dowodu z opinii sporządzonej przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego K. D. (opinie podstawowa i uzupełniająca) i niezasadne przyjęcie, że dowód ten może leć u podstaw rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie, gdy strona pozwana wykazała wadliwość opinii w stopniu, który dyskwalifikuje jej wartość dowodową;

2) art. 217 § 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 286 k.p.c., polegające na niezasadnym oddaleniu na rozprawie w dniu 28 października 2015 r. wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, co spowodowało oparcie zaskarżonego orzeczenia na dowodzie z wadliwej opinii biegłego, co z kolei przełożyło się na ustalenie w błędnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału powódki wynoszącego 2474767/2477517 części w ww. nieruchomości;

3) art. 72 ust. 1 i 3 w zw. z art. 73 ust. 5 w zw. z art. zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n. poprzez ich niezasadne niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że ustalając wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału powódki wynoszącego 2474767/2477517 części w ww. nieruchomości, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. i za lata następne, zasadnym było zastosowanie 50% bonifikaty, gdy w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości sąd nie bada prawa do bonifikaty, bowiem brak jest podstawy prawnej do jej zastosowania przez sąd przy ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tegoż tytułu;

4) art. 98 w zw. z art. 108 k.p.c., polegające na ich nieprawidłowym zastosowaniu, skutkującym błędnym przyjęciem, że strona powodowa wygrała niniejszą sprawę w całości.

Na podstawie art. 380 k.p.c. skarżący wniósł również o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie wydanego na rozprawie w dniu 28 października 2015 r. dotyczącego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości ww. nieruchomości i jego zmianę poprzez dopuszczenie przedmiotowego dowodu w toku postępowania apelacyjnego.

Mając na względzie podniesione zarzuty, pozwany wniósł o uchylenie orzeczenia Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału powódki wynoszącego 2474767/2477517 części w ww. nieruchomości na podstawie opinii biegłego sądowego powołanego w toku postępowania apelacyjnego, natomiast w każdy wypadku o zasądzenie od powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniesionej apelacji pozwany zakwestionował prawidłowość opinii sporządzonej przez biegłą sądową K. D., podtrzymując stanowisko zajęte przed Sądem I instancji. Wskazał, że Sąd ten bezkrytycznie przyjął prawidłowość tej opinii, podczas gdy nie zostały wyjaśnione wszystkie zarzuty formułowane przez pozwanego. Skarżący zarzucił Sądowi I instancji oddalenie wniosku dowodowego, pomimo wykazania przez pozwanego wadliwości sporządzonej w sprawie opinii i opinii uzupełniającej, co w ocenie skarżącego przełożyło się na ustalenie wysokości opłaty rocznej w nieprawidłowej wysokości. Pozwany zarzucił również Sądowi Okręgowemu niezasadne przyjęcie, iż rozstrzygnięcie w kwestii zasadności zastosowania w sprawie bonifikaty 50% było istotnym elementem przedmiotowego postępowania i wymagało rozstrzygnięcia. Twierdzenie to zostało wsparte odwołaniem do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2014 r. (VI ACA 206/14, Lex nr 1649152), w którym wywieziono, że kwestia bonifikaty nie jest okolicznością, którą sąd uwzględnia przy ustalaniu wysokości opłaty. Skarżący zarzucił również błędne uznanie, że strona powodowa wygrała w całości, podczas gdy różnica pomiędzy dotychczasową wysokością opłaty rocznej (190.953,47 zł), przyjętą w wypowiedzeniu (911.177,07 zł), oraz ustaloną przez Sąd I instancji (653.854,00 zł) na takie ustalenia nie pozwalała.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była częściowemu uzasadniona.

W wyniku wniesienia sprzeciwu orzeczenie SKO z dnia 9 stycznia 2014 r. utraciło moc (art. 80 ust. 3 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia wniosku do SKO). Tym samym wniosek Spółdzielni z dnia 19 czerwca 2012 r. o ustalenie, że wypowiedzenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione albo jest uzasadnione w innej wysokości zastąpił pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez SKO, jest uprawniony samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 111, uchwałę SN z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114).

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za swoje. Ustalenia te nie naruszały zasady oceny materiału dowodowego wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych (zob. np. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 1997 r., II UKN 61/97, OSNAP 1998, nr 3, poz. 104, wyrok SN z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60).

Jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu, przedłożone przez strony dokumenty prywatne nie były miarodajne, brak było również możliwości wydania rozstrzygnięcia w oparciu o średnią arytmetyczną, jak wnioskowała powódka. Koniecznym było więc przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, o którym mowa w art. 7 u.g.n. Ta kwestia nie była przedmiotem sporu, a zarzuty apelacji pozwanego Miasta dotyczyły tak naprawdę trzech kwestii: konieczności dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego, niezasadności zastosowania bonifikaty w tym postępowaniu oraz nieprawidłowego rozliczenia kosztów procesu w pierwszej instancji.

Przechodząc do pierwszej kwestii, a więc zarzutu obrazy prawa procesowego w postaci art. 217 § 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 286 k.p.c., w świetle sformułowanego w treści apelacji zarzutu spornym była prawidłowość sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego K. D.. Według pozwanego ta opinia (łącznie podstawowa i uzupełniająca) nie mogła być przydatna w sprawie jako podstawa merytorycznego rozstrzygnięcia.

Z takim poglądem nie sposób się jednak było zgodzić. Opinia podstawowa obejmowała rynkową wartość prawa własności, według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2012 r., a zatem zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym na dzień przewidywanej aktualizacji. Biegła sądowa ustaliła poziom aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 2.325 zł/m<sup>2</sup>, przy całkowitej cenie nieruchomości wynoszącej 65.458.050 zł, która, odpowiadając w pełni tezie dowodowej, umożliwiała Sądowi I instancji obliczenie wysokości aktualizacji opłaty rocznej nieruchomości objętej sporem. Była zatem w świetle przedmiotowego postępowania przydatna. Biegła

wskazała, że wyceniany grunt miał 28.154 m<sup>2</sup> powierzchni i składał się z 12 działek ewidencyjnych (od nr (...) do nr (...)). Uwzględniła również położenie wycenianej nieruchomości w rejonie (...) zlokalizowanego jest we wschodniej części dzielnicy, na pograniczu z dzielnicą (...), przyjmując, że wyceniana nieruchomość znajduje się na skraju dzielnicy. Biegła zasadnie przyjęła, że skoro w obrębie dzielnicy (...) odnotowano zaledwie kilka transakcji niezabudowanymi gruntami pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość usytuowana jest tuż przy granicy z dzielnicą (...), do analizy przyjąć należało także transakcje gruntami niezabudowanymi z rejonu (...) (w tym 7 transakcji z dzielnicy (...) od 640 m<sup>2</sup> do 18.066 m<sup>2</sup> w cenie za 1 m<sup>2</sup> od 2.940 zł do 6.660 zł oraz 6 z dzielnicy (...) poza centralnymi rejonami dzielnicy od 1.471 m<sup>2</sup> do 16.255 m<sup>2</sup> w cenie za 1 m<sup>2</sup> od 1.680 zł do 2.194 m<sup>2</sup>).

Trzeba zauważyć, że zastosowana została przez biegłą sądową metodyka z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109, w dalszej części występujące jako „rozporządzenie”), a także Standardy Zawodowe (...), o czym poinformowała ona w treści sporządzanej opinii (k. 138-171). Biegła do porównania przyjęła nieruchomości podobne, których ceny transakcyjne i cechy wpływające na poziom ceny były znane i zostały przez biegłą uwzględnione podczas dokonywania wyceny (§ 4 ust. 1 rozporządzenia). Biegła, sporządzając opinię, zasadnie przyjęła metodę porównawczą obejmującą korygowanie ceny średniej nieruchomości, na co pozwalała ilość przedmiotów objętych badaniem i treść § 4 ust. 3 rozporządzenia.

Pozwany, formułując zarzuty (k. 181-184, 201-213, 220-221), oparł się głównie na twierdzeniu, że opinia została sporządzona na podstawie zbioru zawierającego transakcje, których przedmiotem były nieruchomości niepodobne do wycenianej (art. 4 pkt 16 u.g.n.).

