

**Sygn. akt I ACa 309/16**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Paweł Rygiel (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Zbigniew Ducki</b> <b>SSA Robert Jurga</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska</b>

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Instytutu (...) S.A. w K.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.**

o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 21 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 1813/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Paweł Rygiel SSA Robert Jurga

sygn. akt I ACa 309/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy, uwzględniając w części powództwo Instytutu (...) S.A. w K. skierowane przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K., ustalił, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr (...) obręb (...) w K., jednostka ewidencyjna K., zawarta w wypowiedzeniu z dnia 11 grudnia 2013 r., jest zasadna do kwoty 317.714,61 zł, z tym zastrzeżeniem, że użytkownik wieczysty ma wносить tę opłatę:

- za rok 2014 r. – w kwocie 99.902,40 zł, przy czym zalicza się na poczet tej opłaty kwotę 49.951,20 zł tytułem nakładów,
- za rok 2015 r. – w kwocie 208.808,50 zł, przy czym zalicza się na poczet tej opłaty kwotę 16.858,80 zł tytułem nakładów,
- za rok 2016 r. i lata następne – w kwotach po 317.714,61 zł.

Stwierdził, że w dalej idącym zakresie aktualizacja wysokości opłaty rocznej jest niezasadna i w pozostałej części powództwo oddalił. Sąd rozliczył także koszty procesu.

Sąd I instancji wskazał, że Skarb Państwa jest właścicielem wyżej opisanej nieruchomości, zaś powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości. Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosiła 49.951,20 zł. Pismem z dnia 11 grudnia 2013 r. Prezydent Miasta K. – działając w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłaty rocznej proponując nową jej wysokość, stanowiącą 3% wartości gruntu, w kwocie 429.579 zł. Jednocześnie w piśmie wskazano sposób wnoszenia tej opłaty z uwzględnieniem reguł wynikających z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powodowa spółka wniosła o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona, a jest zasadna jedynie co do kwoty 128.069 zł. Nadto wskazywała, że na poczet opłaty rocznej winny być zaliczone nakłady, o jakich mowa w art. 77 ust.4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Postępowanie w niniejszej sprawie zostało poprzedzone postępowaniem przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K., a zainicjowane sprzeciwem strony pozwanej od orzeczenia SKO z dnia 31 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy, na podstawie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego B. W. ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem sporu, stanowiącej działkę nr (...), bez uwzględnienia składników budowlanych, położona przy al. (...) w K., według stanu i poziomu cen na dzień 11 grudnia 2013 r. wynosi 10.590.487 zł.

Do nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, w rozumieniu art. 77 ust. 4 zw. z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaliczyć należy: wykonanie w 2014 r. kanalizacji sanitarnej dla modernizacji budynku (...) oraz budowę kabla światłowodowego pomiędzy budynkiem (...) i (...). Z kolei do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu powodujące wzrost jego wartości, w rozumieniu art. 77 ust. 6 cyt. ustawy, zaliczyć należy nakłady: ekran akustyczny za budynkiem (...) wykonany w 2000 r., ekran akustyczny wykonany w 2007 r.

Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej do budynku(...) wynosiło 27.726,20 zł, wykonanie ekranu akustycznego za bud. (...) – 18.573,2 zł oraz wykonanie ekranu akustycznego wykonanego w 2007 r. - 20.577,50 zł. Łączna wartość rynkowa tych nakładów, według stanu i poziomu cen na dzień 11 grudnia 2013 r., wynosi 66.810 zł.

W tym stanie rzeczy, odwołując się do treści art. 77 ust.1 i 3, art. 78 i art. 72 ust.3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 782) Sąd Okręgowy wskazał, że skoro opłata roczna z tytułu użytkowania nieruchomości wynosi 3 % ceny tej nieruchomości, to aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej była uzasadniona co do kwoty 317.714,61 zł. (tj. 3 % z kwoty 10.590.487 zł).

Następnie Sąd określił wysokość opłaty rocznej za poszczególne lata, stosownie do regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a cyt. ustawy. Wreszcie, na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczył wartość nakładów poniesionych przez użytkownika, powołując się na treść art. 77 ust. 4, 5 i 6 oraz art. 143 ust.2 cyt. ustawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., a o brakujących kosztach sądowych – na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła strona powodowa, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego – opinii biegłego B. W. – określającej wartość rynkową spornej nieruchomości, a także przez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego, pomimo, że opinia biegłego B. W. była nieweryfikowalna, posiadała szereg wad i uchybień, a w konsekwencji opinia ta była nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów strona apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, ponowne rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej nie może odnieść zamierzonego skutku.

Przede wszystkim wskazać należy, że aktualnie zakres sporu ograniczony jest do kwestii związanych z ustaleniem wartości nieruchomości gruntowej, będącej przedmiotem spornego użytkowania wieczystego. W szczególności przez żadną ze stron nie jest kwestionowany fakt, zakres i wartość zaliczenia na poczet ustalonej opłaty rocznej nakładów na nieruchomość oraz sposób tego zaliczenia, jak też nie budzi kontrowersji sam mechanizm wyliczenia opłaty rocznej i zastosowania w tym zakresie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stąd zarzuty podniesione w apelacji strony powodowej ograniczają się do podstawy faktycznej w części dotyczącej wartości nieruchomości, w tym przede wszystkim wiarygodności dowodu z opinii biegłego. W istocie, zarzuty te stanowią powtórzenie zgłoszonych przed Sądem I instancji zastrzeżeń do opinii biegłego.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Zostały one oparte o wszystkie przeprowadzone dowody, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c.

