

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	M. S.; A. C.
Protokolant:	Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. z siedzibą w W.**

przeciwko Gminie G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powódki (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 19 grudnia 2013 I C 823/12

I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób że :

1. Ustala, że od dnia 1 stycznia 2012r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego G. przy ulicy (...), stanowiącego działki gruntu o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w Olecku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr. KW (...) będących w użytkowaniu wieczystym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wynosi 13494zł (trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote) .

2. W pozostałej części powództwo oddala.

II. Nakazuje zwrócić powodowi kwotę 875,21 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na opinię biegłego.

III. Odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu przed sądem II – giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 92/14

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w W. złożył sprzeciw od orzeczenia (...)w O. oddalającego jego wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), domagając się przy tym jej ustalenia na kwotę 7.899,00 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r., zgodnie z operatem sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. F..

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż nie doszło do żadnych okoliczności uzasadniających uznanie, iż doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości, a tym samym zmniejszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Operat, na który powoływał się powód jest dokumentem prywatnym, a na powodzie spoczywa ciężar wykazania podstawy do zaistnienia aktualizacji. Zakwestionował przy tym operat wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego M. F., zarzucając mu, iż jest dotknięty wadami tj. został sporządzony niezgodnie z Rozporządzeniem Ministra, albowiem biegły powinien wziąć pod uwagę nieruchomości podobne i wycenić 4 działki jako całość, a nie każdą oddzielnie.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 823/12 Sąd Rejonowy w Olecku oddalił powyższe powództwo.

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynikało, że dnia 30 grudnia 2011 r. powód zwrócił się do Burmistrza G. o dokonanie aktualizacji - obniżenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, załączając operat szacunkowy z dnia 3 lutego 2011 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. F., według którego wartość rynkowa gruntu wynosiła w dacie jego sporządzenia 260.074,00 zł, co winno skutkować obniżeniem dotychczasowej opłaty, ustalonej w drodze ugody sądowej do kwoty 7.802,22 zł, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r.

Decyzją z dnia 27 stycznia 2012 r. Burmistrz G. odmówił dokonania aktualizacji wysokości opłaty. W uzasadnieniu wskazano, iż przedłożony przez powoda operat zawiera błędy i jest niezetelny, przez co nie może stanowić podstawy aktualizacji.

Powyższą decyzję zaskarżył powód, jednak (...)oddaliło jego wniosek o dokonanie przez Burmistrza G. aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z pisemnych motywów rozstrzygnięcia (...)(...)wynika, że przedstawiony przez powoda operat szacunkowy nie zawiera wyczerpującej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, w szczególności nie zawiera charakterystyki rynku lokalnego w odniesieniu do rodzaju nieruchomości przyjętych do porównań. Rzeczoznawca majątkowy, który sporządzał w/w operat dokonał subiektywnego doboru nieruchomości porównawczych i wadliwie wskazał dane istotne dla szacowania. Zawiera on wyliczenie wartości nieruchomości na dzień 31 stycznia 2011 r., podczas gdy żądanie aktualizacji dotyczy okresu od dnia 1 stycznia 2012 r., co oznacza, iż wartość nieruchomości powinna być ustalona na tę właśnie datę. Ponadto operat prywatny na tle innych materiałów zebranych w sprawie wcześniejszej aktualizacji opłaty rocznej przez organ z urzędu, wskazuje także na istotne różnice w opisie nieruchomości i ważkie atrybuty nieruchomości, co we wcześniejszych sprawach nie było przez użytkownika wieczystego kwestionowane. Ponadto niesłusznie dokonano w operacie zamiast wyceny całości nieruchomości objętej opłatą - wyceny poszczególnych wchodzących w jej skład działek ewidencyjnych i oszacowanie każdej z osobna. Obiektywna prawidłowość, iż mniejsze działki są droższe została zauważona przez ustawodawcę przy wprowadzeniu opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił rzeczywistą wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień 1 stycznia 2012 r. na kwotę 564.989,00 zł, zaś wartość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego - 16.960,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy odniósł się do art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami z którego wynika, iż za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie zaś z art. 72 ust. 3 pkt 4 w/w ustawy, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportowo-turystyczną

- 1% ceny. W myśl z kolei przepisu art. 77 ust. 1 (zgodnie z jego aktualnym brzmieniem) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Stosownie do treści art. 77 ust. 3 w/w ustawy, aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Użytkownik wieczysty może, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy, żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji opłaty. W razie odmowy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Ciężar dowodu, iż istnieją przesłanki do dokonania aktualizacji, spoczywa na użytkowniku wieczystym - art. 81 ust. 2 w/w ustawy.

