

Sygn. akt VI ACa 887/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędziowie: SA Maciej Kowalski

SO del. Grzegorz Tyliński

Protokolant: sekr. sądowy Małgorzata Kocon

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 marca 2017 r., sygn. akt III C 450/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 887/17

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) w W. we wniosku z dnia 13.01.2012 roku, zastępującym pozew, wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) uregulowanej w księdze wieczystej (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), jest nieuzasadniona i utrzymanie opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości.

Pozwany Miasto (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i ustalenie opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości w wysokości ustalonej wypowiedzeniem dokonany przez pozwanego oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy w dniu 02.02.2017 roku, powód w propozycji ugodowej wnioskował o ustalenie opłaty rocznej w kwocie 75.000 złotych poczynając od 2017 roku. Pełnomocnik pozwanego, wniósł o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z wartością nieruchomości ustaloną w opinii biegłego.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 6 marca 2017 roku sygn. akt III C 450/14:

1. ustalił, iż dokonana przez pozwane Miasto (...) W., aktualizacja opłaty rocznej dokonana powódce Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej działki ewidencyjne nr (...), o łącznej powierzchni 1,0226 ha, jest uzasadniona do kwoty 92.574,95 zł, poczynając od dnia 01 stycznia 2012 roku;

2. ustalił, iż strony ponoszą koszty procesu w następującym zakresie: a) powód Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W., w 75 %; b) pozwane Miasto (...) W. w 25 (dwudziestu pięciu) %; zaś szczegółowe wyliczenie kosztów procesu obciążających strony pozostawia do decyzji referendarza sądowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Nieruchomość położona w W., przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), stanowiąca działki ewidencyjne nr (...) pow. 2914 m², 19 o pow. 499 m², 32 o pow. 500 m², 45 o pow. 666m², 51 o pow. 156 m², 52 o pow. 103 m², 53 o pow. 93 m², 54 o pow. 88 m², 57 o pow. 542 m², 58 o pow. 1058 m², 59 o pow. 2502 m², 64 o pow. 369 m², 72 o pow. 368 m², 80 o pow. 368 m², obręb (...) - jest własnością Miasta (...) W.. Nieruchomość ta jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W.. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wynosiła w latach 2006-2011 kwotę 46 415,30 zł. Pismem z dnia 30 listopada 2011 r. Miasto (...) W. wypowiedziało Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu tej nieruchomości i zaoferowało od 1 stycznia 2012 r. nową opłatę w wysokości: w 2012 r. – 92 830,60 zł. W 2013 r. 107 808,11 zł, w 2014 r. 122 785,62 zł. W następnych latach do czasu kolejnej aktualizacji obowiązywać będzie opłata roczna w wysokości jak w roku 2014 r. Wypowiedzenie to Spółdzielnia otrzymała dnia 19 grudnia 2011 r. Decyzja o wypowiedzeniu opłaty rocznej została podjęta na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 30 września 2011 roku sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który oszacował wartość nieruchomości na kwotę 12.278.563,00 złotych przy przyjęciu jednego metra kwadratowego nieruchomości o wartości 1.200,72 zł. Dnia 13 stycznia 2012 r., zachowując ustawowy miesięczny termin, Spółdzielnia złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Dnia 7 listopada 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało w sprawie orzeczenie, którym oddaliło powyższy wniosek powoda, na podstawie art. 79 ust. 3 zd. 2 i ust.4 w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Odpis orzeczenia doręczono Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) dnia 17 grudnia 2013 r. Od tego orzeczenia dnia 31 grudnia 2013 r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) wniosła sprzeciw. Wskutek wniesienia tego sprzeciwu, zgodnie z art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami orzeczenie to straciło moc, a sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi, przy czym wniosek Spółdzielni do SKO z dnia 10 stycznia 2012 r. zastąpił pozew .

Na dzień 30 września 2011 r. nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste pozwanej (bez naniesień), którego użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia – miała wartość 9 257 000 złotych, zaś jeden metr kwadratowy nieruchomości miał wartość 905,29 złotych .

