

Sygn. akt I ACa 38/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Roman Dziczek (spr.)

SO del. Dagmara Olczak-Dąbrowska

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 października 2017 r., sygn. akt I C 37/15

I. oddala obie apelacje,

II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Dagmara Olczak-Dąbrowska Beata Kozłowska Roman Dziczek

Sygn. akt I ACa 38/18

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 22 stycznia 2009 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła wniosek o ustalenie, że nieuzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. w rejonie al. (...) i ul. (...), dokonana decyzją z dnia 19 grudnia 2008 roku sygn. (...), doręczoną Spółce dnia 23 grudnia 2008 roku (wniosek – k. 138-143).

Orzeczeniem z dnia 23 września 2014 roku w sprawie o sygn. akt KOX/1450/Po/09 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, iż wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...) i al. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki ew. nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) z obrębu (...) o pow. 107 939 m⁽²⁾, jest bezskuteczne (orzeczenie – k. 8-8 v.).

Pismem z dnia 28 maja 2014 roku Prezydent (...) W. złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 23 września 2014 roku, wnosząc o ustalenie obowiązującej od dnia 1 stycznia 2009 roku wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wobec skuteczności dokonanego na dzień 31 grudnia 2008 roku wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej pismem z dnia 19 grudnia 2008 roku (...) (sprzeciw – k. 3-3 v.).

W piśmie z dnia 7 marca 2016 roku strona powodowa w osobie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. sprecyzowała, że wartość przedmiotu sporu wynosi 1 224 113,68 zł i stanowi różnicę pomiędzy postulowaną przez właściciela wysokością opłaty rocznej w kwocie 1 811 649,84 zł, a dotychczasową wysokością opłaty rocznej w kwocie 587 536,16 zł (pismo – k. 259).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 sierpnia 2015 roku Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego, twierdząc, iż aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej dokonana została w sposób skuteczny, zgodnie z prawem i jest uzasadniona. Ponadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (odpowiedź na pozew – k. 277-284).

Do chwili zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 18 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że opłata roczna w wysokości 3 % (trzech procent) z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej przy ulicy(...) i Alei (...) w W., stanowiącej działki ewidencyjne numer (...) z obrębu (...), o powierzchni 107 939 m⁽²⁾, od dnia 1 stycznia 2009 r. wynosi 817 802,64 zł (osiemset siedemnaście tysięcy osiemset dwa złote i 64/100); w pozostałej części oddalił powództwo; rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, ustalając że powód uległ w swym żądaniu w 19 % (dziewiętnastu procentach).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomości gruntowe zabudowane położone w W. w dzielnicy (...) na terenie osiedla (...), u zbiegu al. (...) i ulicy (...) stanowią działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni równiej 107 939 m⁽²⁾, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr (...). Nieruchomości te stanowią własność Skarbu Państwa. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jest współużytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości w udziale (...) związanym z przysługującą spółce odrębną własnością lokalu w budynku położonym na tej nieruchomości. Opłata roczna od 1 stycznia 2006 roku stanowiła 3% wartości nieruchomości i wynosiła 587 536,16 zł, a jej wysokość ustalona została na podstawie ugody zawartej przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2008 roku sygn. akt I ACa 944/07 (okoliczności bezsporne).

Teren, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, w dniu 4 grudnia 2008 roku nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. działki nr (...) objęte są symbolem (...) – tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m⁽²⁾. Z kolei działka nr (...) objęta jest symbolem (...) – tereny dróg i ulic publicznych droga zbiorcza. Działka (...) objęta jest symbolem (...) – tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m⁽²⁾ oraz (...) – tereny wielofunkcyjne.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. u zbiegu al. (...) u ulicy (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) według jej stanu i poziomu cen na dzień 4 grudnia 2008 roku przy założeniu, że jest ona niezabudowana wynosiła 202 226 174 zł. Wartość rynkowa udziału wynoszącego (...) ww. nieruchomości według stanu i poziomu cen na 4 grudnia 2008 roku przy założeniu, że jest ona niezabudowana wynosiła 27 260 088 zł (dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego K. Ż. – k. 446-489, uzupełniająca pisemna opinia

biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego K. Ż. – k. 541-550, uzupełniająca ustna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego K. Ż. – k. 541-550).

