

Sygn. akt II Ca 909/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda (spr.)

Sędziowie: SSO Anna Pać-Piętak

SSR del. Magdalena Bednarska

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodowej T. K. (2) i M. S. (1)

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona

na skutek apelacji powódki i interwenientów ubocznych po stronie powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Pińczowie

z dnia 10 marca 2016 r. sygn. I C 1/15

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Pińczowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IICa 909/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10.03.2016r. w sprawie z powództwa T. K. (1) przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...), z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodowej – T. K. (2) i M. S. (2), o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona (wytoczonego w trybie art. 78 ust. 2 u.g.n.), Sąd Rejonowy w Pińczowie ustalił, że dokonana przez Starostę (...) pismem z dnia 8.12.2008r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. (stanowiącej działki o nr ew. szczegółowo opisanych), mającej urządzoną księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a pozostająca w użytkowaniu wieczystym T. K. (1) – jest uzasadniona do kwoty 11 854,56 zł; oddalił powództwo w pozostałej części; nakazał pobrać od T. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 3291,10 zł tytułem kosztów sądowych; zasądził od T. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 2045 zł tytułem kosztów procesu.

Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia Sąd I instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu – k. 1270-1288, w szczególności ustalając, że pismem z dnia 9.12.2008r. Starosta (...) wypowiedział użytkownikowi wieczystemu przedmiotowej nieruchomości wysokość dotychczas obowiązującej rocznej opłaty za użytkowanie

wieczyste i ustalił ją z dniem 1.01.2009r. na kwotę 13 909,20 zł, jako pochodną wyceny nieruchomości na kwotę 433 640 zł, a złożone przez T. K. (1) odwołanie, zostało oddalone przez (...). Nieruchomość decyzją z dnia 9.08.1993r. została oddana w użytkowanie wieczyste (...) Zakładom (...), pod działalność związaną z wydobyciem i obróbką kamienia budowlanego, ma więc charakter przemysłowy. W dniu 31.12.2008r. T. K. (1) została ujawniona w dziale II w/w księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, a w 2011 r. T. K. (2) i M. S. (2) nabyli od niej udziały po 1/2 w prawie użytkowania wieczystego. Wartość przedmiotowej nieruchomości, której powierzchnia wynosi 17 7466 m² według stanu i poziomu cen na dzień 31.12."2089r." (zapewne efekt omyłki pisarskiej, gdyż prawidłowo winno być – „2008r.”) Sąd Rejonowy ustalił na kwotę 395 152 zł, czyniąc to ostatecznie na podstawie opinii biegłej sądowej J. J. (1), która zasługuje na uwzględnienie, bo zdaniem Sądu I instancji została sporządzona w sposób rzetelny i dokładny. Biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a „przemysłowy cel przeznaczenia nieruchomości” determinował konieczność przyjęcia do porównania nieruchomości podobnych. Wyjaśniając podstawy oszacowania nieruchomości Sąd I instancji stwierdził także, że w dacie 31.12.2008r. dla terenu, na którym położona jest nieruchomość nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a wobec tego, stosownie do art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. u.g.n przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy. Tłumacząc podstawy przedmiotowej wyceny Sąd Rejonowy odwołał się m.in. do § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109), wymieniając wśród nich także cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Sąd I instancji powołując się na treść opinii biegłej J. J. stwierdził, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste „ma istotne wręcz decydujące znaczenie przy dokonywaniu oszacowania nieruchomości”. Zdaniem Sądu Rejonowego ciężar dowodu w tej sprawie spoczywał zgodnie z art. 6 kc , 232 kpc na powodzie, który wykazał stosowną inicjatywę dowodową. Wobec tego, roczna opłata za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości stanowi 3 % jej wartości , czyli 11 854,56 zł. Sąd I instancji doszedł również do wniosku – na tle wykładni art. 77 ust. 4 u.g.n. , że nie podlegały zaliczeniu w niniejszym postępowaniu nakłady na nieruchomość, skoro była to pierwsza aktualizacja rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Apelacje od tego wyroku wywiedli: powódka T. K. (1) oraz interwenienci uboczni po stronie powodowej T. K. (2) i M. S. (2), zaskarżając wyrok w całości, formułując analogiczne zarzuty i wnioski.

Zarzucili:

1/ naruszenie prawa materialnego, tj.:

a/ art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015r.1774), poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że rozliczenie nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego na poczet różnicy między opłatą roczną dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, nie jest w ogóle możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji rocznej, gdy tymczasem aktualizacja opłaty rocznej dokonanej pismem z dnia 08.12.2008 r. nie była pierwszą aktualizacją, gdyż uprzednio Starosta Powiatu (...) w imieniu Skarbu Państwa pismem z dnia 24.10.2003 r. wypowiedział już użytkownikowi wieczystemu wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych w P. w obrębie 02 o łącznej powierzchni 17,7466 ha,

b/ art. 77 ust 1 u.g.n. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona do kwoty 11 854,56 zł w sytuacji, gdy wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego nie wzrosła;

2/ sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

a/ aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została ustalona przez Sąd I instancji bez uwzględnienia nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu

dokonania ostatniej aktualizacji, podczas gdy powódka i interwenienci uboczni wnieśli o ich rozliczenie, a aktualizacja opłaty rocznej dokonana pismem z dnia 08.12.2008 r nie jest pierwszą aktualizacją,

b/ opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest uzasadniona do kwoty 11 854,56 zł, podczas gdy w niniejszej sprawie dla nieruchomości, które nie są przedmiotem obrotu na danym rynku lokalnym określa się wartość odtworzeniową, a nie jak ustaliła biegła rzeczoznawca wartość rynkową,

c/ opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości jest uzasadniona do kwoty 11 854,56 zł, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w oparciu o wartość rynkową, podczas gdy ten operat sporządzony został wadliwie i jest formalnie niekompletny oraz sporządzony niezgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami aktów wykonawczych do niej, a w szczególności niezgodnie z art. 156 u.g.n.;