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o wskazane wyżej dokumenty i ich kserokopie oraz niekwestionowane twierdzenia stron, a także ostatecznie skorygowanej i uzupełnionej opinię biegłej sądowej A. W.. W ocenie Sądu Okręgowego, opinia biegłej ds. wyceny nieruchomości z dnia 17.10.2016 roku została sporządzona rzetelnie i fachowo, zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotem wyceny była nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym, a zatem biegła prawidłowo dokonała oszacowania wartości całej nieruchomości, nie zaś poszczególnych działek. Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nadrzędnym dokumentem jest umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Umowa zaś z dnia 04 stycznia 1984 roku w sposób wyraźny wskazuje, iż „plan zagospodarowania przestrzennego terenu

przewiduje jako sposób korzystania z nieruchomości jej zabudowę domami jednorodzinnymi” (§5 umowy k. 203-204). Dopóki zatem umowa nie zostanie zmieniona, miarodajne jest przeznaczenie nieruchomości wskazane w umowie o ustanowienie użytkownika wieczystego, a nie aktualne zapisy planu zagospodarowania przestrzennego czy też faktyczne wykorzystywanie nieruchomości. Biegła wskazała metodę, wedle której wyceniła nieruchomość: metodę porównawczą oraz porównywania działek pod zabudowę wielorodzinną w analizowanym rynku dzielnicy (...), przy wykorzystaniu do porównania transakcji nieruchomościami podobnych w wystarczającej liczbie – i przekonująco wyjaśniła, dlaczego właśnie ta metoda była właściwa dla tych wycen. Biegła pierwotną opinię skorygowała w opinii uzupełniającej pisemnej, a następnie uzupełniającej. W ocenie Sądu I Instancji, opinia biegłej jest rzetelna, stanowcza i logicznie uzasadniona. Opinia zawiera szczegółowe uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowana jest w sposób przystępny i zrozumiały, zaś tokowi rozumowania biegłej i przyjętym założeniom metodologicznym nie można zarzucić nielogiczności. W uzupełniającej opinii pisemnej biegła dodatkowo rozwinęła przyjęte założenia, wyjaśniając zastrzeżenia zgłoszone przez strony.

Sąd Okręgowy wskazał, iż wnioski z pisemnej opinii biegłej oraz opinii uzupełniającej były absolutnie wystarczające do uznania, iż kolejna opinia biegłego nie wniesie do sprawy żadnej wartości dodanej, z tego też powodu kolejne wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu na tożsame okoliczności Sąd oddalił. Sąd oddalił także wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania przedstawiciela strony powodowej, uznając go za irrelevantny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy uznał, iż samo niezadowolenie strony z wyniku opinii nie uzasadnia prowadzenia dalszego postępowania dowodowego przy udziale kolejnych biegłych. Po wyjaśnieniach biegłego Sąd uznał, że materiał zgromadzony w sprawie jest wystarczający dla jej rozstrzygnięcia – uwzględnienie dalszych wniosków dowodowych jedynie niepotrzebnie przedłużyłoby proces. Powód kwestionował opinię w zakresie, w jakim biegła nie uwzględniła nanieśń na nieruchomości poczynionych przez powoda, o wartość których powinna być pomniejszona wartość nieruchomości. Jednak wartość tych nakładów nie stanowiła zarzutu wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest niezasadna. Kwestia ta została podniesiona dopiero w toku postępowania sądowego, po oszacowaniu wartości nieruchomości przez biegłą sądową. Wprawdzie zarzuty powoda mogłyby stanowić podstawę uzupełnienia opinii w tym zakresie, jednakże w ocenie Sądu Okręgowego, nakłady poczynione przez powoda nie zostały w jakikolwiek sposób udowodnione.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jako częściowo uzasadnione podlegało uwzględnieniu w części tj. w zakresie ustalenia, iż dokonana przez pozwane Miasto (...) W., aktualizacja opłaty rocznej dokonana powódce Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej działki ewidencyjne nr (...), o łącznej powierzchni 1,0226 ha, jest uzasadniona do kwoty 92.574,95 zł, poczynając od dnia 01 stycznia 2012 roku.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, iż wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożony w trybie art.78 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawierał braki formalne w zakresie złej reprezentacji powoda, które nie zostały uzupełnione na etapie postępowania przez Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Mimo to organ ten orzekł w przedmiocie wniosku, a następnie na skutek wniesienia sprzeciwu orzeczenie to utraciło moc. Sprzeciw od orzeczenia Kolegium został złożony w przewidzianym terminie, podpisany przez pełnomocnika prawidłowo umocowanego. W konsekwencji obligowało to Sąd do rozpoznania sprawy w postępowaniu sądowym. Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2015r. Sąd wezwał powoda do uzupełniania braków formalnych pozwu - odwołania od wypowiedzenia z dnia 10 stycznia 2012 r. poprzez podpisanie odwołania przez osoby uprawnione do reprezentacji powoda według KRS aktualnego na dzień 10 stycznia 2012 r., a także potwierdzenia dotychczasowych czynności w sprawie w terminie 7 dni pod rygorem zawieszenia postępowania. Powyższe braki zostały uzupełnione pismem z dnia 9 kwietnia 2015 r. Powód przedłożył wniosek z dnia 10 stycznia 2012 roku zastępujący pozew z podpisami osób uprawnionych do reprezentacji powoda, a także zatwierdzenie czynności dokonane jednoosobowo przez Prezesa Zarządu P. S. począwszy od dnia złożenia przedmiotowego wniosku.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zwanej dalej ustawą, w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 roku, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlegała aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość opłaty dotychczasowej, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia (art. 78 ust. 1 ustawy). Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, w innej wysokości, w takiej sytuacji zastępuje pozew (art. 80 ustawy). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