Analizując przedmiotową sprawę na gruncie powyższych przepisów Sąd Rejonowy zważył, że ustalenie wysokości opłaty rocznej według wyceny rzeczoznawcy M. F., a więc w kwocie niższej niż wynika z zawartej przez strony ugody sądowej ustalającej opłatę na kwotę około 15.700,00 zł, nie było możliwe. W tym kontekście podkreślił, że kwota opłaty 15.700,00 zł, którą strony zgodnie ustaliły w ugodzie sądowej, jest najbardziej zbliżona do wyliczonej przez biegłego sądowego A. K. dla potrzeb przedmiotowej sprawy na kwotę 16.960,00 zł. Dokonanie aktualizacji w oparciu o opinię prywatną złożoną przez powoda w tej sytuacji naruszałoby zasady aktualizacji opłaty rocznej, które zostały szczegółowo uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy nie podzielił przy tym zarzutów powoda złożonych do opinii biegłego sądowego A. K. w zakresie braku uwzględnienia przy wartości nieruchomości m. in. utwardzenia części placu asfaltem, wykonania parkingu z tzw. polbruku, czy wykonania bramy garażowej i podmurowanego ogrodzenia. Jak wynika bowiem z uzupełniającej opinii biegłego sądowego ustalona przez niego wartość nieruchomości ustalona została bez budynków, budowli i innych urządzeń, z uwagi na fakt, iż stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności. Użytkownik wieczysty zobligowany jest natomiast do wnoszenia opłaty, jako stawki procentowej ustalonej wyłącznie od wartości gruntu, bez nieruchomości, które są jego własnością. Nakłady powoda w postaci: m. in. utwardzenia części placu asfaltem, wykonania parkingu z tzw. polbruku, czy wykonania bramy garażowej i podmurowanego ogrodzenia nie mają walor nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powołując się na art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Rejonowy zważył, że przy aktualizacji opłaty, 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. Zasadę tą 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. Regulacja ta dotyczy nakładów poniesionych i wpływających bezpośrednio na cechy gruntu, a nie naniesień na nim. Tak więc dotyczy ona np. nakładów związanych z poprawieniem warunków gruntowo-wodnych poprzez np. melioryzację lub wymianę gruntu. Nie dotyczy to natomiast nakładów typu: nawierzchnie drogowe, sieci instalacji, ponieważ stanowią one własność użytkownika wieczystego i podlegają rozliczeniu z właścicielem gruntu w przypadku ewentualnego wygaśnięcia użytkowania wieczystego (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12.04.2011 r., sygn. akt. I ACa 280/11).

Sąd Rejonowy zważył również, że biegły sądowy dla potrzeb sporządzenia opinii zastosował podejście porównawcze - metodę porównywania parami, jako najbardziej optymalną dla wykonania obliczenia wartości nieruchomości z wykorzystaniem arkuszy (...). Zastosowana metoda, na tle innych podobnych, niesie za sobą wynik najbardziej miarodajny, biorąc pod uwagę charakter rynku nieruchomości niezabudowanych w G., który cechuje niejednorodność. Oznacza to, iż zarówno cechy nieruchomości występujących w obrocie, jak i uzyskiwane ceny

transakcyjne są bardzo zróżnicowane - od kilku do kilkuset złotych za 1 m^{((2))}. Z uwagi na tę niejednorodność biegły dokonał analizy rynku, która pozwoliła wyjaśnić wpływ cech nieruchomości na uzyskane ceny, z zastosowaniem zaawansowanych metod obliczeniowych z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego (...). W tym celu zidentyfikował cechy, które na rynku lokalnym mają wpływ na wartość (dla nieruchomości powyżej 1000 m^{((2))}, z odrzuceniem nieruchomości o cechach skrajnych - o funkcji rolniczej, gdzie ceny są na poziomie kilku złotych z 1 m^{((2))}, jak i nieruchomości położonej w pobliżu nieruchomości wycenianej, o funkcji handlowej - powyżej 200 m/l m^{((2))}). Cechy te opisano w opinii przez nadanie im wartości liczbowych, zaś wykorzystując arkusz kalkulacyjny (metodę matematyczną) biegły stworzył model wyjaśniający zależności między cenami a cechami nieruchomości oraz wyjaśnił wpływ poszczególnych cech na ceny. Sąd Rejonowy podkreślił także, że dane wyjściowe zamieszczone w arkuszu kalkulacyjnym opierały się o transakcje uzyskane z ewidencji ze (...) w G.. Wyliczenia sporządzone w oparciu o arkusz pozwoliły na ustalenie dokładności zastosowanych korekt i wagę cech rynkowych porównywanych nieruchomości. Brak też jest ocenionych cech „położenie”, dla nieruchomości położonych przy tej samej ulicy np. (...), czy L., albowiem część z tych działek przylega bezpośrednio do ulicy i ma z niej bezpośredni zjazd, a część położona jest, z punktu oceniającego rzeczoznawcy gorzej np. na zapleczu zabudowy z gorszym dojazdem, lub gorszym uzbrojeniem.