3/ naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy:

a/ art. 217 § 2 kpc i art. 227 kpc w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii sprawdzającej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny nieruchomości i w konsekwencji niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,

b/ art. 286 k.p.c. w związku z art. 156 ust 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wydanie orzeczenia w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy i nie potwierdzenie jego aktualności przez biegłą,

c/przez nie dopuszczenie do skierowania opinii biegłego do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, mimo, iż opinia opracowana w sprawie przez biegłą jest opinią nie spełniającą kryteriów jakim zgodnie z obowiązującymi przepisami winna odpowiadać tego rodzaju wycena,

d/ art. 98 § k.p.c, 100 k.p.c i 102 k.p.c. poprzez obciążenie powódki w części kosztami wynagrodzenia biegłych z dwóch Komisji (...) w wysokości 10 233, 44 zł w sytuacji, gdy koszty te powinien ponieść w całości pozwany, z uwagi na fakt, że opinie te potwierdziły wadliwość sporządzenia operatów przez biegłych.

Wobec powyższego, skarżący w obu apelacjach wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Pińczowie do ponownego rozpoznania z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

W piśmie procesowym z dnia 22.10.2016r. interwenienci uboczni złożyli wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej (załączonej do tego pisma) dla wykazania zasadności wniosku o ocenę prawidłowości sporządzenia operatu przez biegłą J. J. (1), przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja, o ile prowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności wymagają wyjaśnienia zagadnienia, które nabrały doniosłości w początkowej fazie postępowania apelacyjnego, w kontekście podstawy nieważności postępowania opisanej w art. 379 pkt. 2 kpc, co z kolei sąd w postępowaniu apelacyjnym bierze pod uwagę z urzędu (art. 378 § 1 kpc). Problem dotyczył braku udzielonego przez T. K. (1) pełnomocnictwa procesowego dla adwokata W. C. (to, ponad wszelką wątpliwość istniało tylko do reprezentacji przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym) i mimo tego podejmowania czynności procesowych przez cały okres postępowania przed Sądem I instancji przez w/w adwokata - imieniem powódki. Ta fundamentalna z punktu widzenia przesłanki opisanej w art. 372 pkt. 2 kpc wadliwość, została ostatecznie sanowana poprzez złożenie przez T. K. (1) w postępowaniu apelacyjnym pisemnego oświadczenia o potwierdzeniu wszystkich

czynności procesowych zdziałanych przez adwokata W. C. na jej rzecz, za wyjątkiem wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku. Ta ostatnia czynność implikowała kolejną wadliwość, ale już po stronie Sądu Rejonowego, który doręczył wyrok z uzasadnieniem w/w adwokatowi, zamiast prawidłowo w tamtym czasie ustanowionemu przez T. K. (1) pełnomocnikowi procesowemu – T. K. (2). W konsekwencji tego, apelacja wywiedziona przez T. K. (1) (jej pełnomocnika T. K. (2)) została przez Sąd Rejonowy odrzucona jako złożona po terminie, bo Sąd I instancji przyjął początek jego biegu od daty doręczenia wyroku z uzasadnieniem adwokatowi W. C., nie uwzględniając braku pełnomocnictwa dla tej osoby, a jednocześnie istnienia pełnomocnictwa dla T. K. (2), który także złożył wniosek o sporządzenie pisemnego uzasadnienia wyroku i doręczenie tych dokumentów. Te jednak nie zostały mu doręczone, bo jak zostało już wyjaśnione, doręczenia dokonano adw. W. C.. Dopiero w wyniku uwzględnienia przez Sąd I instancji (w trybie art. 395 § 2 kpc) zażalenia na postanowienie o odrzuceniu wskazanej apelacji, tej ostatniej został nadany prawidłowy bieg, bez potrzeby uprzedniego doręczenia odpisu wyroku z uzasadnieniem właściwemu pełnomocnikowi, tj. T. K. (2). Termin do wywiedzenia apelacji dla T. K. (1) wprawdzie nie rozpoczął swojego biegu od daty prawidłowego doręczenia odpisu wyroku z uzasadnieniem, ale mimo tego nie można było przyjmować, że została wywiedziona przedwcześnie, skoro w dacie, w której to nastąpiło istniał już wyrok będący przedmiotem jej zaskarżenia. Reasumując, po pierwsze brak było podstaw do przyjmowania nieważności postępowania, po drugie – w konsekwencji tego, obie apelacje (a nie tylko ta wywiedziona przez interwenientów ubocznych) ostatecznie inicjowały rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym.

Przechodząc do podstaw uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, w ocenie Sądu II instancji, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, a niezależnie od tego zachodzi konieczność powtórzenia w całości postępowania dowodowego.

Przypomnieć w związku z tym należy, że rozpoznanie istoty sprawy jest pojęciem węższym, niż samo rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy w ogóle. Oznacza ono zbadanie materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu oraz merytorycznych zarzutów pozwanego. Zatem nierozpoznanie istoty sprawy to zaniechanie przez sąd badania tych właśnie elementów. Rozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wtedy, gdy sąd wydaje wyrok stanowiący odpowiedź na żądanie powoda. (postanowienie SN z dnia 26.11.2012r., III SZ 3/12, Lex nr 1267372). Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi w sytuacji, w której Sąd I instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych (postanowienie SN z dnia 7.10.2015r., I CZ 68/15, Legalis nr 1361468). Zasada pełnej apelacji nie może prowadzić do tak szerokiego przeprowadzenia postępowania w zakresie istoty rozpoznawanej sprawy, że wyrokowanie przez sąd odwoławczy stałoby się w efekcie jednoinstancyjne (postanowienie SN z dnia 27.05.2015r., II CZ 19/15 Legalis nr 1285379; postanowienie SN z dnia 20.05.2015r., I CZ 43/15, Legalis nr 1303577). Skorzystanie w takim przypadku z możliwości uzupełnienia postępowania dowodowego przez Sąd drugiej instancji godziłoby w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego, zagwarantowaną w art. 176 Konstytucji (postanowienie SN z dnia 7.10.2015r., I CZ 68/15, Legalis nr 1361468 i powołane tam orzecznictwo).