W ocenie Sądu Okręgowego, właściciel – Miasto (...) W., miało prawo wypowiedzieć wysokość dotychczasowej opłaty rocznej powodowi - użytkownikowi wieczystemu. Wartość nieruchomości objętej postępowaniem uległa zmianie, co potwierdza operat szacunkowy załączony przez stronę, jak i opinia biegłej sądowej. Poprzednio obowiązująca opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego była uiszczana przez Spółdzielnię w latach 2006-2011 w wysokości 46.415,30 zł. Sąd I instancji wskazał, iż nie dysponował pełnymi informacjami kiedy w/w opłata została ustalona w drodze wypowiedzenia, musiało to jednak nastąpić przed końcem 2005 roku. Nie trzeba nawet okoliczności specjalnych bo jest to okoliczność notoryjna aby stwierdzić, iż od 2005 roku do 2011 roku, czyli przez prawie 6 lat, wartość nieruchomości wykorzystywanej przez powoda wzrosła, w szczególności w dynamicznie rozbudowującej się części Dzielnicy (...), w której położona jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Okręgowego w toku postępowania dowodowego zostało udowodnione przez pozwane Miasto, iż zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże w wysokości innej niż wskazana w wypowiedzeniu dokonany przez Miasto (...) W.. Sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd na wniosek pozwanego, dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który ustalił wartość nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda na kwotę 9 257 000 złotych. Zdaniem Sądu I Instancji pierwotnie złożona przez biegłą opinia, następnie skorygowana i uzupełniona były wystarczające dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Opinię tę w ocenie Sadu Okręgowego, należało w całości uznać za wartościowy i rzetelny materiał dowodowy jako sporządzoną z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę – biegłą sądową z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia została sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, była logicznie spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość.

Zgodnie z art. 72 ww. ustawy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Poza sporem było, że wysokość stawki procentowej dla nieruchomości objętej postępowaniem wynosi 1% ceny, z uwagi na fakt przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Tym samym opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 92 574,95 złotych

(9 257 000 złotych x 1%). Opłatę tę należało ustalić od dnia 1 stycznia 2012 r., z uwagi na treść wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Odnosząc się do zarzutów powoda, iż opinie biegłej ds. wyceny nieruchomości nie zawierają wyceny naniesień dokonanych przez powoda na przedmiotowych działkach, Sąd Okręgowy wskazał, iż zarzut ten pojawił się dopiero na etapie formułowania zastrzeżeń do opinii biegłej, w związku z czym musi zostać uznany za spóźniony. W sytuacji gdyby intencją powoda było zmniejszenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trybie art.77 ust.4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to powód winien zgłosić taki zarzut już we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego a najpóźniej w sprzeciwie od orzeczenia Kolegium. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust.5). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust. 6).

W ocenie Sądu Okręgowego, zważywszy na sposób redakcji w/w przepisów w zakresie zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, przedmiotowy zarzut winien odnosić się do samego sposobu wyliczenia opłaty z powołaniem się na przedmiotowe uprawnienie użytkownika wieczystego. Tymczasem powód, swoje zarzuty ograniczył wyłącznie do kwestionowania opinii biegłego, wskazując, iż biegła nie dokonała wyceny nieruchomości z naniesieniami dokonanymi przez Spółdzielnię.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż nie było celem biegłego ustalenie stanu faktycznego i zinwentaryzowanie infrastruktury naniesionej przez Spółdzielnię na w/w nieruchomościach, skoro powód w toku całego procesu, nigdy nie sformułował zarzutów określonych w art.77 ust. 4-6 ustawy, nie udowodnił także, jakiego rodzaju nakłady, w jakiej wysokości i rozmiarze dokonał, aby było możliwe ewentualnie uwzględnienie takowego wniosku powoda. To powoda zgodnie z art.6 k.c., obciążał obowiązek wykazania okoliczności faktycznych wskazujących na dokonanie nakładów, ich czasokresu a także wykazania ich wartości a także złożenie stosowego zarzutu. Powód tymczasem ograniczył się wyłącznie do kwestionowania opinii biegłego w zakresie braku dokonania wyceny nakładów bez jednoczesnego udowodnienia okoliczności poniesienia tychże nakładów, a przede wszystkim bez podniesienia stosownego zarzutu, co nie pozwala Sądowi na merytoryczne odnoszenie się do takowego wniosku.

Z tego względu Sąd Okręgowy w punkcie 1 wyroku ustalił, iż dokonana przez pozwane Miasto (...) W., aktualizacja opłaty rocznej dokonana powódce Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej działki ewidencyjne nr (...), o łącznej powierzchni 1,0226 ha, jest uzasadniona do kwoty 92.574,95 zł, poczynając od dnia 01 stycznia 2012 roku.

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

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w części tj. w zakresie w którym Sąd pierwszej instancji uznał dokonaną przez pozwanego aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującą działki ewidencyjne nr (...), o łącznej powierzchni 1,0226 ha, za uzasadnioną do kwoty: 92.574,95 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Podniesiono następujące zarzuty:

I. w zakresie przepisów postępowania:

1) naruszenie art. 230 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji podniesionego przez powoda faktu poniesienia nakładów na nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...);

2) naruszenie art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 285§1 k.p.c., poprzez dowolną i wybiórczą ocenę materiału dowodowego, wyrażającą się przede wszystkim na oparciu przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego - A. W. z dnia 30 września 2016r., będącej opinią nie rzetelną i nie zawierającą uzasadnienia pozwalającego na prawidłowe odtworzenie procesu myślowego biegłego i prawidłową pod kątem logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego weryfikację końcowych wniosków do jakich w opinii tej doszedł ten biegły; w wyniku których to uchybień, Sąd pierwszej instancji doszedł do błędnego wniosku, że wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), wynosi: 9.257.000 zł;

3) naruszenie art. 217§1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez bezpodstawne oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda a zwłaszcza dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości a także dowodu z przesłuchania strony powodowej w osobie P. S. - Prezesa Zarządu powodowej Spółdzielni, podczas gdy obiektywnie rzecz biorąc dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy a dowody te zostały zgłoszone na takim etapie sprawy, że ich przeprowadzenie nie spowodowałoby zwłoki w jej rozpoznaniu lub zostały one zgłoszone na danym etapie, gdyż nie było możliwe ich wcześniejsze zgłoszenie;

4) naruszenia art. od 100 do 103 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy strona powodowa wykazała maksimum dobrej woli, dążąc w trakcie sprawy do ugodowego zakończenia niniejszego sporu a strona pozwana podczas tego sporu prezentowała nieprzejednane stanowisko;

II. w zakresie prawa materialnego:

1) naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 78 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 782 z późn. zm.), poprzez błędne przyjęcie, że to powód winien był udowodnić jakie poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość i jaka była ich wartość, tym bardziej, że wymagało to wiadomości specjalnych, które powinny znaleźć odzwierciedlenie w opinii biegłego;