W tym miejscu wypada wskazać, że art. 4 pkt 16 u.g.n. definiuje nieruchomość podobną jako tę, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Porównywalność w rozumieniu tego przepisu nie oznacza jednak identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA z dnia 28 maja 2013 r., I OSK 2430/11, Legalis nr 763368). Dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych. Rolą organu, dla którego sporządzana jest opinia, jest natomiast ocena sporządzonej wyceny, ale tylko i wyłącznie pod względem zachowania warunków formalnych dokumentu oraz logiki dowodu, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej, co do której Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości. Zarzuty strony pozwanej, która nie zgadza się z dokonaniem przez biegłą sądową wyliczeniem, były zatem chybione. Wypada jednocześnie zwrócić uwagę, że nie mogą one wkraczać w sferę merytorycznej oceny dokonywanej przez biegłego rzeczoznawcę, bowiem ani strona, ani też sąd nie dysponuje w tej dziedzinie wiadomościami specjalnymi. Przeczyłoby to również celowości regulacji zawartej w art. 278 § 1 k.p.c., przewidującego – w wypadkach konieczności zasięgnięcia wiadomości specjalnych – zwrócenie się o stosowną opinię biegłych. Stosownie do treści art. 157 ust. 1 u.g.n. ocenę merytorycznej prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Równie błędnie wywodził pozwany z treści decyzji Sądu I instancji o dopuszczeniu opinii uzupełniającej, że pierwotnie sporządzona opinia była wadliwa, taki bowiem wniosek z niej nie wynikał. Ponadto zarzuty dotyczące operatów sporządzonych przez innych biegłych, a dotyczących tej samej nieruchomości nie stanowią o jej nieprawidłowości, bowiem stosownie do art. 157 ust. 1 u.g.n. sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości innego operatu.

Prawidłowości powyższej opinii nie zaburzyła również opinia uzupełniająca (k. 201-213), w której biegła ustaliła minimalnie odmienną kwotę niż w opinii głównej, tj. 2.322 zł/m<sup>2</sup>, przyjmując wartość całej nieruchomości na kwotę 65.373.588 zł, jednakże czyniąc to, przyjęła inne kryteria porównawcze i inną metodę obliczeniową. W

uzasadnieniu zajętego stanowiska biegła wskazała, że ze względu na znaczną powierzchnię wycenianej nieruchomości jako nieruchomości porównawcze przyjęto jedynie transakcje nieruchomości o powierzchni ponad 10.000 m<sup>2</sup>, usytuowane w centralnych obszarach W., w dzielnicach (...). Trzeba zauważyć, że podstawowym zarzutem pozwanego, co do opinii podstawowej, było właśnie wzięcie przez biegłą sądową pod uwagę nieruchomości o powierzchniach znacznie mniejszych niż badana, ale było to wynikiem braku transakcji tego rodzaju nieruchomościami, co biegła bardzo dokładnie wyjaśniła. Dlatego w opinii uzupełniającej wzięła pod uwagę nieruchomości znacznie większe, przy czym z kilku dzielnic W., gdyż w pobliżu nieruchomości, której dotyczyła sprawa, takowych praktycznie nie było. Grunty inwestycyjne usytuowane w centralnych obszarach W. kształtują się na podobnym poziomie cenowym, przy założeniu zbliżonych możliwości inwestycyjnych. Biegła wskazała, że zanotowano zaledwie 9 tego typu nieruchomości, od 12.080 m<sup>2</sup> do 81.185 m<sup>2</sup>, ze średnią ceną 1.867 zł/m<sup>2</sup>. W dzielnicy (...) odnotowano zaledwie jedną transakcję tego typu gruntem. Do analizy porównawczej zakwalifikowano 8 transakcji (jedną odrzuciła jako dotyczącą gruntu przeznaczonego pod niską zabudowę). Wobec zmniejszenia wolumenu transakcji biegła słusznie zastosowała metodę porównywania parami, zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia. Nie można zatem uznać, aby również opinia uzupełniająca była sporządzona niezgodnie z przepisami.