W niniejszej sprawie, nierozpoznanie jej istoty, polegało na tym, że Sąd I instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych, a co najważniejsze mających swe źródła w podstawach uwzględniających obowiązujący stan prawny.

Mają rację skarżący, o ile zarzucają, że opinia biegłej J. J., będąca podstawą ustalenia przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości, nie spełnia kryteriów wynikających z przepisów u.g.n. oraz aktu wykonawczego do tej ustawy. Kierunek zarzutów obu apelacji zmierzających do wzruszenia prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego opartych o ten dowód, jest trafny co do samej zasady, ale z nieco innych przyczyn, niż te wprost eksponowane na uzasadnienie owych zarzutów.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu braku zweryfikowania przez Sąd Rejonowy opinii biegłej J. J. w trybie art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147j.t.). To, że dokument ten ma postać operatu szacunkowego, nie eliminuje stwierdzenia, że został sporządzony na potrzeby

konkretnego postępowania sądowego. Zatem jego weryfikacja przez sąd nie może sprowadzać się tylko i wyłącznie do skorzystania z drogi opisanej w art. 157 ust. 1 u.g.n. Pamiętać bowiem należy, że sąd odwoławczy, dokonując oceny postępowania, może bez zwracania się do organizacji zawodowej o sprawdzenie prawidłowości sporządzonego operatu dokonać oceny postępowania, a wobec tego i samej opinii (operatu) - p. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami – J. J., A. P., A. T., M. W., C.H. B. , wydanie 4). Ważne jest bowiem to, co w istocie może stanowić podstawę jej wzruszenia. Czym innym jest sytuacja, w której opinia w przedmiocie oszacowania nieruchomości została wydana bez uwzględnienia właściwych podstaw prawnych opisujących wprost elementarne kryteria oszacowania, a jednocześnie bez uwzględnienia takich okoliczności faktycznych, które zgodnie z tymi kryteriami trzeba było wziąć pod uwagę, a które uprzednio winne być przedmiotem ustaleń sądu, a ustalone nie zostały, a czym innym stan, w którym zarzuty do takiej opinii wymagają analizy poprawności jej opracowania z punktu widzenia obowiązujących rzeczoznawców majątkowych standardów wyceny, czy też wprost wpisujących się w istotę tego rodzaju opiniowania – cech konkretnych nieruchomości, czy ich wag. W pierwszej zidentyfikowanej sytuacji, nie ulega żadnej wątpliwości, że to sąd orzekający jest uprawniony i obowiązany dokonać oceny dowodu z takiej opinii bez sięgania po tryb opisany w art. 157 ust. 1 u.g.n., bo to sąd zna prawo (a więc i ustawowe kryteria oszacowania nieruchomości) i go stosuje. Ponadto, czyni tak w sposób analogiczny jak w przypadku weryfikacji każdego innego dowodu z opinii biegłego na potrzeby postępowania sądowego. Opinia sądowa nie traci takiego charakteru tylko dlatego, że ma postać operatu szacunkowego w rozumieniu przepisów Działu IV Rozdziału 1 przepisów u.g.n. Wobec tego, sąd ma obowiązek zweryfikować ją z punktu widzenia jej rzetelności (czy, uwzględnia wszystkie właściwe podstawy prawne i faktyczne, które należało wziąć pod uwagę), zupełności (czy, odpowiada na wszystkie konieczne z punktu widzenia wiadomości specjalnych w konkretnej sprawie – z uwagi na przedmiot jej rozstrzygnięcia – zagadnienia), logiczności (czy, wyprowadzone wnioski nie budzą wątpliwości z punktu widzenia zasad poprawnego rozumowania), czytelności (czy jest zrozumiała). W drugiej z wyżej opisanych sytuacji, sąd rzeczywiście może nie mieć obiektywnych możliwości zweryfikowania zarzutów na tle tego, w jaki sposób biegły zidentyfikował cechy nieruchomości, czy też ich wagi i jakie znaczenie miało to dla ostatecznych wniosków w przedmiocie oszacowania nieruchomości. Dopiero w tego rodzaju sytuacjach zasadnym wydaje się sięgnięcie po tryb weryfikacji opisany w art. 157 ust. 1 u.g.n. Także w orzecznictwie przyjmuje się dość restryktywne podejście do korzystania z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny, podkreślając, że skorzystanie z takiej formuły winno następować tylko w sytuacjach wyjątkowych, np. gdy zostało wydane kilka opinii – rażąco sprzecznych, opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (m.in. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10.12.2015r. , I Aca 1074/15, Legalis nr 1501885). W kontekście już poczynionych uwag, zidentyfikowane przez Sąd Okręgowy kryteria rozdziału sytuacji, w której na sądzie spoczywa obowiązek weryfikacji opinii , od tej, w której, nie pozostaje nic innego, jak sięgnięcie po tryb opisany w art. 157 ust. 1 u.g.n., brzmią w sposób czytelny. Reasumując, nie ma tu przestrzeni dla wspólnego mianownika, który miałby objąć obie wyżej zidentyfikowane sytuacje, a tym samym i automatyzmu w zakresie stosowania sposobu weryfikacji opinii tego rodzaju.