Pismem z dnia 19 grudnia 2008 roku Prezydent miasta stołecznego W. wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. w rejonu ulic al. (...)– (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 107 939 m⁽²⁾ przy udziale (...). Jednocześnie ustalił z dniem 1 stycznia 2009 roku nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę 1 811 649,84 zł (dowód: pismo – k. 27-27 v.).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne. Sporna, a istotna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, była wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 4 grudnia 2008 roku.

Wobec tego postanowieniem z dnia 2 grudnia 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości na dzień 4 grudnia 2008 roku objętej wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej pismem z dnia 19 grudnia 2008 roku (postanowienie – k. 306-307 nagranie 00:06:26-00:08:08).

W pierwszej kolejności opinię sporządził biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy J. B. (opinia – k. 312-351). Opinia ta, jak również sporządzona opinia uzupełniająca (pisemna – k. 398-408) nie stanowiły podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu, nie odparte zostały liczne zarzuty stron pod adresem tej opinii, zwłaszcza w zakresie sprzeczności z przepisami regulującymi wycenę nieruchomości i sporządzeniem operatów szacunkowych, jak również w zakresie analizy i charakterystyki rynku. W konsekwencji tego, Sąd postanowieniem z dnia 26 lipca 2016 roku dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości na dzień 4 grudnia 2008 roku objętej wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej pismem z dnia 19 grudnia 2008 roku (postanowienie – k. 426).

Kolejną opinię na zlecenie Sądu sporządziła biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości K. Ż. W ocenie Sądu pierwszej instancji, opinia ta została sporządzona zgodnie z zasadami przyjętymi przy opracowywaniu tego rodzaju dokumentów. Biegła w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz posiadaną przez siebie wiedzę i doświadczenie dokonała oceny cech przedmiotowych i po zestawieniu ich z właściwościami nieruchomości przyjętych do porównania, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest specyficzna i obrót nieruchomościami podobnymi jest niewielki (opinia pisemna – k. 446-489).

Sąd oceniając ww. opinię miał na uwadze wytyczne Sądu Najwyższego, w tym orzeczenie z dnia 15 czerwca 1970 roku I CR 224/70, zgodnie z którym kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego – rozumowania przeprowadzanego w jej uzasadnieniu, które doprowadziło do wydania takiej, a nie innej opinii. Sąd ocenił przedmiotową opinię pod względem fachowości oraz rzetelności. Kierując się powyższymi wskazówkami, Sąd ten uznał opinię biegłego sądowego K. Ż. za wiarygodny dowód w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu biegła udzielając opinii uzupełniającej rozwiała wątpliwości podnoszone przez stronę pozwaną dotyczące analizy rynku i usytuowania nieruchomości (opinia uzupełniająca pisemna – k. 541-550, opinia uzupełniająca ustna – k. 598-599 v. nagranie 00:05:56-00:47:48). Biegła zwłaszcza wyjaśniła przyczyny rozbieżności w sporządzanych dotąd operatów szacunkowych w związku z niniejszą sprawą, jak również dobór kryteriów porównawczych w kontekście sytuacji, że rynek nie zawierał transakcji gruntami pod zabudowę wielkopowierzchniową handlową w relewantnym okresie. W ocenie Sądu Okręgowego zarówno założenia metodyczne, jak i konkretne działania (zestawienia transakcji dla porównywanych nieruchomości oraz wyliczenia) biegłego pozostają w zgodzie z obowiązującymi w tym względzie standardami wynikającymi przede wszystkim z postanowień ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. Nr 207 poz. 2109).

Sąd na rozprawie w dniu 16 października 2017 roku oddalił wniosek strony pozwanej o skierowanie do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, tj. opinii głównej i uzupełniającej biegłej K. Ż., do (...) Towarzystwa (...). W ocenie Sądu, opinia biegłej nie budziła wątpliwości uzasadniających taki wniosek. Ponadto, dotychczas przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło ustalić wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a uwzględnienie ww. wniosku prowadziłoby do niecelowego przedłużenia postępowania. Wątpliwości zgłaszane i wciąż podtrzymywane przez strony nie mogą być samoistną podstawą do przeprowadzania kolejnych czasochłonnych i kosztownych dowodów w sytuacji, gdy sporządzona opinia została wszechstronnie uzasadniona, a jej walor w zakresie ustaleń wymagających wiadomości specjalnych nie został skutecznie zakwestionowany.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza opłatę roczną właścicielowi gruntu przez czas trwania swego prawa. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 72 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 2147), określający wysokość opłaty rocznej w związku z art. 67 tej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie wartości nieruchomości.

Wymiar opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określają zatem dwa czynniki. Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwszy, to cena nieruchomości, ustalana według zasad z art. 67 tej ustawy. Drugim jest stawka procentowa, której wysokość ustawodawca zróżnicował odpowiednio do określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 1-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zależności od przeznaczenia nieruchomości, stawka ta wynosi: 0,3% (m.in. w przypadku nieruchomości oddanych na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność naukową lub badawczo – rozwojową), 1% (m.in. w przypadku nieruchomości gruntowych oddanych na realizację infrastruktury technicznej i innych celów publicznych), 2% (w przypadku nieruchomości gruntowych oddanych na działalność turystyczną) lub 3% ceny nieruchomości (w przypadku pozostałych nieruchomości gruntowych).

W trakcie trwania umowy wieczystego użytkowania zmianie mogą ulec oba te czynniki kształtujące wymiar opłaty rocznej i wówczas, stosownie do przepisów art. 77-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, każda ze stron ma prawo zainicjować postępowanie zmierzające do aktualizacji wysokości tej opłaty. W myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Wedle art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z kolei stosownie do art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Żądanie dokonania aktualizacji zostało zgłoszone po upływie terminu trzyletniego, wyznaczonego przez art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi ustawowe ograniczenie częstotliwości aktualizacji. Zgodnie

z ustaleniami dokonany w toku postępowania, opłata roczna we wcześniejszej wysokości została ustalona na podstawie ugody zawartej przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2008 roku sygn. akt I ACa 944/07, zaś przedmiotowy wniosek o aktualizację opłaty został wniesiony w dniu 19 grudnia 2008 roku.

Po drugie, sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. został złożony w ustawowym terminie czternastodniowym od dnia doręczenia orzeczenia.

Postępowanie wywołane wniesieniem sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego dotyczącego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest postępowaniem autonomicznym w stosunku do poprzedzającego go postępowania administracyjnego w tym rozumieniu, iż zarówno dokonane wcześniej przez właściwe organy administracji państwowej ustalenia w żaden sposób nie wiążą sądu orzekającego jak i przeprowadzone dowody nie są przedmiotem oceny sądu. Zasada bezpośredniości obowiązująca w postępowaniu cywilnym wymaga przeprowadzenia każdego w zasadzie dowodu bezpośrednio przed Sądem orzekającym w sprawie.

Z tego względu, wbrew stanowisku spółki Sąd uznał, że nie ma jakiegokolwiek znaczenia, czy wypowiedzenie opłaty przez pozwanego nastąpiło w sposób kompletnie wypełniający wymogi art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Złożenie wniosku o aktualizację, a następnie sprzeciwu od Samorządowego Kolegium Odwoławczego prowadzi do wszczęcia samoistnej procedury cywilnej, której przedmiot ogniskuje się wokół sporu o treść stosunku prawnego w zakresie wysokości opłaty (powództwo o ustalenie). Wobec tego ewentualne braki odnoszące się do czynności wypowiedzenia nie wywierają wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy.

Postępowanie dowodowe potwierdziło – zdaniem Sądu - że uzasadnione jest żądanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, której tyczy się niniejsze postępowanie. Sąd ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień 31 grudnia 2008 roku oparł się w całości na operacie szacunkowym objętym opinią biegłego sądowego K. Ż.. Zgodnie z ustaleniami biegłego wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. u zbiegu al. (...) u ulicy (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) według jej stanu i poziomu cen na dzień 4 grudnia 2008 roku przy założeniu, że jest ona niezabudowana wynosiła 202 226 174 zł, a wartość rynkowa udziału wynoszącego (...) ww. nieruchomości według stanu i poziomu cen na 4 grudnia 2008 roku przy założeniu, że jest ona niezabudowana, wynosiła 27 260 088 zł. Tym samym biorąc więc pod uwagę treść wyżej powołanych przepisów, ustalenia poczynione w toku niniejszego postępowania oraz poprzednio przyjętą 3% wartość rynkową tego prawa, opłata roczna za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wyniosła 817 802,64 zł.