2) naruszenie art. 77 ust. 4 - 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez nieuwzględnienie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego charakteru nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość, czasu ich poniesienia i wartości.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez ustalenie, że dokonana przez pozwanego powodowi aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującą działki ewidencyjne nr (...), o łącznej powierzchni 1,0226 ha, jest w całości nieuzasadniona oraz poprzez ustalenie, że całość kosztów procesu ponosi pozwany i tym samym o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje. Wniósł również o rozpoznanie w trybie art. 380 k.p.c. postanowień Sądu pierwszej instancji, na mocy których Sąd ten oddalił zgłoszone przez powoda wnioski dowodowe, w tym dowód z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości oraz dowód z przesłuchania strony powodowej w osobie P. S. - Prezesa Zarządu powodowej Spółdzielni. Ponadto skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z załączonego do apelacji dokumentu prywatnego, w postaci operatu szacunkowego z dnia 10 maja 2017r. nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr (...), sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego - A. Z. - na okoliczność ustalenia wartości tejże nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień 30 września 2011r. oraz na okoliczność przeznaczenia i standardu poszczególnych działek składających się na przedmiotową nieruchomość oraz dopuszczenie dowodu z zeznań tego rzeczoznawcy jako świadka na okoliczność sporządzonego przezeń w dniu 10 maja 2017r. operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr (...) oraz na okoliczność poprzedzających sporządzenie tego

operatu, dokonanych przezeń oględzin tejże nieruchomości w dniu 09 maja 2017r. oraz na okoliczność uzyskanych przezeń informacji i danych dla potrzeb tegoż operatu.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna. Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak i co do zasady, dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. w wersji obowiązującej w dacie wypowiedzenia dokonanego przez pozwanego: Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Przesłanką aktualizacji jest zmiana wartości nieruchomości. Przy czym podstawą tej aktualizacji jest wzrost wartości nieruchomości gruntowej, określanej na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Sposób przeprowadzenia takiej wyceny określają art. 149 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydane na ich podstawie Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując co do zasady podejście porównawcze (§29 Rozporządzenia). Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu (art. 153 ust. 1 u.g.n.).

W niniejszej sprawie biegła powinna zatem wziąć pod uwagę aktualny na datę aktualizacji opłaty stan faktyczny i cechy nieruchomości gruntowej, niezależnie od tego, która ze stron dokonała poczyniła nakłady podnoszące wartość nieruchomości podlegającej ocenie. Biegła wzięła pod uwagę stan techniczny nieruchomości, dostęp do infrastruktury, jej położenie, kształt utrudniający inwestowanie oraz jej powierzchnię (k. 305). Ustosunkowała się również do wszystkich podniesionych przez powoda zarzutów. Sam fakt, iż nieruchomość nie ma kanalizacji burzowej – jak biegła wyjaśniła na rozprawie – nie ma co do zasady wpływu na jej wartość (k. 357 nagranie protokołu rozprawy z dnia 2 lutego 2017r.). Biegła ustosunkowała się również do zarzutów dotyczących nieruchomości porównawczych (k. 356). Sąd Okręgowy uznał tę opinię – po jej uzupełnieniu przez biegłą – za wiarygodny materiał dowodowy, zaś apelacja nie podważa skutecznie tej oceny. Wprawdzie zarzut braku powiadomienia stron o terminie oględzin nieruchomości jest zasadny, ale strona nie wykazała, aby uchybienie to miało wpływ na treść orzeczenia. Strona powodowa, w czasie wykonywania kolejnych uzupełnień opinii przez biegłą, mogła podnieść i wykazać wszystkie te okoliczności, które chciała przedstawić biegłej w toku oględzin, przy czym należy zauważyć, iż wszystkie dokumenty powinny być składane do akt, a nie przedstawiane samodzielnie biegłej przez stronę. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.).

