

**Sygn. akt VI ACa 1838/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 kwietnia 2018 r.**

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

Przewodniczący – Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak

Sędzia SO del. – Anna Szanciło

Protokolant – stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Warszawie

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

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 sierpnia 2016 r., sygn. akt XXV C 1048/14

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że ustala wartość nieruchomości gruntowej opisanej w tym punkcie na kwotę 15.835.000 zł (piętnaście milionów osiemset trzydzieści pięć tysięcy złotych);

b) w punkcie drugim w ten tylko sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na kwotę 158.350 zł (sto pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych);

c) w punkcie trzecim w ten tylko sposób, że kosztami procesu obciąża w 10% pozwanego i w 90% powódkę;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 939 zł (dziewięćset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem zwrotu połowy uiszczonej opłaty od apelacji;

4. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt VI A Ca 1838/16**

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność (...) W. położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z 6 czerwca 2013 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyżej wymienionego gruntu, wynosi 132.122,39 zł.

Od powyższego rozstrzygnięcia ze sprzeciwem wystąpiło (...) W. wnosząc o ustalenie obowiązującej od 1 stycznia 2011 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w kwocie 174.678,04 zł.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazywano, że aktualizacja opłaty rocznej podjęta została zgodnie ze stosownymi przepisami wobec zmiany wartości gruntu, potwierdzonej operatem szacunkowym, sporządzonym przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie wyceny nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podał, że popiera dotychczasowe stanowisko, bowiem opłata wyliczona została przez SKO na podstawie średniej arytmetycznej wyliczonej z dwóch operatów wykonanych na zlecenie obu stron.

Wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 13.713.500 zł, ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości na kwotę 137. 135 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r., tj. 1 % wartości nieruchomości, kosztami procesu obciążył w 13 % pozwanego i w 87 % powódkę pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Spółdzielnia Budowlano–Mieszkaniowa (...) w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 3.526 m<sup>2</sup>. Właścicielem tej nieruchomości gruntowej jest (...) W..

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu obowiązująca od 2002 r. wynosiła 514 zł/m<sup>2</sup>, tj. 18.123,64 zł.

Pismem z 12 lutego 2010 r. pozwany wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wskazując, że nowa opłata będzie wynosić 174.678,04 zł rocznie tj. 4.954 zł/m<sup>2</sup> począwszy od 1 stycznia 2011 r. Pozwany powołał się na operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. R. z dnia 14 grudnia 2009 r.

Powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność (...) W. położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) jest nieuzasadniona. Użytkownik wieczysty do wniosku załączył także własny operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. J. z 29 marca 2010 r., zgodnie z którym wartość 1 m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości wynosi 2.540,19 zł, wobec czego wysokość opłaty, w ocenie Spółdzielni, winna wynosić 89.567,09 zł rocznie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., orzeczeniem z 6 czerwca 2013 r. ( (...)) ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości w wysokości 132.122,39 zł, tj. 3.747,09 zł/m<sup>2</sup>.

Od powyższego rozstrzygnięcia sprzeciw złożyło (...) W. wnosząc o ustalenie obowiązującej od 1 stycznia 2011 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w kwocie 174.678,04 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w W., dzielnicy W. przy ul. (...) w bliskim sąsiedztwie ul. (...) i Al. (...) w ścisłym centrum miasta o bardzo dobrej strukturze komunikacyjnej, dobrze rozwiniętej sieci handlowo–usługowej. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa z okresu przedwojennego i wczesnych lat powojennych w średnim stanie utrzymania, w dalszej odległości znajdują się budynki biurowe. Dojazd do wzniesionego na nieruchomości budynku mieszkalnego możliwy jest od ul. (...).

Usytuowanie działki jest niekorzystne, ponieważ otoczona jest zabudową mieszkaniową usytuowaną wzdłuż ul. (...), co powoduje, że stanowi ona wewnętrzne podwórko. Od lat w bezpośredniej okolicy nie przeprowadzono żadnej inwestycji budowlanej.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium (...) W., zatwierdzonego przez Radę (...) W. 10 października 2006 r. uchwałą nr (...) ze zmianami, nieruchomość leży w strefie centralnej miasta o przeznaczeniu wielofunkcyjnym.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 13.713.500 zł [średnia wartość z opinii biegłych sądowych E. F. i M. S. (11.592.000 zł + 15.835.000 zł : 2)].

Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi zatem 137.135,33 zł.

Sąd Okręgowy oceniając materiał dowodowy stwierdził, że przedstawione przez strony operaty szacunkowe, sporządzone na ich zlecenie nie są opiniami biegłego w rozumieniu k.p.c., a jedynie opiniami prywatnymi, które w procesie cywilnym mogą zostać wzięte pod uwagę jedynie jako forma przedstawienia twierdzeń strony. Sąd pierwszej instancji opierając się na orzecznictwie sądów powszechnych stwierdził, że operat szacunkowy nie może stanowić dowodu potwierdzającego wzrost ceny przedmiotowych nieruchomości, bowiem jako rodzaj prywatnej ekspertyzy opracowywanej na zlecenie strony, przed lub w toku postępowania, należy go traktować, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych.