Z tego względu Sąd pierwszej instancji uznał żądanie strony powodowej aktualizacji opłaty rocznej za zasadne w zakresie ustalenia tej opłaty w wysokości 817 802,64 zł od dnia 1 stycznia 2009 roku, co skutkowało uwzględnieniem powództwa w tej części. W związku z tym, że opłata roczna podlegała ustaleniu w kwocie wyższej niż dotychczasowo, powództwo podlegało oddaleniu w pozostałej części.

Orzekając o kosztach, Sąd rozstrzygnął, iż w niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę stopień, w jakim zostało uwzględnione żądanie powódki, że uległa ona w swym żądaniu w 19%. Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.

Z wyrokiem tym nie zgodziły się obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w zakresie kwoty 230 267, tj. w zakresie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (od 1 stycznia 2008 r.), ponad kwotę 587 536,16 zł (pismo usuwające braki apelacji – k. 662 i nast.).

Zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego – art. 77 ust. 3 w zw. z ust. 1, art. 78 ust. 1 i 2 i art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich nieprawidłową wykładnię.

Wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uznanie, że wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane 19 grudnia 2008 r. jest bezskuteczne, ewentualnie nieuzasadnione oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany Skarb Państwa zaskarżył wyrok w części, w jakiej Sąd Okręgowy ustalił opłatę roczną od 1 stycznia 2009 r. poniżej kwoty wskazanej przez Prezydenta m.st W. w piśmie z dnia 19 grudnia 2008 r., tj. w zakresie w jakim Sąd ustalił, że opłata jest niższa o 993 847 zł od wskazanej w wypowiedzeniu pozwanego oraz orzekającej o kosztach procesu.

Zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie prawa materialnego – art. 77 ust. 3 w zw. z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) oraz § 28 i 36 ust. 6 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.) poprzez niewłaściwe ich zastosowanie; także art. 157 ust. 1 3 w zw. z art. 151 u.g.n. i w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o kolejnego biegłego,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz oparcie się na opinii biegłej Ż.; naruszenie nadto art. 227 k.p.c. w z.w z art. 217 § 2 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości oraz art. 98, art. 99 i art. 100 k.p.c.

Wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o zmianę postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 r. ewentualnie o zwrócenie się o weryfikację złożonej opinii przez organizację zawodową.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Obie apelacje nie mają usprawiedliwionych podstaw.

Aktualizacja dokonana przez pozwanego Skarb Państwa pismem z dnia 19 grudnia 2008 r., jakkolwiek merytorycznie okazała się częściowo niezasadna, niemniej spełniała warunki wypowiedzenia opłaty rocznej na podstawie przepisów prawa materialnego wskazanych przez Sąd Okręgowy oraz przywołanych w apelacji powoda. Stąd apelacja powoda oparta jedynie na podnoszeniu bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia w znaczeniu formalnym, była nieusprawiedliwiona.

Także apelacja pozwanego okazała się niezasadna. Nie doszło do skutecznego podważenia prawidłowości opinii biegłej sądowej Ż., a tym samym także zarzuty naruszenia prawa procesowego okazały się niezasadne, a dokonana subsumpcja, poprawna.

I. Apelacja powoda, odwołując się do dostrzeżonej przez SKO w W. wadliwości operatu szacunkowego, który legł u podstaw wypowiedzenia opłaty rocznej przez Prezydenta (...) W., stała na stanowisku, że dokonane wypowiedzenie jest bezskuteczne, albowiem pismo z dnia 19 grudnia 2008 r. warunków wynikających z powołanych w apelacji przepisów u.g.n., nie spełniało. Operat sporządzony bowiem przez O. T. dotyczył nie tylko działek składających się na przedmiotową nieruchomość, ale także innych działek – nr (...)

Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

Powód nie kwestionował, że wypowiedzenie zostało dokonane w czasie właściwym, a podnosił jedynie wadliwość operatu szacunkowego, zarzucając mu objęcie poza przedmiotową nieruchomością, której udział należy do powódki, także trzech innych działek.

Gwoli ścisłości odnotować trzeba, że sporny operat rzeczoznawcy majątkowego O. T. (k. 30 i nast. akt) obejmuje wymienione w nim działki gruntu, znajdujące się w czterech księgach wieczystych. Innymi słowy, w znaczeniu wieczystoksięgowym, operat obejmuje wycenę czterech nieruchomości dla potrzeb aktualizacji.