Biegła prawidłowo wzięła również pod uwagę przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe, wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego oraz umowy użytkowania wieczystego zawartej przez strony. W przypadku gdy dany użytkownik wieczysty wybuduje na części swojej nieruchomości budynek mieszkalny, a jej część przeznaczy na drogę dojazdową, to i tak od całości uiszcza taką samą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Brak jest podstaw do odmiennego traktowania spółdzielni mieszkaniowych. To strona powodowa przeznaczyła swoją nieruchomość w części na drogi osiedlowe, a wydzielając nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, pozostawiła sobie w

całości przedmiotową nieruchomości, choć mogła przekazać udziały w niej właścicielom sąsiednich wyodrębnianych nieruchomości zabudowanych lub ewentualnie zrzec się tych dróg na rzecz właściciela gruntu (gminy). Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy - przeznaczenie nieruchomości i cel oddania w użytkowanie wieczyste określony w umowie, nie zostały do chwili wypowiedzenia stawki opłaty zmienione.

Prawidłowo również biegła wzięła pod uwagę całość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności (użytkowania wieczystego). Jak się wskazuje w orzecznictwie: obciążenie prawem użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości gruntowych, zatem definicja legalna pojęcia „nieruchomość gruntowa”, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywa się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 24 ust. 1 zd.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.). Wskazuje się również, że definicja nieruchomości gruntowej w powyższym znaczeniu ma charakter uniwersalny, przy czym jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” (por. wyrok SN z 22.2.2012 r. IV CSK 278/11).

W konsekwencji należy uznać, iż dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodu z opinii biegłego nie narusza zasad wskazanych w art. 233§1 k.p.c., a apelacja stanowi jedynie nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami tego Sądu.

Oceny tej nie podważa załączona do apelacji prywatna opinia rzeczoznawcy majątkowego, nie stanowi ona bowiem dowodu z opinii biegłego, a jedynie dokument prywatny, będący dowodem, iż osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Nadto opinia ta powiela proponowany przez stronę sposób wyceny nieruchomości jako szeregu odrębnych działek, niezgodnie z definicją nieruchomości przyjętą wyżej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, niezasadny jest zarzut naruszenia art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., bowiem skoro nie podważono skutecznie opinii biegłej, to zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego jest niezasadne. Sąd Apelacyjny podziela również pogląd Sądu Okręgowego, iż zbędne było dopuszczanie dowodu z zeznań stron, bowiem okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy winny być wykazane dokumentami i dowodem z opinii biegłego, a nie zeznaniami strony.

Brak jest również podstaw do dopuszczenia powyższych dowodów w postępowaniu apelacyjnym, jak i dowodów z załączonej do apelacji prywatnej opinii i zeznań świadka. Wprawdzie dowody te powstały po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji, ale nic nie stało na przeszkodzie, aby strona wcześniej przedstawiła te dowody (tzn. zleciła wykonanie takiej opinii na etapie kwestionowania opinii biegłego sądowego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym) (art. 381 k.p.c.).

Według treści art. 77 u.g.n. obowiązującej w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i wszczęcia niniejszego postępowania, ust. 4-6 tego przepisu brzmiały: „4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. 5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. 6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.” W wyniku nowelizacji w 2017 r. art. 77 ust. 4 -6 u.g.n. uległy zmianie, jednakże zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2017.1509) do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W konsekwencji w niniejszej sprawie będą nadal miały zastosowanie przepisy art. 77 ust. 4-6 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją tej ustawy z 2017r.

Artykuł 77 ust. 4 u.g.n. wskazuje możliwość wliczenia na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną jako skutek uwzględnienia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika. Jednakże wymaga to

złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ich zaliczenie na poczet opłaty, wykazania faktu poniesienia tych nakładów, daty ich dokonania oraz ich wartości. W ocenie Sądu Apelacyjnego złożenie takiego wniosku było również możliwe w toku postępowania przed Sądem I instancji, a nie wyłącznie na etapie wszczęcia postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, jak to uznał Sąd I Instancji. Nie mniej jednak, również w postępowaniu przed sądem I instancji wymagało to złożenia wyraźnego wniosku, w którym strona szczegółowo sprecyzowałaby o rozliczenie jakich konkretnie nakładów występuje i złożyła dowody ich poniesienia w postaci dokumentacji budowlanej, rachunków, faktur itp. Takiej dokumentacji, ani nawet takiego wniosku formalnie nie złożono. Dowód w postaci zeznań strony jest niewystarczający, aby wykazać takie okoliczności, tym bardziej, iż wniosek o przesłuchanie prezesa spółdzielni w postępowaniu przed Sądem I Instancji został zgłoszony jedynie na okoliczność przeznaczenia i standardu poszczególnych działek składających się na przedmiotową nieruchomość, a nie na okoliczność nakładów (k. 343). Strona powodowa podniosła po raz pierwszy kwestie nakładów w zarzutach do opinii biegłej, ale nie jako samodzielny wniosek o wyliczenie wartości tych nakładów celem ich odliczenia od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, lecz jedynie w kontekście kwestionowania wartości nieruchomości. Strona nie składała też własnego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem stwierdzenia istnienia i urealnienia wartości takich nakładów, nie przedstawiła też ani wykazu nakładów, które chciałaby rozliczyć, ani dowodów ich poniesienia z własnych środków. Ponadto dowód z opinii biegłego co do zasady nie służy do ustalania stanu faktycznego ani do poszukiwania dowodów za stronę, lecz do pomocy sądowi w ocenie faktów przedstawianych przez stronę.

