

*Sygn. akt VI ACa 295/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 lutego 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz*

*Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz (spr.)*

*SO (del.) Jacek Bajak*

*Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska*

*po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w Ł.*

*przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta m.(...) W.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 25 września 2012 r.*

*sygn. akt IV C 1081/08*

*1. oddala apelację;*

*2. zasądza od (...) sp. z o.o. w Ł. na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m.(...) W. kwotę 10 400 zł (dziesięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;*

*3. nakazuje pobrać od (...) sp. z o.o. w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 13 567,97 zł (trzynaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.*

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. z siedzibą we W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 17 marca 2008 r., oddalającego jej wniosek o ustalenie, że dokonane w dniu 22 marca 2006 r. przez Skarb Państwa, w którego imieniu występował Prezydent miasta (...) W. wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...) było nieuzasadnione.

Wyrokiem z dnia 25 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, któremu została przekazana przedmiotowa sprawa do rozpoznania oddalił powództwo (...) sp. z o.o., o ustalenie wysokości opłaty rocznej i obciążył tę stronę obowiązkiem

zwrotu przeciwnikowi kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.718,90 zł tytułem poniesionych wydatków.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

W dniu 22 marca 2006 r. Prezydent m. (...) W., działając w imieniu Skarbu Państwa, dokonał wypowiedzenia (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. (obecnie w Ł.) dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 6,8257 ha i ustalił, że od dnia 1 stycznia 2007 r. rzeczona opłata będzie wynosić 410.288,40 zł.

Podstawą jej wyliczenia był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. J., który wycenił wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 13.676.280 zł, co przy zastosowaniu 3% - owej stawki dało opłatę roczną w wysokości 410.288,40 zł.

Użytkownik wieczysty zakwestionował powyższe wyliczenie i złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że opłata aktualizacyjna jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w niższej wysokości.

Orzeczeniem z dnia 17 marca 2008 r. SKO oddaliło ten wniosek nie dopatrując się żadnych nieprawidłowości w dokonanych czynnościach aktualizacyjnych.

W sprzeciwie od tego orzeczenia spółka (...) wnioskuje o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego w celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości.

W toku postępowania sądowego zostały sporządzone przez biegłych sądowych 4 opinie.

Pierwsza z nich – autorstwa dr inż. M. S. (1) zawierała wycenę przedmiotowego gruntu na kwotę 11.330.000 zł.

Zarówno powodowa spółka jak i pozwany Skarb Państwa nie zgodzili się z powyższym szacunkiem. Strona pozwana wskazała na wadliwe zastosowanie przez biegłego przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. w 207 poz. 2109) wobec uwzględnienia faktu istnienia zabudowań na przedmiotowej nieruchomości, co wpłynęło na obniżenie wartości gruntu.

Z przedstawionym zarzutem biegły M. S. zgodził się w czasie przesłuchania go na rozprawie w dniu 20 maja 2010 r. i dokonał korekty ceny 1 m<sup>2</sup> z kwoty 166 zł do kwoty 188 zł.

Z uwagi na istniejące zastrzeżenia do tej opinii Sąd Okręgowy zlecił opracowanie opinii następnemu biegłemu rzeczoznawcy.

W operacie z dnia lipca 2010 r. inż. W. S. (1) oszacował wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 5.256.615 zł, które to wyliczenie zaaprobowala powodowa spółka a nie zgodzila się z nim strona pozwana, wskazując na szereg zawartych w opinii uchybień. Zarzuty te podzielił Sąd Okręgowy i dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego – inż. T. W.. Okazało się jednak, że przygotowana przez tę osobę opinia nie może być brana pod uwagę gdyż nie została sporządzona w wymaganej przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami formie operatu szacunkowego (okoliczność bezsporna).

W tej sytuacji został przeprowadzony w sprawie dowód z opinii jeszcze jednego biegłego rzeczoznawcy – inż. J. Ł. (1).

Określił on wartość szacowanej nieruchomości na kwotę 14.004.289 zł przyjmując cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu w wysokości 205,17 zł.

Opinię tę i dokonaną wycenę zakwestionowała powódowa spółka wskazując na niewłaściwy dobór nieruchomości podobnych oraz cech nieruchomości podobnych przyjętych do obliczeń.

W ocenie Sądu Okręgowego strona powódowa nie skonkretyzowała postawionych ogólnie zarzutów i nie uczynił również tego jej pełnomocnik w trakcie przesłuchania biegłego na rozprawie w dniu 11 września 2012 r.

Biegły J. Ł. wyjaśnił, że przyjął do porównania nieruchomości położone w sąsiedniej dzielnicy W. (...), najbardziej zbliżone powierzchnią do nieruchomości szacowanej wobec braku nieruchomości podobnych na terenie dzielnicy U..