W tych warunkach, Sąd Rejonowy oddalił powództwo o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód (...) sp. z o.o. w W. zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) dowolną ocenę zebranego materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie tej oceny:

a) w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego przez przyjęcie, że dokonane w ramach sądowej wyceny nieruchomości korekty na jednej cesze „położenie”, decydującej o podobieństwie nieruchomości wycenianej do nieruchomości porównywanych, sięgały na rynku niewielkiej miejscowości aż ponad 50% ogólnej ceny, co jest równoznaczne z założeniem, że podmioty rynkowe działające na zasadach rozrachunku ekonomicznego zapłacą cenę nieracjonalnie powiększoną z powodu samego tylko „położenia nieruchomości”, lekceważąc w przeważającym stopniu inne cechy rynkowe decydujące o podobieństwie, gdy w rzeczywistości w niewielkiej, liczącej ok. 13.000 mieszkańców miejscowości nie ma żadnego uzasadnienia dla powiększania w tak drastyczny sposób kosztów nabycia nieruchomości ze względu niemal wyłącznie na jej „położenie”, z uwagi bowiem na małe odległości i bardzo podobny dojazd rynek ten jest pod tym względem homogeniczny. Przypisanie takich motywacji uczestnikom rynku jest niezgodne z zasadami funkcjonowania w obrocie oraz rozrachunkiem ekonomicznym,

b) w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania przez przyjęcie, że w ramach cechy „położenie” należy uwzględnić, jak działka jest „uzbrojona” oraz jakie jest jej „przeznaczenie” (do zabudowy/nie do zabudowy), pomimo iż biegły: dokonał już korekty na jedno z tych wskazań w ramach innej cechy („przeznaczenie”), a drugiego w ogóle nie wyodrębnił jako cechy decydującej o podobieństwie („uzbrojenie”) co prowadzi do konfuzji znaczenia i opisu cech rynkowych decydujących o podobieństwie nieruchomości, a ponadto dwukrotnego uwzględnienia i korekty ceny nieruchomości z uwagi na jej „przeznaczenie” - raz w ramach tej właśnie cechy, drugi raz w ramach jej „położenia”,

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 224 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego ze specjalności wycena nieruchomości na mającą istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia okoliczność wartości należącej do powoda nieruchomości oraz wynikającej z tego wysokości należnej od niego opłaty za użytkowanie wieczyste, mimo że okoliczność, na którą dowód ten został zgłoszony, nie została należycie wyjaśniona, ponieważ sporządzona opinia biegłego A. K. jest niejasna i zawiera istotne błędy uniemożliwiające powzięcie prawidłowych ustaleń faktycznych, zatem zgłoszenie uzasadnionego wniosku o opinię kolejnego biegłego nie mogło mieć na celu wyłącznie przewlekłości postępowania.

Mając na względzie powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w O. do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację, pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda w części okazała się zasadna.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. - Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3). W związku z powołanymi wyżej przepisami wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą Sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, Sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, Sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.), przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, Sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że Sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli jej wartość 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 na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawą do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest wartość nieruchomości gruntowej oraz stawka procentowa, określona różnie w zależności od celu, na jaki w użytkowanie wieczyste została przekazana nieruchomość.

W przedmiotowej sprawie nie było kwestionowane, iż doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), której użytkownikiem wieczystym jest powodowa spółka. Kwestią sporną pozostawała natomiast wartość nieruchomości, a przez to wysokość ustalonej przez pozwanego opłaty.

Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość tę zgodnie z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 152 w/w ustawy sposoby określenia wartości, stanowiące podejście do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym ustawodawca wyróżnia podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe lub mieszane. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy czym następnie wartość tę koryguje się w zależności od wskazanych w dalszej części art. 153 ust. 1 ww. ustawy przesłanek.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 22 w/w Rozporządzenia, dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, a te określa się w podejściu porównawczym. Oznacza się, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z dwóch metod: porównania parami lub analizy statystycznej rynku, przy czym zgodnie z przywołanym wyżej przepisem stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie nieruchomości, rodzaj, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy dysponował opinią biegłego sądowego A. K., – która stanowiła podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych - z której wynikało, iż wartość nieruchomości wynosi 564.989,00 zł. Powyższa opinia była kilkakrotnie kwestionowana przez powodową spółkę, która zarzucała w głównej mierze brak przejrzystości wyjaśnień biegłego w zakresie przeprowadzonych obliczeń i zastosowanych współczynników oraz korekt cen, wartości przyjętych działek do porównania, czy też różnicowania wartości w kontekście cechy „położenie”. W konsekwencji, powodowa spółka domagała się dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który to wniosek został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 10 grudnia 2013 r. (k. 249) i w tym zakresie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu na podstawie art. 162 k.p.c.

Zarzuty apelacyjne powodowej spółki sprowadzały się do kwestionowania zasadności oddalenia jej wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, albowiem w jej ocenie dotychczas zgromadzony materiał dowodowy, a w szczególności opinia biegłego A. K., nie pozwalał na ustalenie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W tym kontekście podniosła, że jej zarzuty skierowane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wobec opinii biegłego A. K. nie zostały dostatecznie wyjaśnione m. in. w zakresie: ustalenia ceny za 1 m² nieruchomości w oparciu o przyjętą korektę 53,97%, przyjęcia różnic w zakresie korekt dla cechy „położenie” dla par nieruchomości leżących w bezpośrednim sąsiedztwie lub przy jednej ulicy, przyjęcia niewłaściwej wartości przy cesze „położenie”, co w konsekwencji przełożyło się na ustalenie błędnej wartości nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego, powyższe zarzuty okazały się słuszne. Sąd II instancji podzielił argumentację skarżącego, że opinia biegłego sądowego A. K. nie wyjaśniała w sposób jasny i precyzyjny zastosowanych wyliczeń, czy też sposobu wyodrębnienia cech, ich wag oraz współczynników, które decydowały o wartości nieruchomości wycenianej. W tych warunkach, Sąd Okręgowy uznał, iż decyzja Sądu Rejonowego w przedmiocie oddalenia wniosku skarżącej o

dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości nie była trafna i w konsekwencji jako Sąd merytoryczny, z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej K. T..

W świetle ustaleń poczynionych przez biegłą sądową K. T. wynika, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym przez powodową spółkę wynosi 449.800,00 zł (k. 312-344). Żadna ze stron nie zgłosiła zarzutów do tej opinii.

Sąd Okręgowy uznał, iż opinia sporządzona przez biegłą sądową K. T., jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Poddaje się ona bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku (tak m.in. postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 roku, OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98). Biegła w sposób nie budzący wątpliwości przedstawiła tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślić należy, iż biegła jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i wieloletnie doświadczenie oraz wysokie kwalifikacje, a sporządzoną przez siebie opinię sformułowała na podstawie akt sprawy, a także oględzin nieruchomości, wyciągu z ksiąg wieczystych, dokumentacji geodezyjnej, uwarunkowań planistycznych oraz notowań cen transakcyjnych. Na szczególną uwagę zasługuje też fakt, iż biegła, przyjmując opis procedury szacowania nieruchomości podejściem porównawczym szeroko umotywowała, jakie nieruchomości uznała za podobne z uwzględnieniem cech nieruchomości wymienionych w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak: lokalizacja, sposób dojazdu do nieruchomości, powierzchnię, walory działki. Tym samym Sąd Okręgowy w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłą K. T. zwłaszcza, że nie było ono też, jak już wspomniano, kwestionowane przez żadną ze stron.

Oszacowana przez biegłą wartość nieruchomości na kwotę 449.800,00 zł dała podstawy do ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu 3% stawki opłaty na kwotę 13.494,00 zł, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Jednocześnie na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy nakazał zwrócić powodowi kwotę 875,21 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na opinii biegłego.