Na akceptację zasługują także ustalenia Sądu I instancji w tej części, w której dotyczą wartości nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki. Będąca podstawą tych ustaleń opinia biegłego sądowego B. W. nie budzi zastrzeżeń i Sąd I instancji miał pełne podstawy do przyjęcia jej za wiarygodną i rzetelną. Tym samym bezzasadny jest zarzut procesowy, kwestionujący oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Odnosząc się w sposób szczegółowy do argumentacji zawartej w apelacji i podniesionych w niej zarzutów do treści opinii biegłego, wskazać należy, co następuje.

W sprawie nie jest kwestionowany sam opis i charakterystyka wycenianej nieruchomości gruntowej. Specyfiką tej nieruchomości jest to, iż grunt o znacznej powierzchni, przeznaczony na cele działalności usługowo – produkcyjnej i badawczej, położony jest w dzielnicy willowej, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej. Konsekwencją jest to, że nieruchomość położona jest w części K., w której – z uwagi na dominującą zabudowę – są wysokie ceny, jednocześnie obszar i przeznaczenie wycenianego gruntu nie odpowiada dominującej specyfice terenu. Stąd istniały trudności w doborze nieruchomości do porównania, w tym brak było nieruchomości podobnych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Nie sposób zakwestionować doboru nieruchomości porównawczych dokonanego przez biegłego. Wskazane wyżej trudności spowodowały, iż dobór nieruchomości dotyczył położonych w innych dzielnicach K.. Tym niemniej obejmował nieruchomości o zbliżonej powierzchni i położeniu względem szlaków komunikacyjnych oraz o tożsamym przeznaczeniu. Wbrew twierdzeniom strony apelującej, przyjęte do porównania nieruchomości nie miały innego przeznaczenia – na cele zabudowy biurowej, wielokondygnacyjnej. Jak zasadnie wyjaśnił biegły składając ustnie opinię uzupełniającą (protokół rozprawy z 7.12.2015 r. – 0:07:30-0:09:53), w dacie transakcji wszystkie nieruchomości przedstawione do porównania posiadały tożsame przeznaczenie co nieruchomość wyceniana, a do zmiany ich przeznaczenia doszło wobec późniejszej zmiany (w sierpniu 2013 r.) planu

zagospodarowania przestrzennego, co umożliwiło późniejszą zabudowę tych nieruchomości budynkami biurowymi wielokondygnacyjnymi. Tym niemniej cena transakcji przedmiotowych nieruchomości uwzględniała dotychczasowe ich przeznaczenie.

Całkowicie chybione jest zastrzeżenie, iż biegły wybrał do porównania nieruchomości objętą transakcją pomiędzy podmiotami powiązаныmi. Strona apelująca zapomina, że przedmiotowa transakcja (oznaczona w opinii literą E) ostatecznie nie służyła do porównania.

Biegły w sposób szczegółowy i wystarczający ustosunkował się do zarzutu związanego z trendem wzrostu cen w latach 2009 – 2013. Wyjaśnił (protokół rozprawy z 5.12.2015 r. – 0:05:48-0:07:19), że w tym okresie w K., w tym w K.obserwowano stabilizację cen. Swoje wnioski w tym zakresie biegły oparł na analizie ok. 100 transakcji. W tym stanie rzeczy nie jest wystarczające jedynie zaprzeczenie przez stronę konkluzji biegłego. Podważenie przedmiotowej tezy wymagało uwiarygodnienia poprzez odwołanie się do obiektywnych okoliczności i dowodów, mogących świadczyć o tym, że wbrew ocenie biegłego skok cen nieruchomości w badanych okresie był dostrzegalny. Zważyć należy, że biegły dysponuje wiedzą fachową, a jego konkluzje mogą być weryfikowane poprzez odwołanie się do elementów stanowiących podstawę wnioskowania bądź wykazanie, że konkluzje biegłego nie wynikają w sposób logiczny z części opisowej opinii. Tym samym, jeżeli dana konkluzja jest elementem wiedzy fachowej, a z treści opinii nie wynika w sposób jasny nieadekwatność formułowanego wniosku, to podważenie tej konkluzji wymaga przedstawienia przeciwnej argumentacji bądź takich okoliczności, które czynią wnioski opinii wątpliwymi. W oczywisty sposób podważenie tezy, że w latach 2009 – 2013 nie obserwowano skoków cen, mogło mieć miejsce, o ile zarzuty do opinii powoływałyby skonkretyzowane okoliczności podważające formułowany wniosek.

Podobnie rzecz się ma z zarzutami odwołującymi się do metodologii pracy biegłego, w zakresie katalogu i wyznaczenia cech istotnych nieruchomości oraz kryteriów przyznania ocen w zakresie poszczególnych cech. W tym zakresie biegły wyjaśnił przyjęcie przez siebie określonych założeń (protokół rozprawy – 0:13:38 i dalej), odwołując się także do warsztatu pracy biegłego oraz własnego doświadczenia. Zarzuty strony apelującej nie przedstawiają natomiast, jakie i dlaczego inne założenia winny być przyjęte i z jakich względów kryteria wskazane przez biegłego są wadliwe. To wszystko w sytuacji, gdy treść opinii pisemnej oraz ustne wyjaśnienia biegłego są – w ocenie Sądu – przekonujące.

W tym stanie rzeczy w pełni prawidłowe są ustalenia w zakresie wartości nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a co za tym idzie – ustalenia co do wysokości należnej opłaty rocznej.

W konsekwencji na aprobatę zasługują rozważania prawne Sądu Okręgowego. Nie budzi jakichkolwiek zastrzeżeń sposób zastosowania i wykładni przepisów art. 77 ust.1 i 3, art. 78 i art. 72 ust.3 pkt 5 oraz art. 77 ust. 4, 5 i 6 i art. 143 ust.2 cyt. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 782).

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

SSA Zbigniew Ducki SSA Paweł Rygiel SSA Robert Jurga