Sąd Okręgowy uznał tę opinię za w pełni prawidłową i pozwalającą rozstrzygnąć zaistniały między stronami spór. Przyjęta tam wycena jest bardzo zbliżona do szacunku jaki wynikał ze sporządzonego przez inż. M. J. operatu, który stał się podstawą wypowiedzenia powódce dotychczasowej wysokości opłaty. Natomiast opinia biegłego S. w zasadniczy sposób odbiegała od tych wycen.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż brak jest przesłanek do ustalenia, iż dokonane powódce wypowiedzenie było nieuzasadnione, co skutkowało oddaleniem powództwa i rozstrzygnięciem o kosztach stosownie do wyniku sprawy (art. 98 k.p.c.).

W złożonej od tego wyroku apelacji powódowa spółka zarzuciła:

1) naruszenie przepisu art. 157 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie, skutkujące niedokonaniem zgodnej z wymogami tej ustawy weryfikacji kwestionowanego operatu szacunkowego przy udziale organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, podczas gdy Sąd, wbrew ustawie ocenił zgodność sporządzonego operatu szacunkowego poprzez zarządzenie wykonanie trzech kolejnych operatów zamiast poddać go z urzędu ocenie ww. organizacji, czego zaniechał;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, mających wpływ na treści zapadłego w sprawie wyroku tj.:

a) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, co doprowadziło do zignorowania tezy dowodowej powoda wskutek przyjęcia za własne wniosków z wadliwego operatu szacunkowego biegłego J. Ł. (1), który:

- błędnie zakładał, że nieruchomości, z których jedna posiada powierzchnię dziesięciokrotnie i więcej większą od drugiej, są nieruchomościami podobnymi, co stoi w sprzeczności z logiką i doświadczeniem życiowym,

- błędnie zakładał, że nieruchomości zlokalizowane na zdegradowanych terenach fabryki traktorów (...) są nieruchomościami podobnymi do nieruchomości położonych na niezdegradowanych terenach o dominującej zabudowie jedno i wielorodzinnej, co stoi w sprzeczności z logiką i doświadczeniem życiowym,

- błędnie zakładał, że nieruchomości położone w dzielnicy U. i W. są nieruchomościami podobnymi,

co w rezultacie doprowadziło do stworzenia par porównawczych w sposób sprzeczny z art. 153 u.g.n. oraz art. 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.);

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób nie zawierający wszystkich elementów wymaganych powyższym przepisem tj.:

- brak uzasadnienia przyjęcia za właściwe stanowiska biegłego J. Ł. (1), zgodnie z którym:

1) postindustrialny charakter i wysoki poziom zdegradowania terenu, na którym znajduje się nieruchomość nie ma wpływu na jej wartość i nie stanowi jej cechy szczególnej,

2) nieruchomości o powierzchni nawet dziesięciokrotnie mniejszej może być uznana za nieruchomości podobną,

- wadliwe skonstruowanie uzasadnienia faktycznego i prawnego zaskarżonego wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że opłata aktualizacyjna za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...), dokonana pismem z dnia 22 marca 2006 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwany Skarb Państwa wnosił o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od skarżącej, na jego rzecz kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja powódki nie mogła odnieść zamierzonych skutków prawnych.***

Uzupełnione przed Sądem odwoławczym postępowanie dowodowe pozwala uznać zaskarżony wyrok za prawidłowy mimo, iż część podniesionych w apelacji zarzutów nie była pozbawiona racji.

I tak – należało zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej, że wobec istnienia znaczących rozbieżności w opiniach biegłych, odnośnie wyceny przedmiotowego gruntu i zastrzeżeń co do zastosowanej tam metodyki szacowania nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd powinien był skorzystać z przewidzianego w art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia do zlecenia dokonania oceny sporządzonych w sprawie operatów przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Tego rodzaju ocena dotyczy jedynie strony formalnej tj. zbadania operatu pod względem jego kompletności i przydatności dla określonego celu bez wnikania w merytoryczną wartość wyceny (vide: wyrok NSA z dnia 27 lutego 2008 r. sygn. akt II OSK 103/07 Lex nr 479032).

Sporządzone na zlecenie Sądu Apelacyjnego, w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n. ceny trzech operatów szacunkowych, przez (...) Stowarzyszenie (...) (k. 710 – 735, 736 – 750 i 751 – 764 a.s.) dały negatywny wynik w przypadku opinii inż. W. S. (2). Wskazano, że opiniowany operat szacunkowy nie powinien być wykorzystany jako podstawa do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z uwagi na błędne przyjęcie do porównań nieruchomości zabudowanych, co stanowi naruszenie § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i nie spełnia kryterium podobieństwa, o którym mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To z kolei miało wpływ na oszacowanie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do treści art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami – operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, traci, od dnia wydania tej oceny charakter opinii o wartości nieruchomości.