Wobec powyższego Sąd zasięgnął opinii biegłych sądowych rzeczoznawców z zakresu szacowania wartości nieruchomości – E. F. oraz M. S. w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r.

W ocenie Sądu, obie złożone opinie odpowiadają kryteriom, wymaganym od tego rodzaju opracowań specjalistycznych. Z tego względu, zdaniem Sądu Okręgowego, najwłaściwszym rozwiązaniem, z uwagi na zbliżone wartości rynkowe przedmiotowej nieruchomości ustalone przez biegłych, różnorodność materiału porównawczego zebranego w celu opracowania tych opinii oraz tożsamy w wielu miejscach wniosek – było wyciągnięcie średniej z obu opracowań jako oddającej najszerzej cechy lokalnego rynku obrotu nieruchomości i rzeczywistą wartość spornej nieruchomości.

Z treści złożonych opinii wynika, że biegli dokonali wyceny przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Biegły E. F. w opinii głównej, dla oceny wyodrębnił 58 transakcji na lokalnym rynku nieruchomości w dzielnicy W. i Ś. w latach 2007-2011, z których z uwagi na takie cechy, jak położenie, otoczenie i sąsiedztwo, warunki zabudowy, rodzaj drogi dojazdowej, warunki zagospodarowania, dostęp do mediów, powierzchnia nieruchomości, kształt nieruchomości – wyodrębnił 11 o cechach najbardziej zbliżonych do spornej nieruchomości, stosując metodę korygowania ceny średniej.

Wobec wątpliwości zgłaszanych przez pozwanego, w pisemnej opinii uzupełniającej biegły zawęził przedmiotowe ustalenia do 5 transakcji ze ścisłego centrum miasta z roku 2010 stosując metodę porównywania parami ustalając, że wartość nieruchomości wynosi 11.592.000 zł. Taką też kwotę Sąd Okręgowy przyjął w swoich ustaleniach.

Zastrzeżenia pozwanego natomiast podniesione w piśmie procesowym z 21 maja 2015 r. w zakresie czytelności opinii uzupełniającej, procesu dedukcji, na podstawie którego biegły doszedł do wniosków w niej zawartych, w ocenie Sądu pierwszej instancji, poczynione zostały w oderwaniu od treści i ustaleń opinii głównej tego biegłego, w której dokładnie opisano cechy 5 nieruchomości, które następnie wzięto pod rozważę w opinii uzupełniającej.

Wobec tego jednak, że każde tego typu opracowanie jest w pewien sposób autorskim szacunkiem biegłego sądowego, Sąd w celu pełniejszego ustalenia kształtowania się cen nieruchomości podobnych na rynku (...), postanowił dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego.

Biegła M. S. z uwzględnieniem wyżej wskazanych kryteriów wzięła pod rozwagę 7 transakcji z dzielnicy W. w latach 2009-2010, z których ostatecznie do porównania wyodrębniła 3. Analizy dokonała szerzej aniżeli biegły F..

Mając na uwadze niewielkie różnice w wycenie zaprezentowanej w obu opiniach, Sąd przyjął, że dla jak najpełniejszego ustalenia prawdopodobnej do osiągnięcia ceny przedmiotowej nieruchomości w okresie, którego dotyczy postępowanie zasadne jest wyciągnięcie średniej arytmetycznej z ustaleń poczynionych w obu opiniach.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Stawka procentowa opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1% nie była w sprawie kwestią sporną.

W ocenie Sądu Okręgowego wypowiedzenie właściciela nieruchomości z 12 lutego 2010 r. dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i zaproponowanie użytkownikowi wieczystemu opłaty rocznej w nowej wysokości było skuteczne od 1 stycznia 2011 r., choć nie w wysokości takiej, jaka została w nim wskazana. Zmiana wysokości opłaty rocznej została dokonana w związku ze zmianą wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy stwierdził, że wartość nieruchomości ustalona operatem szacunkowym opracowanym na wniosek właściciela przez rzeczoznawcę majątkowego była zawyżona. Wynika to z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego.

Na podstawie opinii biegłych sądowych, Sąd ustalił, że wartość rynkowa spornej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 13.713.500 zł, co stanowi średnią wartość z obu opinii biegłych sądowych. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi zatem 137.135,33 zł, a nie jak przyjął pozwany w wypowiedzeniu z 12 lutego 2010 r. – 174.678,04 zł.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany. Zaskarżając wyrok w całości zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne ustalenie, że wartość rynkowa spornej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 13.713.500 zł (średnia arytmetyczna z dwóch opinii, tym samym błędne ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 137.135 zł a nie jak przyjął pozwany w wypowiedzeniu.

Pozwany zarzucił ponadto sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów

W konkluzji apelacji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie wartości nieruchomości na 17.467.804 zł i opłaty rocznej na 174.678,04 zł, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

**Apelacja pozwanego jest częściowo zasadna.**

Jak wynika z dosyć lakonicznego uzasadnienia apelacji, pozwany kwestionuje zarówno przyjętą przez sąd pierwszej instancji metodologię określenia wartości przedmiotowej nieruchomości poprzez wyciągnięcie średniej arytmetycznej z dwóch, sporządzonych w sprawie, opinii, co stało się podstawą ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w zaniżonej wysokości, jak również to, że sąd ten nie określił tej wartości w oparciu o złożony przez niego operat szacunkowy.