Odnosząc tę część rozważań do realiów niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy stwierdza, że istniały niczym nie ograniczone podstawy faktyczne i prawne do zweryfikowania opinii biegłej J. J. bezpośrednio przez Sąd, także w postępowaniu apelacyjnym. Tym samym nie są zasadne zarzuty obu apelacji, co do tego, że Sąd I instancji bezpodstawnie zaniechał skorzystania z trybu opisanego w art. 157 ust. 1 u.g.n, co nie oznacza oczywiście, że weryfikując tą opinię w sposób pozytywny i czyniąc ją podstawą ustaleń okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy, postąpił poprawnie.

Dla zweryfikowania zarzutów zmierzających do wzruszenia prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego co do wartości nieruchomości w konsekwencji przyjęcia za ich podstawę opinii biegłej J. J., w pierwszej kolejności należało zrekonstruować prawidłowy materialnoprawny model postępowaniu sądu w tym zakresie co do samej zasady.

Skoro aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nastąpiła z urzędu – w trybie art. 77 ust. 3 u.g.n. (na skutek jej wypowiedzenia przez organ w trybie art. 78 ust. 1 u.g.n.) a więc nie na wniosek użytkownika wieczystego, to wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona, złożony przez ten ostatni podmiot do SKO – na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n., wobec jego nieuwzględnienia przez SKO, a następnie na skutek

złożenia sprzeciwu – w trybie art. 80 ust. 1 u.g.n., zastąpił pozew, co z kolei wynika wprost z art. 80 ust. 1 u.g.n. W takiej sytuacji, nie budzi żadnych wątpliwości to, że ciężar dowodu co do tego, że nie istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (p. m.in. Wyrok SN z dnia 23.09.2009r. , I CSK 45/09, Lex Polonica nr 2242073; G. Bieniek w/w już komentarz, str. 526). Jest on specyficznym ukształtowany, stanowiąc swego rodzaju wyjątek od reguły wynikającej z treści art. 6 kc i 232 kpc. Tej treści konkluzja wynika wprost z przepisu art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n. Tymczasem Sąd Rejonowy ciężar dowodu odczytał odmiennie, kierując się ogólną, znaną procesowi cywilnemu zasadą opisaną w art. 6 kc i 232 kpc. Ta błędna konstatacja znajduje potwierdzenie zarówno w analizie przebiegu postępowania przed Sądem I instancji, ale także wprost w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.1276). Przy czym, dla jasności sprawy stwierdzić należy, że nie stanowi jedynie efektu błędu Sądu, ale także nieprawidłowego odczytania rozkładu ciężaru dowodu co do okoliczności o jakiej mowa, przede wszystkim przez same strony, tak powodową, jak i pozwaną, skoro ta pierwsza już w początkowym etapie postępowania zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania wartości nieruchomości, a ta druga, nie podejmowała inicjatywy dowodowej dla wykazania istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności (z których wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne). Przy czym dla ścisłości wskazać należy, że stanowiła je nie tylko wartość samej nieruchomości, ale i te okoliczności faktyczne, które miały prawnie relewantny charakter z punktu widzenia podstaw ustalenia owej wartości. Te ostatnie wynikają wprost z przepisów, do których także w zarzutach odwołują się apelujący, chociaż nie wyprowadzają z nich kompletnych wniosków, tj. nie dotykają istoty zagadnienia.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 u.g.n. na potrzeby wypowiedzenia opłaty rocznej, a więc i rozpoznania wniosku zgłoszonego w trybie art. 78 ust. 2 i 3 u.g.n., w pierwszej kolejności istotna jest wartość nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n. , czyli wartość nieruchomości gruntowej. Sposób, tj. kryteria jej wyceny, nie mają charakteru dowolnego, a są w sposób wyczerpujący opisane nie tylko w art. 150-154 u.g.n., ale i w przepisach wydanego na podstawie art. 159 u.g.n. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109). Wobec tego nie można stosować ich także wybiórczo, gdyż tworzą one pewien spójny model szacowania nieruchomości, a na sądzie rozpoznającym sprawę o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, spoczywa obowiązek jego kompletnego zastosowania. Wymaga to w pierwszej kolejności prawidłowego zrekonstruowania tych kryteriów także na podstawie właściwych przepisów w/w Rozporządzenia, następnie poczynienia ustaleń co do okoliczności faktycznych pozwalających na ich zastosowanie, innymi słowy prawnie z tego punktu widzenia relewantnych, a dopiero w dalszej kolejności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości, który odniesie wiadomości specjalne, do tych okoliczności faktycznych, czyniąc to także z uwzględnieniem prawidłowo zidentyfikowanych w oparciu o przepisy w/w Rozporządzenia, kryteriów. Sąd Rejonowy tym obowiązkom nie sprostał. Przede wszystkim nie zidentyfikował w pierwszej kolejności opisanych w w/w Rozporządzeniu kryteriów szacowania nieruchomości, a w konsekwencji tego zaniechał czynienia samodzielnie ustaleń odnośnie okoliczności faktycznych istotnych dla zastosowania tychże kryteriów. Sąd I instancji, nie wyjaśniając w żaden sposób podstawy faktycznej, poprzestał na dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego przenosząc cały ciężar rozpoznania sprawy właśnie na biegłego, co jest postępowaniem wadliwym, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Odtwarzając prawne kryteria szacowania nieruchomości należało wziąć pod uwagę przepisy § 28 ust. 1,3, 4, 5 w/w Rozporządzenia. W związku z tym, jeżeli nieruchomość jest zabudowana, to dla wyceny samej wartości gruntu – na potrzeby aktualizacji opłaty najpierw określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności (czyli grunt łącznie z jego częściami składowymi), a następnie z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części (§ 28 ust. 3). Analiza opinii J. J. (na którą złożyły się: opinia „główna” pisemna – k. 758-838 oraz osiem kolejnych opinii uzupełniających, w tym dwie ustne – k.888-903, 940-946, 947v., 965-988, 1029-1045, 1090-1101, 1126-1148, 1151-1153) jednoznacznie wskazuje na to, że biegła pominęła ten pierwotny etap szacowania, a więc obejmujący nieruchomość gruntową wraz z jej częściami składowymi w postaci budynków i urządzeń, przechodząc do wyceny samego gruntu. Ta uwaga nie brzmi abstrakcyjnie, szczególnie w kontekście wynikającego z materiału procesowego (fotografie załączone do opinii, a także dokument – k. 827-830) - przynajmniej co do zasady, wniosku, że przedmiotowa nieruchomość taki charakter posiada. Faktem jest, że Sąd Rejonowy przed zleceniem opinii biegłemu nie wyjaśnia stanu nieruchomości, tj. jej zabudowy, czy też jej braku, a od razu na pierwszym terminie rozprawy w dniu

9.07.2009r., po odebraniu stanowisk procesowych stron co do samego żądania, dopuszcza dowód z opinii biegłego „celem ustalenia wartości nieruchomości na grudzień 2008r. i wyliczenia wysokości opłaty, stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami” (k.176). Wobec tego, już na tym etapie doszło do wspomnianego wyżej „przeniesienia” rozpoznania sprawy przez Sąd I instancji na biegłego, a w zasadzie biegłych (biorąc pod uwagę fakt, że dwie pierwsze opinie – biegłych R. G., R. R. zostały zdyskwalifikowane w trybie art. 157 ust. 1 u.g.n.), co z punktu widzenia standardów procesu cywilnego dopuszczalnym nie jest. W efekcie tego wszystkiego biegła także pominęła ten wątek, zatem nie postąpiła zgodnie w zasadą wynikającą z przywołanego już § 28 ust. 3 w/w Rozporządzenia. To pierwsza przesłanka eliminująca przydatność opinii J. J. na potrzeby czynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń co do wartości nieruchomości. Nie można również przyjąć, że zagadnienie zabudowy nieruchomości nie ma żadnego znaczenia dla jej wyceny, pomimo tego, że i tak ostatecznie okolicznością prawnie relewantną dla zidentyfikowania podstawy opłaty będzie wartość samego gruntu, skoro reguła wyceny opisana w § 28 ust. 3 w/w Rozporządzenia nie pozostawia żadnej wątpliwości co do trybu postępowania w takim przypadku. Innymi słowy, o ile byłoby inaczej, to nie istniałaby wskazana reguła „etapowego” szacowania nieruchomości zabudowanej, tak by na końcu dojść do wartości samego gruntu.

Następnie w ramach zasad szacowania, o jakim mowa, uwzględnia się także stan tej nieruchomości gruntowej i ceny innych nieruchomości (na potrzeby podejścia porównawczego z korygowaniem ceny średniej) na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a co najistotniejsze i co wymaga szczególnego podkreślenia w realiach tej sprawy - z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została rzeczywiście oddana w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 5,4 w/w Rozporządzenia). Oznacza to, że istotny jest stan faktyczny nieruchomości na datę aktualizacji, ceny innych nieruchomości uwzględnianych dla porównania – także na datę aktualizacji, ale i cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przy czym, ten ostatni nie musi być tożsamy z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i co oczywiste, nie tylko aktualnym, ale nawet wówczas, kiedy chodziłoby o zidentyfikowane na tej podstawie przeznaczenie istniejące w dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Na brak tożsamości tych pojęć i konieczność każdorazowego identyfikowania celu, o jakim mowa, zwraca się uwagę także w literaturze przedmiotu, podkreślając, że w procesie wyceny nie można wartości nieruchomości ustalać w oparciu o transakcje nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego dla innego przeznaczenia niż to wynikające z celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, G. Bieniek, LexisNexis wyd. 1, str. 502). Innymi słowy, prawidłowo zidentyfikowany cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwala na równie prawidłową identyfikację nieruchomości możliwych do uwzględnienia przy szacowaniu wartości nieruchomości metodą porównawczą z korygowaniem ceny średniej. Uwzględnianie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest zasadą, od której istnieje wyjątek wynikający z zawartego w § 28 ust. 5 w/w Rozporządzenia, odesłania do art. 73 ust. 2 u.g.n. Ten ostatni przepis, reguluje wprost konsekwencje sytuacji, w której po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu – w płaszczyźnie stosowania właściwej stawki procentowej dla wyliczenia wysokości płaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Natomiast poprzez odesłanie w § 28 ust. 5 Rozporządzenia, regulacja ta może mieć znaczenie także na wcześniejszym etapie identyfikacji podstaw naliczania opłaty, tj. przy ustalaniu wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ale stanie się tak tylko wówczas, kiedy trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu (w rozumieniu § 28 ust. 5 Rozporządzenia w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.) po pierwsze nastąpi, a po drugie zostanie wykazana, przez podmiot, na którym spoczywa właściwie odczytany ciężar dowodu. O ile ta zmiana celu miałaby generować wzrost wartości nieruchomości, a więc uzasadniać wzrost opłaty za użytkowanie wieczyste, to ciężar dowodu w sprawie zainicjowanej na skutek wypowiedzenia opłaty - w trybie art. 78 ust. 1, 2 u.g.n., będzie spoczywał na pozwanym organie (art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n.). Jeżeli natomiast w tak zainicjowanym postępowaniu, powód (użytkownik wieczysty twierdziłby, że doszło do takiej trwałej zmiany celu, że wartość nieruchomości przez ten tylko fakt co najmniej nie wzrosła (o ile w ogóle nie uległa obniżeniu), to winien tę okoliczność wykazać, gdyż w tym przypadku zastosowanie znajdzie ogólna reguła ciężaru dowodu (art. 6 kc i 232 kpc).

Dla zupełności wyjaśnienia zagadnienia kryteriów szacowania nieruchomości, należy stwierdzić, że przepis § 28 ust. 5 w/w Rozporządzenia, w obecnym brzmieniu ma także zastosowanie i w tej sprawie. Jest tak pomimo tego, że rzecz dotyczy wypowiedzenia opłaty z na koniec 2008r. , a w/w przepis obowiązuje od dnia 26.08.2011r. (z uwagi na dodanie słów: „z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy”). Istota zagadnienia polega na tym, że w dalszym ciągu istnieje stan zainicjowanej przed zmianą przepisu § 28 ust. 5 w/w Rozporządzenia zmiany treści dotychczasowego stosunku prawnego, tj. stan wypowiedzenia opłaty w dotychczasowej wysokości, zapoczątkowany, ale nie zakończony w sposób konstytutywny orzeczeniem Sądu. Trwanie tego stanu rzeczy pod rządem dawnego prawa, jak i nowego jest więc tym elementem, który pozwala na zastosowanie reguły bezpośredniego działania „nowego” prawa (p. Wyrok NSA z dnia 6.01.2010r. , II GSK 266/09, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie na tle analogicznych stanów faktycznych (p. m.in. Wyrok SN z dnia 3.10.2014r. , V CSK 1/14, Legalis 1163174). Z tych względów § 28 ust. 5 Rozporządzenia (w jego aktualnym brzmieniu) winien znaleźć zastosowanie także i w tym postępowaniu, pomimo tego, że zostało ono wszczęte przed datą 26.08.2011 r. Odwołanie się do „celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste” i tak nadało tej przesłance charakteru retrospektywnego, co pozostaje bez związku z prawidłowością stosowania dwóch pozostałych przesłanek, tj. stanu nieruchomości i cen (innych nieruchomości uwzględnionych do porównania, właśnie według kryterium celu oddania tej pierwszej) na datę aktualizacji. Odnosząc się w tym miejscu do podniesionego już w samych uzasadnieniach obu apelacji zarzutów naruszenia art. 150 ust. 1 i 3 u.g.n., poprzez nie dokonanie wyceny metodą odtworzeniową, w sytuacji kiedy przedmiotem wyceny, zdaniem skarżących, była nieruchomość o charakterze takiej, jaka nie pozostaje przedmiotem obrotu rynkowego, Sąd Okręgowy stwierdza, że nie znajdują one usprawiedliwienia. Po pierwsze, odpowiedź na pytanie, czy i jakie nieruchomości należy uwzględnić jako materiał „porównawczy” do oszacowania wartości nieruchomością (metodą porównawczą z korygowaniem ceny średniej), w pierwszej kolejności winna być determinowana prawidłową identyfikacją celu oddania tej ostatniej w użytkowanie wieczyste, bo ten, jak zostało już wyjaśnione pozostanie kluczem do ustalenia kręgu nieruchomości stanowiących ów „materiał porównawczy”. Wyjaśnienie tego zagadnienia pozostaje otwarte, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Po drugie, problem tego, czy nieruchomość nie jest lub nie może być przedmiotem obrotu rynkowego nie może być wyjaśniany tylko w przestrzeni rynku lokalnego, jak zdaje się to wynikać ze stanowisk apelujących. Oceny tej należy dokonywać przez pryzmat kryteriów obiektywnych. Natomiast problem braku lub mocno ograniczonej ilości odpowiednich transakcji na rynku lokalnym, staje się bezprzedmiotowy wobec szczególnego uregulowania zasad wyceny nieruchomości na potrzeby odpowiedzi na pytanie o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste, wynikającej z treści § 26 ust. 1 w/w już Rozporządzenia. Innymi słowy, rozwiązanie opisane w art. 150 ust. 3 u.g.n. – o charakterze ogólnym doznaje modyfikacji przez § 26 ust. 1 w/w już Rozporządzenia.

Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje na wewnętrzną sprzeczność rozważań Sądu Rejonowego jeśli idzie o podstawy oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Z jednej strony Sąd Rejonowy przywołuje i szeroko omawia opinię biegłej J. J., jako podstawę czynionych w tym zakresie ustaleń, podkreślając istotność uwzględnienia celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a z drugiej, z opinii biegłej J. J. nie tylko nie wynika potwierdzenie, że cel ten został przez nią uwzględniony, ale wręcz coś przeciwnego, że przepis § 28 ust. 5 Rozporządzenia w brzmieniu od dnia 26.08.2011r. nie mógł być uwzględniony przy wycenie, skoro „ustalany jest stan nieruchomości na dzień 31.12.2008r. (przedostatnia opinia uzupełniająca z dnia 15.01.2016r. – k. 1228). Przez cały tok opiniowania począwszy od pierwszej w w/w już opinii , a kończąc na szóstej z kolei, biegła J. J. , w podstawach opiniowania odwoływała się do § 28 ust. 5 Rozporządzenia w brzmieniu obowiązującym przed dniem 26.08.2011r. (pomimo tego, że pierwszą opinię, tzw. główną wydawała już po dacie 26.08.2011r.), cytując wprost ten przepis. Dopiero w opinii z dnia 15.01.2016r., odnosząc się do kolejnych zarzutów strony powodowej zajęła stanowisko już wyżej przytoczone. Z oczywistych, już wyjaśnionych przez Sąd Okręgowy przyczyn, jest ono błędne, co musiało w sposób dyskwalifikujący wpłynąć na ocenę wydanej przez biegłą J. J. opinii i jej przydatność dla ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu. Jest tak dlatego, że biegła dokonała wyboru innych nieruchomości dla wyceny tej przedmiotowej (po to by zastosować podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej), bez identyfikacji ich przeznaczenia

