

***I.Sygn. akt II Ca 97/13***

***II.WYROK***

***III.W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ***

***Dnia 19 marca 2013r.***

***Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy***

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Piotr Rajczakowski

***Protokolant: Alicja Marciniak***

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko Gminie W.

o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 28 listopada 2012r., sygn. akt I C 665/12

***I oddala apelację;***

***II zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 300zł kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt II Ca 97/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem oddalono powództwo o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w niższej wysokości oraz orzeczono o kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne i oceny: - w dniu 11 października 2011 r. rzeczoznawca majątkowy – na zlecenie strony pozwanej – sporządził operat szacunkowy działki gruntu (...), zabudowanej obiektem handlowo-usługowym, określając jej wartość na 114 100 zł; wartość ta stanowiła podstawę wypowiedzenia stronie powodowej jako użytkownikowi wieczystemu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz ustalenie jej w nowej wysokości 2511,80 zł, poczynając od 2014 r.. - w ocenie sądu powództwo o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona, nie zasługiwało na uwzględnienie; strona powodowa – poza nieuzasadnionymi zarzutami przeciwko operatorowi szacunkowemu - w toku postępowania nie wносиła o dopuszczenie jakiegokolwiek dowodu celem wykazania, że operat oraz wynikająca z niego wartość nieruchomości, są nieprawidłowe; w szczególności dowodem

takim nie jest wskazanie we wniosku do SKO zestawienia transakcji nieruchomościami pod zabudowę usługowo-handlową na terenie W. / k. 26 /; spośród tych transakcji bowiem tylko jedna dotyczyła nieruchomości o powierzchni zbliżonej do wycenianej nieruchomości, natomiast pozostałe transakcje odnosiły się do działek o powierzchni większej, a przede wszystkim część transakcji dotyczyła użytkowania wieczystego, nie zaś prawa własności; dlatego też należało uznać, że strona powodowa nie podważyła prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, na podstawie którego ustalono wartość przedmiotowej nieruchomości, wobec czego brak było podstaw do przyjęcia, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez właściciela nieruchomości jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, co prowadziło do oddalenia powództwa.

W apelacji strona powodowa zarzuciła : 1. mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia rażące naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 232 kpc w zw. z art. 6 kpc, przez uznanie, że prywatny operat strony pozwanej jest wystarczający do przyjęcia jej twierdzeń i oddalenia powództwa, gdy tymczasem obowiązkiem strony pozwanej jest udowodnienie tej okoliczności;

2. rażące naruszenie przepisu art. 278 kpc przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego w sytuacji, gdy prawidłowe rozstrzygnięcie wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z zaleceniem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z potrzeby ponownego przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów.

Tylko dodatkowo odnośnie zarzutów apelacji należy wskazać na następujące kwestie : - ciężar dowodu, że istnieją przesłanki podniesienia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, spoczywa na właścicielu gruntu, co wykazywane jest poprzez przedłożenie stosownego operatu szacunkowego określającego aktualną wartość nieruchomości; operat taki - sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego / art. 77 ust. 3 u.g.n. / - strona pozwana przedłożyła, wobec czego uwagi apelacji o prywatnym charakterze tego operatu są zupełnie dowolne; - w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kluczowe znaczenie ma opinia biegłego sądowego dotycząca wyceny nieruchomości, a wniosek o dopuszczenie takiego dowodu z opinii biegłego sądowego powinien złożyć użytkownik wieczysty, natomiast w razie braku takiej inicjatywy z jego strony, proces musi zakończyć się oddaleniem powództwa;

-przeprowadzana aktualizacja opłaty rocznej oparta była bowiem na oszacowaniu wartości nieruchomości dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie właściciela gruntu, dlatego to strona powodowa powinna podważać tę wycenę stanowiącą podstawę wypowiedzenia dotychczasowej opłaty oraz żądać ponownego oszacowania wartości nieruchomości; - tymczasem strona powodowa - mimo że była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika - takiego wniosku nie zgłaszała, dlatego też kwestia dopuszczenia przez sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego nie wchodziła w grę, gdy ponadto żadne inne okoliczności i dowody nie zmierzały do ustalenia innej wartości nieruchomości, ponieważ za takie nie mogą być uznane jedynie subiektywne uwagi skarżącej odnośnie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie strony pozwanej.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc /, natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc .