

Sygn. akt II Ca 740/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jolanta Burdukiewicz-Krawczyk Sędzia SO Monika Kuźniar

Sędzia SR del. Agnieszka Łężna (spr.)

Protokolant: Izabela Grecka-Janik

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko (...) w W. Oddział Terenowy we

W.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Oleśnicy

z dnia 18 marca 2013r.

sygn. akt IC 410/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 740/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 marca 2013 r., Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział I Cywilny, w sprawie z powództwa A. G. przeciwko (...) Oddział Terenowy we W., ustalił, iż ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w obrębie P., gmina D. i oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki (...) o łącznej powierzchni 8,6867 ha w udziale 3/5, dla których Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), dokonane przez (...) Oddział Terenowy we W. wypowiedzeniem z dnia 14 grudnia 2009 r. jest niezasadne ponad kwotę 1.215 zł, w pozostałej części powództwo oddalił i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 743,43 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne:

Pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. strona pozwana wypowiedziała z dniem 31 grudnia 2009 r. powodowi dotychczasową opłatę roczną w wysokości 448,20 zł z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w obrębie P., gmina D., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki (...) o łącznej powierzchni 8,6867 ha w udziale 3/5, ustalając nową opłatę na kwotę 8.698,77 zł. W piśmie tym strona pozwana wskazała, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości

będącej w użytkowaniu wieczystym, wynoszącej obecnie 1.449.796 zł, co skutkowało wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej oraz ustaleniem nowej opłaty w kwocie 8.698,77 zł w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. S., według stanu na dzień 14 października 2009 r. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi P., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy D. z dnia 31 marca 2005 r. położona jest na obszarze oznaczonym symbolami: RR-teren ośrodków obsługi i produkcji rybackiej (około 56% powierzchni

działki), ZN- teren zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych (około 38% powierzchni działki), MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (około 6% powierzchni działki). Dla przedmiotowego obszaru nie przystąpiono do zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu. Dokonując wyceny biegła zastosowała podejście porównawcze, metodą porównania parami.

Powód A. G. odwołał się od decyzji dotyczącej wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 14 grudnia 2009 r., do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, bądź też jest uzasadniona w innej wysokości, tj. znacznie niższej niż zaoferowana przez (...) Oddział Terenowy we W.. W uzasadnieniu odwołania powód zakwestionował przedstawioną w operacie szacunkowym wartość nieruchomości, wskazując, iż jego zdaniem jest ona rażąco zawyżona, nie uwzględnia obecnej sytuacji gospodarczej na rynku nieruchomościami oraz nie oddaje realnej wartości przedmiotowej nieruchomości. Powód podniósł ponadto, iż przedmiotowa nieruchomość to staw wraz z terenem nadbrzeżnym i gruntem niezabudowanym. Teren jest porośnięty trawą, chwastami, krzewami bez wartości rynkowej. Na przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi działalności gospodarczej z uwagi na jej nierentowność. Zarzucił, że w okresie pomiędzy sporządzeniem jednego i drugiego operatu przeznaczenie terenu określone w miejscowym planie zagospodarowania terenu nie uległo zmianie. Nie poczyniono również żadnych nakładów na nieruchomość, które zwiększałyby jej wartość. Zdaniem powoda rzeczoznawca dokonując wyceny rzeczowej nieruchomości winien był wziąć pod uwagę transakcje nieruchomościami w roku dokonywania przedmiotowej wyceny, kiedy to w porównaniu z rokiem 2008 zmniejszyło się w sposób widoczny zainteresowanie na rynku obrotem nieruchomościami, jak i także nastąpił spadek ich cen.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 5 lipca 2011 r., oddaliło wniosek powoda. W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze podniosło, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego rzeczowej nieruchomości została dokonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w oparciu o przedstawiony przez właściciela operat szacunkowy wyceny rzeczowej nieruchomości, sporządzony z zachowaniem wymogów określonych w obowiązujących przepisach z zakresu wyceny nieruchomości, a tym samym należało go uznać za dowód

wzrostu wartości przedmiotowego gruntu.

W trakcie postępowania przed Sądem I instancji została sporządzona pisemna opinia przez biegłego sądowego mgr inż. arch. E. C. dotycząca określenia wartości rynkowej gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość gruntu biegła określiła na poziomie cen z grudnia 2009 r. Dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegła wskazała, iż wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Przy czym aktualny sposób użytkowania musi odnosić się do faktycznie prowadzonej działalności na nieruchomości. W ocenie biegłej, biorąc pod uwagę cel wyceny, którym jest aktualizacja opłaty rocznej w związku z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nadrzędną kwestią było uwzględnienie postanowień zawartych w dokumencie przekazującym grunt w użytkowanie wieczyste. W szczególności należało brać pod uwagę informacje zawarte w dokumentach stanowiących podstawę wpisu w księgach wieczystych dotyczących celu na jaki opiniowana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz sposobu korzystania z nieruchomości. W konsekwencji biegła wskazała, iż dokonując szacowania nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej należało zachować zgodność z celem oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz przeznaczenie wynikające z planów

miejscowych w przypadku szacowania dla omawianego celu nabierają rangi informacji dodatkowych przykładowo informując o wadach czy zaletach wycenianych nieruchomości. Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości biegła dokonała według podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Biegła przyjęła wartość rynkową prawa własności gruntu na kwotę 202.500 zł i wskazała iż aktualny zapis planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczył jedynie nieduży fragment przedmiotowej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej, grunt ten jednak na dzień oględzin nie został zabudowany, nie jest tym samym wykorzystywany na cele mieszkaniowe i do dnia oględzin nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z gruntu, z rolniczego na mieszkaniowe. Biegła kategorię wyjaśniła, iż przyjęcie wprost przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planów miejscowych obowiązujących w dacie aktualizacji opłaty jest podejściem błędnym i nie

może być stosowane w przypadku tego typu operatów. Biegła w trakcie postępowania wyjaśniła również, iż przeprowadziła oględziny na nieruchomości i stwierdziła, że nie doszło do zmiany przeznaczenia nieruchomości, cel rolny przeznaczenia nieruchomości także został zachowany.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy ustalił, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Sąd Rejonowy jako okoliczność bezsporną przyjął, iż powód A. G. jest współużytkownikiem wieczystym gruntów mówiących działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 8,6867 ha położonych w obrębie P., gmina D., w udziale 3/5, dla których Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a będących własnością (...) Oddział Terenowy we W., oraz że pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. (...) Oddział Terenowy we W. powiadomiła użytkownika powoda o wypowiedzeniu z dniem 31 grudnia 2009 r. dotychczasowej opłaty rocznej w kwocie 448,20 zł, ustalając nową opłatę na kwotę 8.698,77 zł, zaś jako podstawę sposobu wyliczenia wartości nieruchomości podała art.30 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami, wskazując, iż opłata ta została ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego z dnia 14 października 2009 r.

Sąd I instancji zważył, że zgodnie z art. 71 i 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tytułem użytkowania gruntu należącego do Skarbu Państwa użytkownicy wieczystości zobowiązani są do ponoszenia opłat rocznych, których wysokość ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art.67 cytowanej wyżej ustawy. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art.7b ust. 1 powołanej ustawy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych cele rolne 1% wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art.30 ust. 1 (w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami - przy zastosowaniu podejść porównawczego, dochodowego, kosztowego), z tym, iż wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art.30 ust. 2. Obowiązującym aktem prawnym, który reguluje sposób ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste, w tym także aktualizację opłat z tego tytułu jest Rozporządzenie

Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w §28 tegoż Rozporządzenia wskazano, iż 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 podejście porównawcze. Przy określaniu tej wartości stosuje się ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności (§29 Rozporządzenia). W myśl §28 ust.5 Rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z i zastrzeżeniem art.73 ust.2 Ustawy. Równocześnie zgodnie z brzmieniem art. 155 ust. 1 pkt 7 Ustawy o gospodarce 1 nieruchomościami przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych. Konsekwencją tego jest zapis zawarty w treści art.72 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, iż wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w

umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana. Sąd I instancji wskazał, że swoje rozstrzygnięcie oparł w całości na rzetelnej opinii biegły sądowego mgr inż. arch. E. C., która dokonała w oparciu o treść art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia i techniki szacowania rzeczowej nieruchomości stosując podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Zdaniem Sądu Rejonowego, stosując podejście porównawcze biegła porównała ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wybierając transakcje, jakie miały miejsce na rynku w okresie od 1 czerwca 2008r. do 14 października 2009r. Ponadto biegła przeanalizowała transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe, niezabudowane o powierzchni od 1,0 do 10,0 ha będące , podobnie jak nieruchomość wyceniana, w użytkowaniu rolniczym. Jednostkowe ceny transakcyjne prawa własności gruntu zawierały się w przedziale od 18.258 zł/ha do 48.387 zł/ha. Natomiast cena średnia wyniosła 40.468 zł/ha. Suma współczynników korygujących uwzględniająca różnicę w cechach nieruchomości

przyjętych do bezpośrednich porównań została określona na 0,5761 co oznacza, że szacowana wartość przedmiotowej nieruchomości zbliżona jest do średniej ceny występującej na rynku. Na tej podstawie biegła sądowa ustaliła wartość rynkową wycenianej nieruchomości gruntowej na kwotę 202.500 złotych, którą to wartość Sąd I Instancji uznał za prawidłową.

W oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez biegłą, Sąd I instancji ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda A. G. w udziale 3/5 za nieuzasadnioną ponad kwotę 1.215 złotych zł, dalej idące powództwo oddalił.

Orzeczenie o kosztach Sąd Rejonowy oparł na treści art.100 k.p.c. Powód wygrał 86%, strona pozwana wygrała w 14%. I dokonując stosunkowego rozdzielenie kosztów postępowania, zgodnie z jego wynikiem, zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 473,43 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wniosła strona pozwana i zaskarżyła wyrok w części tj. w zakresie pkt. I oraz pkt. III orzeczenia, zarzucając mu naruszenie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i nie wzięcie pod uwagę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, naruszenie § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego zastosowanie w brzmieniu obowiązującym od dnia 26 sierpnia 2011 r. podczas gdy aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego miała miejsce w grudniu 2009 r., jak również naruszenie art.233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodu i oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłej, co do której zostały zgłoszone zastrzeżenia.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów strona pozwana wniosła o zmianę niniejszego wyroku poprzez ustalenie, iż opłata roczna począwszy od 2010 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w obrębie P., gmina D. i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 8,6867 ha w udziale 3/5, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) w kwocie 8.698,77 zł jest uzasadniona oraz o zasądzenie kosztów procesu za I oraz II instancję,

ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana podniosła, iż Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na opinii biegłej sądowej z dnia 6 lipca 2012 r., opinii uzupełniającej z dnia 12 listopada 2012 r. oraz wyjaśnieniach biegłej złożonych na rozprawie w dniu 4 marca 2013r, które oparte były na błędnych założeniach. Apelująca zarzuciła, że zgodnie z §28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 sierpnia 2011 r. wartości nieruchomości, przy ustalaniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lub aktualizacji tejże opłaty, określało się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również powołała się na treść art.154 ust. 1 oraz ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy uwzględnia w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W ocenie pozwanej oznaczało to, że przed zmianą § 28 ust.5 Rozporządzenia w pierwszej kolejności określając wartości nieruchomości ustalano przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a gdy brakowało powyższych danych dopiero uwzględniano faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Stąd też przed nowelizacją powyższego przepisu, a więc przed 26 sierpnia 2011 r. nieuzasadnione było od razu przy wycenie nieruchomości branie pod uwagę sposobu korzystania z tejże nieruchomości, w pierwszej kolejności należało bowiem uwzględnić przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strona pozwana zarzuciła, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania miała miejsce w grudniu 2009 r., a więc do określenia prawidłowej wartości przedmiotowej nieruchomości należało przyjąć powyższą zasadę. Zdaniem apelującej, biegła sądowa błędnie zastosowała w niniejszej sprawie przepis § 28 ust. 5 powyższego Rozporządzenia w brzmieniu

obowiązującym dopiero od 26 sierpnia 2011 r. przy określaniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na grudzień 2009 r., a więc w chwili gdy powyższy przepis nie obowiązywał. Strona pozwana podniosła również, że sama biegła sądowa przyznała, iż nie znalazła dokumentu, z którego wprost i jednoznacznie wynikałby cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste zgodnie z intencją właściciela, cel taki natomiast wywnioskowała z szeregu dokumentów określających stan nieruchomości. Apelująca zarzuciła, że skoro celu na jaki została nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste biegła sądowa nie mogła ustalić wprost z konkretnych dokumentów to zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami winna była wziąć pod uwagę przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i uwzględniając to przeznaczenie oszacować wartość nieruchomości. Strona pozwana wskazała również na przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i zarzuciła, że 1% stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ma zastosowanie do nieruchomości wykorzystywanych nie tylko do celów rolnych ale również mieszkaniowych, stąd też po samej stawce stosowanej przez stronę pozwaną również nie można wywodzić, iż przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele rolne.

Powód, w odpowiedzi na apelację, wniósł o oddalenie apelacji strony pozwanej w całości jako oczywiście bezzasadnej oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód podniósł, iż apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem zarzuty w niej wskazane są bezpodstawne, opinia sporządzona przez biegłą była prawidłowa i rzetelna a oparty na niej wyrok Sądu I Instancji, jako odpowiadający prawu, winien się ostać.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie w całości.

Sąd II instancji mając obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego uznał, iż zaskarżone orzeczenie nie wymaga zmiany. Sąd Rejonowy dokonał niewadliwych ustaleń

faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne, a na ich podstawie poczynił słuszne rozważania, co doprowadziło do wydania prawidłowego rozstrzygnięcia.

Strona pozwana w swojej apelacji podniosła, że Sąd Rejonowy wydając zaskarżone orzeczenie dokonał naruszenia art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i nie wzięcie pod uwagę przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego zastosowanie w brzmieniu obowiązującym od dnia 26 sierpnia 2011 r. podczas

gdy aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego miała miejsce w grudniu 2009 r., jak również naruszenia art.233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodu i oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłej, co do której zostały zgłoszone zastrzeżenia.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej zawartym w apelacji, Sąd Rejonowy zaskarżonym wyrokiem nie naruszył ani norm prawa materialnego przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, jak również nie naruszył przepisów prawa procesowego, w tym w szczególności postanowień art. 233 kpc.

Należy wskazać, iż naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię polega na wadliwym określeniu treści norm prawnych wynikających z przepisów prawa materialnego. Natomiast naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie może mieć postać błędnej subsumcji. Wadliwa subsumcja wyraża się w niezgodności między ustalonym stanem faktycznym a hipotezą zastosowanej normy prawnej, na błędnym przyjęciu czy zaprzeczeniu związku zachodzącego między faktem ustalonym w procesie a normą prawną (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, Lex, nr 78365; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, Lex, nr 78813).

Przepis art. 233 § 1 kpc stanowi natomiast, iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Cytowana norma prawna ustanawia zasadę swobodnej oceny dowodów, która polega na uprawnieniu sądu do ocenienia wiarygodności i mocy przeprowadzonych w toku postępowania dowodów według własnego przekonania, na podstawie ich wszechstronnego rozważenia. A zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak

również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267).

Zdaniem Sądu Okręgowego, prawidłowo Sąd I instancji oparł rozstrzygnięcie na opinii biegłego sądowego, którą Sąd II Instancji również uznał za rzetelną, spójną i logiczną. Wskazać należy, że na rozprawę w dniu 4 marca 2013r. biegła stawiła się na wezwanie, oraz złożyła ustną opinię uzupełniającą oraz ustosunkowała się do zarzutów do opinii sformułowanych przez pełnomocnika strony pozwanej. Z akt sprawy wynika, że o terminie tym zawiadomiony była również pełnomocnik strony pozwanej. Nie było zatem przeszkód by na rozprawie, poprzez zadanie dodatkowych pytań, wyjaśnić ewentualne dalsze zastrzeżenia do opinii. Na rozprawę tę, pełnomocnik strony pozwanej jednak nie stawił się.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art.28 ust. 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w brzmieniu obowiązującym na dzień dokonywania aktualizacji opłaty rocznej, wartość nieruchomości przy ustalaniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jednak zgodnie z treścią przepisu art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych; w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w

ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Apelująca zarzuciła, że Sąd I Instancji w toku postępowania nie zastosował przepisu art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie wziął pod uwagę przeznaczenia nieruchomości. Zarzut ten uznał Sąd Okręgowy za chybiony.

Zwracając uwagę na przeznaczenie nieruchomości, nie należy mylić przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego z przeznaczeniem (aktualnym lub potencjalnym) wynikającym z cech samej nieruchomości lub z jej położenia. Kwestią tego typu zajmował się m.in. WSA w Gdańsku, który w wyroku z dnia 18 czerwca 2008 r., II SA/Gd 139/08, LEX nr 566804, orzekł, iż nieruchomość położona na złożach kopalin ma tę cechę niezależnie od treści ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na danym terenie. Ta cecha nieruchomości nie powstaje wraz ze zmianą planu miejscowego, tj. wraz ze zmianą funkcji terenu. Przeznaczenie w nowym (zmienionym) planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, oznaczonej w dotychczasowym planie jako tereny łąk, pastwisk, rowy, nieużytki, użytki rolne i leśne, pod eksploatację kruszywa nie powoduje powstania nowej cechy nieruchomości -przedmiotowa nieruchomość była i jest położona na złożach kopalin. Operat szacunkowy powinien uwzględniać fakt, iż nieruchomość położona jest na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości, a skoro przy metodzie porównawczej należy porównywać nieruchomości podobne, to w celu ustalenia renty planistycznej nie można porównywać nieruchomości położonych na złożach kopalin stanowiących części składowe nieruchomości z nieruchomościami niepołożonymi na takich złożach.

Jak wynika z materiału dowodowego sprawy sporna nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi P., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy D. z dnia 31 marca 2005 r. położona jest na obszarze oznaczonym symbolami: RR-teren ośrodków obsługi i produkcji rybackiej (około 56% powierzchni działki), ZN- teren zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych (około 38% powierzchni działki), MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (około 6% powierzchni działki). Teren spornej nieruchomości nie zmienił swego przeznaczenia, nie został również zabudowany. Należy również podkreślić, że w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej wieczystego użytkowania z dnia 14 grudnia 2009r., strona pozwana

wskazując sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, wyraźnie podaje, że przeznaczona ona jest na cele rolne. Brak jest zatem podstaw dla przyjęcia, jak tego obecnie chce pełnomocnik apelującej, że wycena nieruchomości została przez biegłą wykonana wadliwie. Wskazać należy, że dane zawarte w planach miejscowych obowiązujących w dacie aktualizacji opłaty nabierają rangi informacji dodatkowych, mogących stanowić wskazówki przy określaniu wad czy zalet wycenianych nieruchomości. Jednak przyjęcie wprost przeznaczenia wynikającego z tych planów, w przypadku sporządzenia operatu dla celu aktualizacji opłaty, byłoby podejściem błędnym.

W związku z powyższym apelację strony pozwanej Sąd Okręgowy oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

Za podstawę orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd przyjął normę art. 98 k.p.c, obciążając kosztami tymi apelującego.