poprzez kryterium celu oddania tej ostatniej w użytkowanie wieczyste. Istotę uwzględnienia celu na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste (w rozumieniu § 28 ust. 5 w/w Rozporządzenia) należy odczytywać poprzez stosowane przy wycenie podejście porównawcze, o jakim mowa w § 28 ust. 1. Innymi słowy podejście porównawcze oznacza konieczność uwzględnienia innych transakcji rynkowych obejmujących za przedmiot prawo własności do nieruchomości gruntowej, o takim samym jej przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium (...), jak cel, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste (tak G. B. w w/w już komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami, str. 502), mających miejsce na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, a stosownie do § 27 ust. 1, jeżeli brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. Podkreślenia wymaga raz jeszcze to, że w każdej z opisanych sytuacji „podejście porównawcze” wymaga uprzedniego wybrania takich transakcji, które za przedmiot miały nieruchomości o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium (...), tożsamym z celem, na jaki szacowana nieruchomości gruntowa była oddana w użytkowanie wieczyste. Tym samym kryterium „celu” nie ma znaczenia tylko na potrzeby identyfikacji stawek procentowych, o jakich mowa w art. 73 ust. 1 i 2 u.g.n., a więc tej drugiej obok wartości nieruchomości przesłanki warunkującej odpowiedź na pytanie o zasadność aktualizacji opłaty rocznej.

Wobec tego, rozważania Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jakoby cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste został przez biegłą J. J. uwzględniony i m.in. z tego względu wydana przez nią opinia zasługiwała na uwzględnienie, a tym samym była właściwą podstawą ustalenia wartości nieruchomości, nie znajdują żadnego oparcia w obiektywnie weryfikowalnych podstawach.

Analogicznie należało ocenić i to ustalenie Sądu Rejonowego, które polegało na stwierdzeniu, że zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 9.08.1993r. nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste pod działalność związaną z wydobywaniem i obróbką kamienia budowlanego, ma więc charakter przemysłowy. Oczywiście niczego na przyszłość nie przesądzając, ale z powołanej przez Sąd Rejonowy decyzji taki wniosek nie wynika. Po pierwsze, podmiot, na którym spoczywał ciężar dowodu, żadnej inicjatywy w tym zakresie nie wykazał. Po drugie, Sąd dopuszczając dowód z opinii biegłego, nie zadbał o uprzednie wyjaśnienie tej bardzo istotnej (jak zostało już wyjaśnione) okoliczności. Po trzecie, to z inicjatywy biegłej (która miała zastąpić Sąd, a co z oczywistych względów dopuszczalne nie jest) w aktach sprawy (jako załącznik do opinii – k. 827-830) znalazła się kserokopia w/w decyzji. Z uwagi na taką, a nie inną jej postać (brak poświadczenia za zgodność kopii z oryginałem) przedwczesna pozostaje jakakolwiek ocena w tym zakresie, nie mniej jednak już z treści tej kserokopii nie wynika żaden zapis, który wskazywałby na cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Reasumując kolejny etap rozważań, Sąd Okręgowy stwierdza, że cel na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, nie został przez Sąd Rejonowy w żaden sposób ustalony. Biegła także nie dostrzegła potrzeby zastosowania tego kryterium, a wręcz wykluczyła taką konieczność i już tylko z tej przyczyny go nie zastosowała. Jeśli idzie o stan nieruchomości na datę aktualizacji, to biegła w opinii pisemnej zamieszcza klauzulę, że uwzględnia ona stan na datę aktualizacji, ale brak skonkretyzowanych ustaleń co do tego stanu przez Sąd I instancji, a także jego opisu w samej opinii (o czym była już mowa), czyni to założenie nieweryfikowalnym. Uchybienie w postaci nieustalenia przez Sąd Rejonowy, a następnie nie uwzględnienia przez biegłą celu na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, implikowało kolejną wadę opinii dyskwalifikującą ją, jako podstawę ustaleń faktycznych czynionych przez Sąd Rejonowy, a więc i z tej przyczyny wadliwych. Kryterium celu, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste pozostało poza sferą zainteresowania Sądu Rejonowego na etapie rozpoznania sprawy (przywołany już zapis w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku tego wniosku nie zmienia), a także i biegłej J. J.. W efekcie tego, Sąd I instancji nie poczynił na tę okoliczność żadnych ustaleń, a biegła dokonała wyboru materiału (nieruchomości) dla realizacji podejścia porównawczego, nie stosując w ogóle opisanego kryterium.

Wobec tym stanie rzeczy, Sąd Rejonowy nie sprostął obowiązkowi zidentyfikowania, mającego odzwierciedlenie w przywołanych już przez Sąd Okręgowy przepisach prawa materialnego, modelu szacowania nieruchomości, koniecznego do uwzględnienia w tej sprawie, a jeżeli tak, to i determinującego potrzebę ustalenia tych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – z punktu widzenia przytoczonych już podstaw prawnych okoliczności faktycznych. W konsekwencji tego wszystkiego Sąd I instancji nie wykazał inicjatywy w zakresie ustalenia właściwej, tj. adekwatnej do potrzeb dyktowanych prawem materialnym, podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Poprzestał jedynie na dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, formułując dość lakonicznie brzmiącą tezę (jak na potrzeby tego postępowania, szczególnie w kontekście dwóch uprzednio wydanych w sprawie i już zdyskwalifikowanych opinii biegłych, ale przyczyn, dla których to nastąpiło). Raz jeszcze przypomnieć należy, że wadliwie został odczytany przez Sąd I instancji ciężar dowodu w tej sprawie

W efekcie tego wszystkiego doszło do przeniesienia rozpoznania sprawy przez Sąd na biegłego, co jest metodologicznie wadliwe, bo rozpoznanie sprawy, w tym ustalenie podstawy faktycznej należy w pierwszej kolejności do sądu, a dopiero wówczas, kiedy te ustalenia na pewnym etapie wymagają wiadomości specjalnych, to sąd winien po nie sięgnąć poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Odmienne postępowanie jest nieprawidłowe i rodzi ryzyko tego, że opinia biegłego zostanie oderwana od podstawy faktycznej. W tym przypadku doszło do takiego właśnie oderwania, bo biegły wprawdzie podjął próbę przyjęcia pewnych założeń faktycznych na potrzeby kryteriów opiniowania, ale wadliwie identyfikując prawnomaterialne przesłanki oszacowania wartości gruntu, w efekcie przyjął nieprawidłową podstawę faktyczną.