Nie można uznać, aby fakt poniesienia nakładów został przyznany przez stronę przeciwną w rozumieniu art. 230 k.p.c., skoro strona powodowa nie sprecyzowała o jakie nakłady konkretnie chodzi, ani nie złożyła formalnego wniosku o ich zaliczenie na poczet opłaty. Zgodnie z treścią tego przepisu: „gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.” Jednakże w niniejszej sprawie strona powodowa nie złożyła stanowczych twierdzeń co do tego kiedy i jakie nakłady zostały dokonane na tej nieruchomości. Nie można uznać za zgłoszenie takiego wniosku pytania do biegłego „Czy biegły wziął pod uwagę jakie inwestycje zostały przeprowadzone na terenie poszczególnych działek będących przedmiotem opinii i kto dokonywał tych inwestycji?” (k. 142). Biegła w odpowiedzi wskazała, iż zakres wyceny nie obejmował naniesień (k. 286). Zadaniem biegłego, jak już wyżej wskazano, nie jest (co do zasady) ustalenie stanu faktycznego ani poszukiwanie dowodów za stronę. Również uwagi do opinii biegłej zawarte w piśmie powoda z dnia 18 listopada 2016 r. odnosiły się do kwestionowania wartości nieruchomości przyjętej przez biegłego i nie stanowiły również wniosku o zaliczenie wartości konkretnych nakładów na poczet opłaty (k. 342 i nast.).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Art. 78 ust. 3 u.g.n. wskazuje wprawdzie, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie, ale dotyczy to w istocie jedynie przesłanek aktualizacji opłaty, którymi są zgodnie z art. 77 ust. 1 wzrost wartości nieruchomości i upływ 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji opłaty. Przesłanki zostały wykazane przez pozwaną. Natomiast zaliczenie wartości nakładów następuje na wniosek użytkownika wieczystego, a nie na wniosek właściciela gruntu. Zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż ciężar dowodu w przedmiocie wykazania poniesienia nakładów, ich rodzaju i wartości spoczywa na stronie powodowej, bowiem to ta strona chciała z tego faktu skorzystać. Sam fakt, iż na nieruchomości, która częściowo stanowią drogi osiedlowe, istnieje infrastruktura osiedlowa, nie oznacza, że Sąd z urzędu miał obowiązek wyliczyć wartość tych nakładów i zaliczyć je na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Zaś składanie tego rodzaju wniosków w postępowaniu apelacyjnym, w świetle art. 381 k.p.c. jest spóźnione.

Nie są zasadne również zarzuty naruszenia art. 100 - 103 k.p.c., bowiem to strona powodowa wytoczyła to powództwo, a nie „nie dała powodu do wytoczenia powództwa”. Samo dążenie jednej strony do ugodowego rozstrzygnięcia sporu nie stanowi podstawy do nieobciążania strony kosztami postępowania, nawet jeśli druga strona nie zgodziła się na zawarcie ugody. Nie można uznać, aby odmowa zawarcia ugody przez stronę pozwaną, na proponowanych przez powoda warunkach stanowiła niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie w rozumieniu art. 103§1 k.p.c. W niniejszej sprawie nie wykazano też przesłanek do zastosowania art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 100 k.p.c. wskazując zasadę rozliczeń zgodnie z wynikiem sporu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. i § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).