Odnosnie do drugiej ze wskazanych wyżej kwestii podkreślić należy, że wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego inicjuje postępowanie sądowe, tj. jest warunkiem koniecznym do tego by kwestia ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w oparciu o ustaloną wartość tej nieruchomości podlegała rozpoznaniu przez sąd powszechny.

W takiej sytuacji użytkownik wieczysty, który wnioskował do SKO o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty dokonane przez właściciela nieruchomości było niezasadne, staje się stroną powodową procesu cywilnego, właściciel nieruchomości natomiast – pozwana.

Sąd orzeka wówczas jako sąd pierwszej instancji, nie dokonuje oceny prawidłowości postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Zatem jako sąd pierwszej instancji, przy poszanowaniu zasady kontadyktoryjności, przeprowadza postępowanie dowodowe. Dowody zgromadzone przed tym sądem stanowią podstawę wyrokowania.

Dowody, które były podstawą orzekania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, nie są dowodami przeprowadzonymi zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego, wobec czego również złożone w postępowaniu administracyjnym operaty szacunkowe należy traktować jak opinie pozasądowe.

Zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego tzw. pozasądowa (prywatna) opinia przedstawiana przez stronę procesu (a taki charakter miał operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. R.), nie stanowi dowodu z opinii biegłego, ani też nie może być traktowana jako dowód równoważny takiej opinii. Opinia taka nie podlega więc ocenie sądu jako dowód z opinii biegłego. Opinię przedstawioną przez stronę, chociażby sporządzona została, tak jak w tej sprawie, przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, traktować należy co najwyżej jako dowód o charakterze pomocniczym, to jest dowód z dokumentu prywatnego zawierający wywody własne strony (vide np. wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00).

Z powyższych względów operat ten nie może stanowić podstawy orzekania jako dowód z opinii biegłego sądowego.

W niniejszym postępowaniu sporządzone zostały dwie opinie biegłych różniące się co do ustalonej wartości przedmiotowej nieruchomości. Pierwsza z nich sporządzona przez biegłego F. spotkała się z zarzutami ze strony pozwanego, które zostały sformułowane w piśmie procesowym z dnia 21 maja 2015 r. Pozwany wyraźnie w konkluzji pisma wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości z uwagi na to, że opinia biegłego F., mimo jej uzupełnienia posiada nadal wiele błędów, a wskazane przez pozwanego zastrzeżenia budzą, jego zdaniem wątpliwości co do poprawności i rzetelności sporządzonej opinii i zdaniem pozwanego dyskwalifikują przydatność dowodową tej opinii.

W konsekwencji Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii innego biegłego, którego wycena różniła się, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew pogładowi sądu pierwszej instancji, w istotny sposób, od wartości wskazanej w pierwszej opinii.

Nie zasługuje na akceptację zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdzenie Sądu Okręgowego, że dowód z opinii biegłej S. dopuszczony został jedynie w celu pełniejszego ustalenia kształtowania się cen nieruchomości podobnych na rynku (...). Samo dopuszczenie przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii innego biegłego na wniosek pozwanego daje podstawę do twierdzenia, że opinia biegłego F. zawierała tego rodzaju wadliwości, które dyskwalifikują ją jako wartościowy materiał dowodowy.

A skoro tak jedyną opinią stanowiącą podstawę orzekania może, w ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowić opinia biegłej S., do której żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń.

Z woli ustawodawcy, wyceny nieruchomości, między innymi na potrzeby ustalenia opłat za jej użytkowanie wieczyste, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który w postępowaniu sądowym, mającym na celu weryfikację prawidłowości ustalenia tej opłaty, występuje w roli biegłego, bowiem wycena nieruchomości, w tym wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, wymaga niewątpliwie wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Sąd nie może

w tym wypadku korzystać z innych środków dowodowych oraz dokonywać oceny opinii według własnej wiedzy i doświadczenia nawet w sytuacji, gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów - zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, zaś w przypadku opinii dotyczącej wyceny nieruchomości - także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii, zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (u.g.n.). Sąd może więc oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności, czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji, lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 sierpnia 2012 r., sygn. akt I A Ca 217/12).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wyciągnięcie przez sąd pierwszej instancji jako wartości szacowanej nieruchomości, średniej arytmetycznej z obu sporządzonych w przedmiotowej sprawie opinii nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia. Jest to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, niedopuszczalna ingerencja sądu w treści opinii biegłego S. w sytuacji, gdy ani strony, ani też sąd pierwszej instancji nie zgłaszały zarzutów do opinii. Uprawnienia do wyciągnięcia średniej arytmetycznej z dwóch opinii dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości nie daje sądowi metoda przyjęta przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

***Mając powyższe na Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c.***