Biegła wyjaśniła również w opinii ustnej na rozprawie w dniu 28 października 2015 roku (protokół k. 237-238, nagranie k. 239), że dzielnica (...) jest położona w centralnej części W. i tam niezabudowane nieruchomości o powierzchni ponad 1 ha zdarzają się bardzo rzadko. Analiza rynku wykazała, że latach 2010-2012 odnotowano tylko jedną taką transakcję, gruntu przy Al. (...), która dotyczyła inwestycji pod zabudowę biurową. To transakcja uwzględniona w obydwu opiniach. Ona jest w południowej części (...). Ma ona około 18.000 m<sup>2</sup>. Do analizy biegła przyjęła wszystkie dzielnice z danej (...), objęte dekretem (...) i wszystkie odnotowane dotychczas transakcje, których było zaledwie 9. Znaczna różnica cenowa między gruntami przeznaczonymi pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne skłoniła biegłą do odrzucenia transakcji nr 3, która dotyczyła nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną i której cena znacznie różniła się od pozostałych, nie spełniała zatem warunku „podobieństwa” wynikającego z § 4 ust. 1 rozporządzenia. Najbardziej porównawcze do wycenianej nieruchomości w ocenie biegłej były nieruchomości z tabeli pod nr 1, 4 i 9. Biegła wyjaśniła również, że trudnym, a wręcz niemożliwym było znalezienie na obszarze W. niezabudowanej nieruchomości o powierzchni ponad 1 ha, zwykle znajduje się na niej budynek przeznaczony do rozbiórki. Prawie każda z tych nieruchomości była zabudowana budynkiem przeznaczonym do rozbiórki, który nie wpływał na wartość nieruchomości. Zróżnicowanie kwestii powierzchni polegało na tym, że im jest większa powierzchnia, tym niższa cena jednostkowa. Okoliczność ta nie wpływała znacząco na wartość, gdyż najważniejszym czynnikiem wpływającym na wartość są możliwości zabudowania. Niezależnie, czy grunt miał 80.000 m<sup>2</sup>, czy 40.000 m<sup>2</sup>, jego możliwości zabudowy są podobne, chodzi o intensywność zabudowy. Zawsze zaś jest tak psychologicznie, że cena jednostkowa spada wraz z powierzchnią. Przy inwestorach jest to zawsze stosowane, przy możliwościach gruntu nie ma to takiego istotnego znaczenia. Najważniejsza dla inwestora jest możliwość „pójścia w górę” z budynkiem i uzyskanie jak największej powierzchni. Bardzo znaczącą dla różnic między wartościami nieruchomości jest, czy będą to 4 kondygnacje, czy 7 lub 10 kondygnacji. W odniesieniu do badanych nieruchomości istniała znacząca różnica w tym przedmiocie.

Wywody opinii były logiczne i spójne, prowadząc do wniosków z niej wynikających. Sporządzoną w sprawie opinię cechowała spójność i kompletność, biegła sądowa przeanalizowała ogólne tendencje na rynku nieruchomości, wzięła pod uwagę największą możliwą liczbę transakcji obejmujących nieruchomości podobne, jak i atrakcyjność tych terenów. Brak było podstaw dla kwestionowania profesjonalizmu i rzetelności biegłej sądowej w kwestii zgodności sporządzanej opinii z obowiązującym prawem.

Odnośnie do naruszenia normy zawartej w art. 286 k.p.c. trzeba przypomnieć, że zgodnie z wypracowaną linią orzecniczą, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego jedynie wtedy, gdy zachodzi taka potrzeba, np. gdy już przeprowadzona opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona, nieweryfikowalna (por. m.in. wyrok SN z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 262/15, Legalis nr 1460401).

W szczególności sąd nie ma obowiązku dopuścić dowodu z kolejnego biegłego w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna.

Trzeba również podkreślić, że pozwany – zgłaszając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego – poza ostatecznie (po opinii uzupełniającej) ogólnym niezgadzaniem się ze stanowiskiem biegłej sądowej, nie wskazał, na bazie jakiego innego materiału dowodowego kolejny biegły miałby pracować. Jest to o tyle istotne, że biegła sądowa bardzo dokładnie wskazała materiał badawczy, z którego wynika, że w okresie, którego dotyczył spór, było bardzo mało transakcji w odniesieniu do porównywalnych nieruchomości, które to transakcje uwzględniła w swojej opinii. Pozwany tego w żaden sposób nie kwestionował, w szczególności nawet nie podnosił, aby miały miejsce inne transakcje, które biegła mogłaby wziąć pod rozważę. Zatem nie ulega wątpliwości, że w sprawie został wykorzystany cały materiał źródłowy, który mógł stanowić podstawę wydania opinii, a więc i z tego względu dopuszczanie dowodu z opinii innego biegłego sądowego było całkowicie niecelowe i niezasadne.