Notabene, czego zdaje się nie dostrzegać apelacja powoda, także opinia biegłej sądowej Ż. (k. 446 i nast.) obejmuje dwie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, albowiem przedmiotowe działki objęte aktualizacją, których udział w użytkowaniu wieczystym należy do powódki, objęte są dwiema księgami wieczystymi (v. opinia k. 448).

Powstaje więc pytanie, czy operat szacunkowy może obejmować swym przedmiotem (wyceną) kilka nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, dla potrzeb aktualizacji. A w kontekście zarzutów apelacji, czy w takiej sytuacji, spełnia warunek wypowiedzenia opłaty rocznej, w postaci odwołania się do wartości nieruchomości wynikającej z aktualizacji.

W myśl art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Wedle art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Sąd Okręgowy uznał, że nie ma jakiegokolwiek znaczenia, czy wypowiedzenie opłaty przez pozwanego nastąpiło w sposób kompletnie wypełniający wymogi art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiot sporu o treść stosunku prawnego w zakresie wysokości opłaty (powództwo o ustalenie), musi zakładać, że ewentualne braki odnoszące się do czynności wypowiedzenia, nie wywierają wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd Apelacyjny koryguje powyższe stanowisko w ten sposób, że w realiach sprawy, wypowiedzenie odwoływało się do wymaganego przez ustawę (u.g.n.) dokumentu urzędowego w postaci operatu szacunkowego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, dotyczącego m.in. przedmiotowych działek gruntu, stanowiących w znaczeniu wieczystoksięgowym, dwie nieruchomości, w których powodowa spółka ma udział w użytkowaniu wieczystym. Tym samym, nie miał miejsca taki brak materialnoprawny wypowiedzenia, aby skutkowało to bezskutecznością prawną samego wypowiedzenia aktualizacyjnego, poddawanego następnie kontroli sądowej, w dochowanej procedurze odwoławczej.

II. Niezasadna jest także apelacja pozwanego Skarbu Państwa.

Zarzuty apelacji pozwanego dotyczące naruszenia prawa procesowego ogniskują się wokół oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego, innego niż biegli sądowi powołani w sprawie. Odwołują się do naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w z. z art. 278 k.p.c. Wniosek o zmianę niezaskarżalnego odrębnie postanowienia dowodowego powołuje art. 380 k.p.c.

Tymczasem, jakkolwiek w czasie właściwym strona pozwana złożyła zastrzeżenie do protokołu (art. 162 k.p.c.) w związku z oddaleniem jej wniosku o kolejnego biegłego, co zasadniczo umożliwiało jej zgłoszenie w postępowaniu apelacyjnym stosownych zarzutów procesowych, niemniej zastrzeżenie nie wytknęło Sądowi pierwszej instancji

naruszenia art. 217 k.p.c., który w postaci § 2 tego przepisu pojawił się dopiero w apelacji. Zatem, nie doszło do skutecznego zaczepienia oddalenia wskazanego wyżej wniosku dowodowego, albowiem powołanie art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. było niedostateczne, gdyż koniecznym było wytknięcie także naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c. jako tego, który gwarantuje stronie zgłaszanie dowodów istotnych w sprawie i niespóźnionych.

III. Niezależnie od powyższej oceny prawnej, opinia biegłej Ż., na której oparł się Sąd Okręgowy przy ustalaniu wartości nieruchomości, nie wzbudza zastrzeżeń Sądu drugiej instancji co do poprawności i rzetelności dokonanej wyceny oraz fachowości, a ostatecznie także, co do zachowania standardów prawnych nałożonych na rzeczoznawcę majątkowego.

Ocenę dokonaną w tym przedmiocie przez Sąd Okręgowy podziela Sąd Apelacyjny; taka ocena nie narusza art. 233 § 1 k.p.c.; jest także zgodna z przepisami prawa materialnymi wskazanymi w apelacji pozwanego.

Sąd Okręgowy dokonując oceny opinii biegłej sądowej Ż. dysponował zarówno opinią główną, jak i dwiema opiniami uzupełniającymi – pisemną i ustną. Biegła w tych dwóch ostatnich odniosła się do zarzutów pozwanego, m.in. dotyczących zastosowanych wag cech oraz przyjętych do porównania transakcji. Te wyjaśnienia są przekonujące.

