

Sygn. akt II Ca 474/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz
Sędziowie:	SO Elżbieta Piotrowska SR (del.) Joanna Pasak (sprawozdawca)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w L.

przeciwko stronie pozwanej Skarbowi Państwa-Starosta (...)

o ustalenie w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Lubinie

z dnia 8 maja 2014 roku

sygn. akt I C 2693/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 474/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Lubinie wyrokiem z dnia 8 maja 2014r. w sprawie o sygn. akt I C 2693/13 oddalając powództwo wieczystego użytkownika o ustalenie, że aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie jest nieuzasadniona, ustalił w istocie wysokość tejże opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P., obręb 2, dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczysta KW nr (...), składającej się z działek nr (...) na kwotę 810,31 zł. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), a jej użytkownikiem wieczystym

strona powodowa (...) Spółka z o.o. w L.. Pismem z dnia 3 czerwca 2013r. Skarb Państwa wypowiedział stronie powodowej opłatę w jej dotychczasowej wysokości wskazując, iż wartość nieruchomości wzrosła i wynosi aktualnie 81 031,00 zł. Od wypowiedzenia powodowa spółka złożyła wypowiedzenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L., lecz jej wniosek o ustalenie niezasadności aktualizacji został oddalony orzeczeniem Kolegium z dnia 26 września 2013r.

Sąd Rejonowy oparł swoje orzeczenie o treść przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., zwłaszcza art. 77 ust. 3, art. 78 ust.3 czy art. 157. Uznał, iż wypowiedzenie powodowi opłaty w dotychczasowej wysokości było skuteczne i ważne. Dokonane zostało przez uprawniony do tego podmiot w oparciu o dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej na zlecenie właściciela nieruchomości. Wskazał, iż już na etapie rozpoznawania sprzeciwu wieczystego użytkownika Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie miało żadnych zarzutów w stosunku do operatu biegłego T. P., dlatego w pełni uzasadniony pozostaje pogląd, iż na etapie postępowania sądowego opinia ta zachowuje swój walor ważności i wymierności dla wyliczenia aktualnie obowiązującej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Opinia ta bowiem nie została w żaden sposób podważony, zwłaszcza – co podkreślił Sąd Rejonowy – w drodze jedynej dopuszczalnej prawnie procedury sprawdzenia prawidłowości takiej opinii – stosownie do treści art. 157 u.g.n. Sąd Rejonowy uznał, iż w postępowaniu prze sądem to na stronie powodowej ciążył obowiązek udowodnienia swojego żądania, a skoro powodowa spółka posłużyła się opinią innego rzeczoznawcy – co wyklucza ustawa – to nie mogła uzyskać wyniku zgodnie ze swoim zamiarem.

Apelację od wyroku w części przekraczającej ustalenie opłaty rocznej ponad kwotę 564,50 zł złożyła strona powodowa, która zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 i 2 kpc poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego przez pominięcie przedstawionego przez stronę powodową dowodu z dokumentu w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego B. B.;
- art. 217 § 1-3 kpc oraz art. 232kpc poprzez przyjęcie, że strona powodowa nie mogła przedłożyć operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego B. B. jako dowodu uzasadniającego wniesienie sprzeciwu od orzeczenia SKO, a tym samym pominięcie tego dowodu mimo, iż merytorycznie uzasadniał zarzuty zgłoszone do przedłożonego przez stronę pozwaną operatu T. P.;
- art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 156 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że pozwany prawidłowo wykazał istnienie podstaw do podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w oparciu no operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego przez rzeczoznawcę majątkowego T. P. podczas, gdy operat ten utracił aktualność w listopadzie 2013r., wobec czego nie mógł stanowić podstaw orzeczenia sądu;
- art. 328 §2 kpc poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonego przez powoda dowodu w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego B. B.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 6 kc w zw. z art. 78 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że w postępowaniu sądowym dotyczącym aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty nie obciąża już organu, lecz użytkownik wieczystego, a tym samym, że w sytuacji przedłożenia przez strony dowodów prywatnych w postaci przeciwstawnych operatów szacunkowych, to na powodzie spoczywał ciężar przeprowadzenia dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz z opinii biegłego sądowego, uzasadniających stanowisko, że nie zachodzą przesłanki do zmiany opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w zaproponowanej przez organ wysokości w

sytuacji, w której ciężar dowodu, zgodnie z treścią art. 78 ust. 3 u. g. n. spoczywa na pozwanym, albowiem powód udowodnił już swoje stanowisko w tym przedmiocie zgłaszając dowód z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego B. B.;

- art. 157 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że jedyną możliwością podważenia operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie organu jest skierowanie go do oceny przez organizację rzeczoznawców majątkowych, co wyklucza przedłożenie innych dowodów, w tym z opinii sporządzonej przez innego rzeczoznawcę majątkowego.

W oparciu o powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej wskazywanej nieruchomości objętej KW nr (...) na poziomie 564,50 zł, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy, przyjmując za własne prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Prawidłowo bowiem Sąd Rejonowy ocenił rozkład ciężaru dowodu w niniejszym procesie. Cytowany wielokrotnie, tak w uzasadnieniu sądu I instancji, jak i w apelacji art. 78 ust. 3 u.g.n. rzeczywiście wskazuje, iż ciężar wykazania istnienia przesłanek aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie spoczywa na właściwym organie właściciela. W ocenie sądu odwoławczego w toku sprawy z takiego obowiązku Starosta (...) się wywiązał. W aktach sprawy znajdziemy bowiem dane co do poprzedniej wartości spornej nieruchomości, jak i wartości aktualnej. Różnica jest ewidentna, operat aktualizujący wartość działek nr (...) sporządzony został przez osobę posiadającą po temu stosowne umiejętności i uprawnienia. Do operatu rzeczoznawcy majątkowego T. P. nie miało także zastrzeżeń Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpatrujące sprzeciw powodowej spółki od wypowiedzenia aktualizującego, co ma o tyle istotne znaczenie, że nie można wprost zastosować przytaczanego przez stronę powodową wyroku Sądu najwyższego z dnia 23 września 2009r. (I CSK 45/2009), gdyż tam – na co zasadnie wskazywał Sąd Rejonowy – opinii takiej odebrano walor dowodowy już na etapie odwołania do SKO. Sąd Odwoławczy podziela także i ten pogląd Sądu Rejonowego, iż w sytuacji, gdy zamiarem strony powodowej było zakwestionowanie opinii T. P., jedyną prawnie przewidzianą procedurą jest ta określona w art. 157 u. g. n. – wszczęcie tzw. procedury sprawdzającej w organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. W innym wypadku tylko zgłoszenie wniosku o opinię biegłego sądowego w postępowaniu przed sądem I instancji mogłoby doprowadzić do zweryfikowania wartości przedmiotowej nieruchomości.

Z przyczyn powołanych wyżej nie mógł Sąd Rejonowy uznać skuteczności dowodu w postaci niejako konkurencyjnej opinii rzeczoznawcy majątkowej B. B..

Niesłusznym jest także i ten zarzut apelacji, w którym skarżący wskazuje na utratę w listopadzie 2013r. – jego zdaniem – aktualności operatu rzeczoznawcy T. P.. Jak wynika bowiem z treści art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy może być wykorzystywany w celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (...). Apelujący zdaje się zapominać, iż celem sporządzenia opinii z listopada 2012r. rzeczoznawcy T. P. było wypowiedzenie aktualizujące, a to miało miejsce już w czerwcu 2013r. Celem tym nie było żadne z orzeczeń sądu czy to I czy II instancji. A zatem zarzut ten także, tak jak i pozostałe podniesione w apelacji uznano za nieuzasadniony. W konsekwencji apelację strony powodowej oddalono jako pozbawioną wystarczających podstaw prawnych.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o treść art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.