W niniejszej sprawie nie zaistniały więc okoliczności, które przemawiałyby za koniecznością dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego, a więc oddalenie wniosku strony pozwanej w tym przedmiocie było zasadne i brak było podstaw do dokonania modyfikacji postanowienia Sądu Okręgowego w trybie art. 380 k.p.c. Oznacza to, że nie było podstaw dla kwestionowania oparcia rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji na podstawie prawidłowo sporządzonej opinii w niniejszej sprawie oraz zarzucania braku powołania dowodu z opinii innego biegłego, która nie była konieczna i prowadziła tylko do wydłużenia niniejszego postępowania i zbędnego generowania dodatkowych kosztów.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego naruszenia art. 72 ust. 1 i 3 w zw. z art. 73 ust. 5 w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n., w wyniku czego Sąd Okręgowy zastosował 50% bonifikaty, trzeba zauważyć, że bonifikata (w rozumieniu art. 73 ust. 3 u.g.n.) stanowi upust od opłat za użytkowanie wieczyste, w tym od opłaty rocznej, ustalonej zgodnie z art. 72 u.g.n. W § 4 aktu notarialnego z dnia 10 grudnia 1968 r., Rep. (...), którym została zawarta umowa użytkowania wieczystego na rzecz poprzednika prawnego powoda, opłatę roczną ustalono według cennika ustalonego przez Prezydium Rady Narodowej w m. (...) W. w uchwale nr (...) z dnia 2.10.1962 r. z zastosowaniem 50% zniżki, w oparciu o uchwałę nr (...) z dnia 21 maja 1963 r. (k. 242-244). W tej uchwale w sprawie wprowadzenia obniżek opłaty rocznej za użytkowanie i wieczyste użytkowanie na obszarze m. (...) W., w jej punkcie I.b., określono, że zniżka za tereny oddane w wieczyste użytkowanie spółdzielniom mieszkaniowym lokatorskim wynosi 50% (k. 272). W orzecnictwie przyjęto, że pod rządem u.g.n. zachowują moc bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udzielone użytkownikowi w umowie, zawartej w formie notarialnej, przed jej wejściem w życie (zob. uchwałę SN z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 23/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 120, wyrok SN z dnia 2 marca 2005 r., III CK 354/04, Lex nr 197619). Zatem powodowi przysługuje prawo do bonifikaty, co również wynika wprost z pisma pozwanego z dnia 4 grudnia 2014 r., w którym uznał on roszczenie Spółdzielni co do obniżonej opłaty 50% z tytułu użytkowania wieczystego (pisma k. 245-247, 257). Także w toku procesu, również w postępowaniu apelacyjnym, strona pozwana przyznała, że powodowi takie prawo przysługuje.

Niemniej trzeba zauważyć, że dla udzielania wskazanej bonifikaty oraz ewentualnego podwyższania bądź obniżania jej wysokości ustawodawca przewidział tryb z art. 73 ust. 3 i 4 u.g.n. To oznacza, że zmiany wysokości udzielonej bonifikaty nie można utożsamiać z aktualizacją opłaty rocznej, dokonywanej w trybie określonym w art. 78-81 u.g.n. W wyniku zmiany wysokości bonifikaty zmienia się co prawda faktyczna wysokość należnej opłaty, którą użytkownik wieczysty obowiązany jest uiścić tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ale nie następuje to w wyniku aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o przepisy art. 78-81 u.g.n. Zgodnie z art. 73 ust. 5 u.g.n. wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie, co oznacza, że określenie tych opłat trzeba zaliczyć do essentialii negotii umowy o ustanowienie wieczystego użytkowania (tak słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 274/14, Lex nr 1723775). Czym innym jest natomiast aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jest to procedura ściśle określona przepisami prawa, uproszczona i nie ma na celu rozliczenia stron umowy użytkowania wieczystego, ale dokonanie aktualizacji opłaty. Ustawodawca w takich sprawach, a więc o dokonanie aktualizacji wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ściśle oznacza elementy stosunku prawnego, które podlegają kontroli w tym trybie. Z art. 77 i n. u.g.n. jednoznacznie wynika, co jest przedmiotem badania kolegium, a następnie sądu postępowaniu aktualizacyjnym, a mianowicie



wartość nieruchomości, udział uprawnionego w prawie, stawka procentowa oraz nakłady (art. 77 ust. 4-6 u.g.n.). Oznacza to, że sąd w tym postępowaniu nie bada innych okoliczności, w szczególności zaś prawa do bonifikaty i jej wysokości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że wyrok wydawany w sprawach tego rodzaju ma charakter prawokształtujący (zob. uchwałę SN z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82, wyroki SN: z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177, z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, Legalis nr 719246 i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, Legalis nr 753866 oraz postanowienia SN: z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 138 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, Legalis nr 787633), a zatem ustala wysokość opłaty.