Zarzut apelacji o nieuwzględnieniu lub nienależytym uwzględnieniu „uzbrojenia” gruntu i w tym kontekście wadliwego zinterpretowania tego stanu na potrzeby wydania opinii przez biegłą, na tym etapie jest nieweryfikowalny. Problem polega na tym, że podmiot, na którym spoczywa ciężar dowodu, winien tę okoliczność najpierw w sposób skonkretyzowany i nie budzący żadnych wątpliwości wykazać i to według stanu na dzień aktualizacji opłaty, a następnie, biegły powinien to uwzględnić w kategoriach cechy nieruchomości gruntowej, determinujących poziom jej atrakcyjności. W tym miejscu wyjaśnić należy, że ciężar dowodu w tym zakresie, jako dotyczący okoliczności, która w ocenie skarżących winna wpłynąć „obniżająco” na wycenę nieruchomości, spoczywa na stronie powodowej (z godnie z ogólną regułą opisaną w art. 6 kc i 232 kpc).

Jeśli idzie o zarzuty apelacji skierowane wobec nierozliczenia przez Sąd Rejonowy nakładów na nieruchomość, co skutkowało ustaleniem opłaty w takiej, a nie innej wysokości, to w pierwszej kolejności zauważyć należy, że zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. co do zasady podlegają rozliczeniu jedynie nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (czyli w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n.) po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, a wyjątkowo dotyczy to także nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, które nie były rozliczone w poprzednio dokonanych aktualizacjach (art. 77 ust. 5 u.g.n.). Bezprzedmiotowa pozostaje ocena zaprezentowanej przez Sąd Rejonowy wykładni tych przepisów, skoro nie była to pierwsza aktualizacja opłaty (co zdaje się wynikać z dokumentu – k. 127, którego Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę). Natomiast fundamentalne znaczenie, dla zweryfikowania zasadności bądź niezasadności zaliczenia nakładów w trybie art. 77 ust. 4 lub 5, ma udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy i kiedy poniósł je użytkownik wieczysty, a więc nie jakkolwiek inny podmiot. Ciężar dowodu w tym zakresie zasadza się na ogólnej regule (art. 6 kc i 232 kpc). Analiza dotychczas zaprezentowanej inicjatywy ze strony powodowej nie wykracza poza bardzo ogólnie sformułowane twierdzenia, z wyraźną – niedopuszczalną - próbą jej przerzucenia do biegłą (k. 189, 192, 205, 223, 291), co z kolei przy jednoznacznym stanowisku strony pozwanej wyrażonym w piśmie z dnia 4.11.2010r. (k.343), w sposób równie jednoznaczny kształtowało spór pomiędzy stronami co do faktu poczynienia owych nakładów, który nie został dotychczas rozstrzygnięty przez Sąd I instancji (brak oceny materiału procesowego i wyprowadzenia na tym tle wniosków co do istnienia bądź barku podstawy faktycznej dla rozstrzygnięcia zarzutu w postaci zgłoszenia do rozliczenia nakładów, o jakich mowa).

W tym stanie rzeczy, niezależnie od już wskazanych podstaw rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy (uzasadniających nierozpoznanie istoty sprawy), zasadną pozostaje i ta konkluzja, że postępowanie dowodowe należy powtórzyć

praktycznie w całości , bo po pierwsze trzeba najpierw ustalić te prawnie relewantne, a wyżej wskazane już fakty, tj. stan faktyczny nieruchomości gruntowej w dacie aktualizacji, cel na jaki została oddana nieruchomość gruntowa w użytkowanie wieczyste, ewentualnie trwałą zmianę tego celu. Dopiero w przypadku wyczerpania obiektywnych możliwości poczynienia dalszych w tym zakresie ustaleń, tj. ponad te, wynikające z w/w już decyzji o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, do rozważenia pozostaje określenie wartości nieruchomości według aktualnego sposobu korzystania z niej (pogląd znajdujący potwierdzenie w w/w już Komentarzu do u.g.n. - G. B., str.502), co z resztą stanowiłoby efekt przywołanej już przesłanki w postaci trwałej zmiany przeznaczenia nieruchomości (§ 28 ust. 5 w/w Rozp. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n.). W następnej kolejności należy zweryfikować faktyczną podstawę żądania zaliczenia nakładów (stosownie do ostatecznych wyników postępowania dowodowego). Dopiero po tym wszystkim możliwe będzie przeprowadzenie dowódu z opinii biegłego w oparciu o właściwe ustawowe kryteria i co najistotniejsze z uwzględnieniem prawidłowo , tj. zgodnie z przytoczonymi już regułami dokonanym doborem materiału porównawczego , czyli transakcji mających za przedmiot własność gruntu niezabudowanego (bądź tych opisanych w § 27 ust. 1 w/w Rozporządzenia), ale o przeznaczeniu w studium (...) na taki cel, na jaki szacowana nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc orzekł jak w sentencji.

SSO Anna Pać Piętaś SSO Mariusz Broda SSR (del.) Magdalena Bednarska