Podkreślić należy, że waga cechy – lokalizacja ogólna – wyceniona na 40 % różnicy cen nieruchomości w bazie, jest wysoka i gwarantuje odpowiednią korektę dla wyceny przedmiotowych działek, położonych w bardzo dobrej lokalizacji w W.. Dodatkowo koryguje to cecha – położenie szczegółowe – której wpływ stanowi 10 % różnicy cen w bazie (k. 478). Przekonuje stanowisko, że to biegły, oceniając specyfikę rynku i specyfikę wycenianej nieruchomości, doбира cechy adekwatne i ich wagę. A przypomnieć należy, że dla roku 2008 r. stosowna analiza porównawcza była trudna, gdyż transakcji podobnych w dzielnicy (...) w zasadzie nie odnotowano. Stąd konieczność posiłkowania się transakcjami z innych dzielnic oraz stosowania korekt za pomocą wybranych narzędzi.

Notabene, podobną, ale dostosowaną do specyfiki nieruchomości drogowych, wagę i kategorie zastosowano do działek drogowych (k. 481 – 482). W tej kategorii jednak apelacja nie zgłasza istotnych zastrzeżeń.

In concreto, wycena przedmiotowych działek przeznaczonych pod zabudowę handlowo – usługową przyjęła maksymalne oceny z tytułu cech: lokalizacja ogólna i szczegółowa, a dla powierzchni zastosowano ocenę minimalną (k. 483). Jawi się to racjonalne i prawidłowe.

Z kolei zarzut dotyczący zastosowania do porównania nieruchomości z naniesieniami do rozbiórki, został szczegółowo omówiony przez biegłą w opiniach uzupełniających i uznać należy go za nieusprawiedliwiony. Można takie nieruchomości potraktować jako niezabudowane. Naniesienia były tego typu, że niewątpliwie były do usunięcia, a brak w sprawie danych i zarzutów, że koszt rozbiórki korygował rzeczywistą cenę rynkową takich działek.

Oceniając przedmiotową opinię pod względem fachowości oraz rzetelności, należy uznać ją za wiarygodny dowód w niniejszej sprawie. Biegła udzielając opinii uzupełniających rozwiała wątpliwości podnoszone przez stronę pozwaną dotyczące analizy rynku i usytuowania nieruchomości (opinia uzupełniająca pisemna – k. 541-550, opinia uzupełniająca ustna – k. 598-599 v. nagranie 00:05:56-00:47:48). Biegła wyjaśniła przyczyny rozbieżności w sporządzanych dotąd operatach szacunkowych w związku z niniejszą sprawą, jak również dobór kryteriów porównawczych w kontekście sytuacji, że rynek nie zawierał transakcji gruntami pod zabudowę wielkopowierzchniową handlową w relewantnym okresie.

Z kolei założenia metodyczne, jak i konkretne działania (zestawienia transakcji dla porównywanych nieruchomości oraz wyliczenia) biegłej pozostają w zgodzie z obowiązującymi w tym względzie standardami – przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109).

Zgodnie z art. 154 u.g.n. 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, stan nieruchomości 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.

Do tych wymagań zastosowała się biegła sądowa.

Z kolei w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - § 28 - 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, a przy określaniu wartości stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

To miało miejsce w sprawie po wyjaśnienia biegłej co do charakteru naniesień i istoty transakcji działek z opisanymi naniesieniami do rozbiórki.

Z kolei § 36 pkt 6 rozporządzenia odsyła do pkt 1 – 4 tego przepisu w zakresie zasad wyceny dróg publicznych. W tym zakresie apelacja nie wskazała bliższych zastrzeżeń, a wobec niespornego faktu, że użytkowanie wieczyste nastąpiło wskutek uwłaszczenia (decyzji), a nie umowy, decydujące jest faktyczne korzystanie, a to było niewątpliwe i wykazane co do dwóch działek - jako drogi, niezależnie od statusu prawnego takich dróg.

W tej sytuacji i wobec nierozwinięcia zarzutu naruszenia art. 77 ust. 3 u.g.n. apelację pozwanego, jako niezasadną należało oddalić.

IV. Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 i art. 108 § 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami, albowiem obie apelacje, mieszczące się wartością zaskarżenia w jednakowym przedziale minimalnego wynagrodzenia adwokackiego, zostały oddalone.

Dagmara Olczak – Dąbrowska Beata Kozłowska Roman Dzikczek