Tak też uczynił Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie, ustalając opłatę zgodnie z przepisami prawa regulującymi postępowanie w przedmiocie aktualizacji, natomiast to strony, w ramach stosunku cywilnego kreowanego umową o ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego, dokonują ostatecznych rozliczeń, mając na uwadze rozstrzygnięcie w zakresie aktualizacji opłaty. Utrata prawa do bonifikaty nie następuje w wyniku aktualizacji opłat rocznych, gdyż po ustaleniu nowej wartości gruntu i związanej z nią wysokości opłaty według ustalonej stawki nadal należy od tej stawki udzielać użytkownikowi wieczystemu przysługujących mu zgodnie z umową bonifikat. Także zmiana stawki opłat rocznych nie powoduje utraty bonifikat, dopóki nie nastąpi odpowiednia zmiana umowy w tym zakresie (zob. E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2017, teza 5 do art. 73). Innymi słowy, rozliczenie między stronami następuje w ramach stosunku o charakterze cywilnym.

Reasumując, sąd ustala wysokość aktualnej opłaty, zaś rzeczą organów wskazanych w art. 73 ust. 3-6 u.g.n. jest modyfikowanie tej opłaty, stosownie do bonifikaty udzielonej użytkownikowi wieczystemu. Powyższe wskazuje na skuteczność zarzutu z art. 72 ust. 1 i 3 w zw. z art. 73 ust. 5 w zw. z art. 77 ust. 1 u.g.n., dotyczącego niezasadnego uwzględnienia 50% bonifikaty podczas dokonywania ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej sporem.

Procentowa stawka ustalona w umowie użytkowania wieczystego dla tej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe wynosi 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.), zaś udział powódki wynosi 2474767/2477517 części, stąd prawidłowo ustalona wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 r. stanowiła kwotę 65.458.050 zł. W związku z tym, uwzględniając fakt, że bonifikata w tym postępowaniu nie powinna być wzięta pod uwagę, zaskarżony wyrok podlegał zmianie w części w punkcie pierwszym w ten sposób, że należało ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału powódki, wynoszącego 2474767/2477517, części nieruchomości opisanej w tym punkcie, na kwotę 653.854 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r., jak to ustalił prawidłowo Sąd I instancji. Przy tym, z uwagi na treść art. 77 ust. 2a u.g.n., opłata w pierwszym roku, tj. 2013 r., wynosi 381.906,94 zł (2 x 190.953,47 zł), a w drugim roku, tj. 2014 r., wynosi 517.880,47 zł [381.906,94 + (653.854 - 381.906,94) : 2], co oznacza również, że w trzecim roku, tj. 2015 r., wynosi tyle, na ile została ustalona. Natomiast – jak wskazano powyżej – od tych kwot powinny zostać naliczone bonifikaty, co jednak pozostaje poza niniejszym sporem.

Słusznie pozwany zarzucił również Sądowi I instancji błędne przyjęcie, że powódka wygrała sprawę w całości, podczas gdy wartość przedmiotu sporu stanowiła w niniejszej sprawie kwota 720.223,60 zł, będąca różnicą pomiędzy opłatą roczną zaproponowaną przez pozwanego w wypowiedzeniu (911.177,07 zł) a opłatą dotychczas uiszczaną przez powódkę (190.953,47 zł). Ostatecznie Sąd Apelacyjny, podobnie jak i Sąd Okręgowy, ustalił wartość opłaty rocznej na kwotę 653.854 zł. W konsekwencji różnica pomiędzy tak ustaloną opłatą roczną a dotychczas uiszczaną przez powódkę wynosi 462.900,53 zł, co w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu daje 64,3%. W takiej części ostatecznie sprawę wygrał pozwany, w pozostałym zakresie, tj. co do różnicy między kwotami 911.177,07 zł i 653.854 zł (35,7%) sprawę wygrała powódka. W związku z tym zaskarżony wyrok podlegał też zmianie w punkcie drugim, czyli co do kosztów procesu, albowiem niezasadne jest przyjęcie, że powódka wygrała sprawę w całości.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w punktach I i II sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 15 ust. 3 pkt 1-4 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 zmieniającego z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r., poz. 1667), obciążając nimi w całości pozwanego, albowiem ostatecznie wygrał on postępowanie apelacyjne w niewielkiej części, tj. jedynie co do zmiany opłat w poszczególnych latach, podczas gdy sama wysokość opłaty ustalonej przez Sąd I instancji pozostała bez zmian.