Oznacza to, że strona powodowa nie może w ogóle powoływać się na ten operat i podnosić, że powinien on stanowić podstawę ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej.

Pewne zastrzeżenia ze strony organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych budził również operat szacunkowy autorstwa dr inż. M. S. (1), choć mógł być on, jej zdaniem, dopuszczony do ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Wskazano tam na niepełny opis kształtu poszczególnych wycenionych działek, informacji o warunkach geotechnicznych, ukształtowaniu terenu, możliwości dojazdu, brak opisu otoczenia szacowanej nieruchomości, brak kompletnej analizy rynku lokalnego, brak uzasadnienia wyboru podejścia, metody i techniki wyceny.

Ponadto biegły nie dokonał analizy i uzasadnienia przyjętej relacji pomiędzy porównywanymi nieruchomościami stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego i prawa własności gruntu (k. 744 – 745).

Tego rodzaju uchybienia w połączeniu z zarzutami jakie obie strony zgłaszały do przedmiotowej opinii powodują, że należało ją również pominąć przy rozstrzygnięciu zaistniałego sporu.

Natomiast pełną akceptację wskazanej wyżej organizacji zyskał operat szacunkowy sporządzany przez inż. J. Ł. (1). Zastrzegając, że dokonywana ocena nie odnosi się bezpośrednio do określonej w tym operacie szacunkowej wartości nieruchomości oceniono, że: poprawnie został określony rynek nieruchomości pod względem jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen; prawidłowo uzasadniono przyjęcie sposobu wyceny (podejście porównania i metoda porównania parami), trafnie określono przeznaczenie wycenionej nieruchomości, dokonane obliczenia nie zawierają błędów a przedstawienie wyniku wyceny nastąpiło z uzasadnieniem.

Podniesione przez powódkę zarzuty dotyczące tej ostatniej oceny (k. 796 a.s.) były w opinii Sądu Apelacyjnego bezzasadne.

W gruncie rzeczy strona skarżąca kieruje zarzuty nie w stosunku do oceny przedstawionej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych ale do treści samej opinii biegłego J. Ł. (1).

Z tych też względów Sąd Apelacyjny oddalił na rozprawie w dniu 6 lutego 2015 r. wniosek pełnomocnika powódki o uzupełnienie opinii (oceny) wydanej przez (...) Stowarzyszenie (...) (k. 810 a.s.).

Co się zaś tyczy merytorycznych zagadnień związanych z opinią biegłego J. Ł. (1) to Sąd Apelacyjny przesłuchał uzupełniającą tę osobę na rozprawie w dniu 20 grudnia 2013 r. (k. 667 – 668 a.s.).

Biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że fakt, iż szacowany teren był wykorzystywany przez przemysł ciągnikowy nie wpływa na wartość nieruchomości i nie ogranicza możliwości jego zagospodarowania czego przykładem są inne lokalizacje, gdzie na gruntach poprzemysłowych realizowana jest zabudowa usługowa i biurowa.

Co się zaś tyczy kwestii wpływu wielkości obszaru nieruchomości na cenę jednostkową gruntu (za 1 m<sup>2</sup>) to nie zachodzi tu taka oczywista zależność jak sugeruje to skarżący tj., że im większa działka tym mniejsza cena 1 m<sup>2</sup> gruntu. Biegły w powołanym wyżej przesłuchaniu podkreślił, że istotną rolę odgrywają tu też inne czynniki takie jak: lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości. Przykładem tego jest powołana w opinii nieruchomość położona przy ul. (...) (o pow. 2,4414 ha), zbyta z zastosowaniem ceny 250 zł za m<sup>2</sup> podczas gdy inną nieruchomość, przy ul. (...) (o pow. 6632 m<sup>2</sup>) sprzedano ustalając analogiczną cenę w wysokości 181,91 zł (k. 464 i 464v). Brak było dowodów na poparcie twierdzeń skarżącej, że szacowana nieruchomość obejmuje tereny zdegradowane wskutek wcześniejszej, prowadzonej tam działalności przemysłowej i że należało jej nadać szczególne cechy i rodzaj co z kolei miało wykluczać uznanie jej za podobną do nieruchomości pochodzących z sąsiedniej dzielnicy (...).

Jeżeli chodzi o zawarty w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 4 grudnia 2014 r. (k. 795) zarzut jakoby jedna z dołączonych do opinii fotografii nie dotyczyła szacowanej nieruchomości to należy podkreślić, że tego rodzaju okoliczności nie były podnoszone ani w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ani też w trakcie dodatkowego przesłuchania biegłego przed Sądem Apelacyjnym.

Bez znaczenia jest też powołany w cyt. wyżej piśmie zarzut jakoby biegły J. Ł. nie dokonał pełnej lustracji terenu, a to wobec braku opisu stanu technicznego obiektu, który został później rozebrany. Przedmiotem wyceny nie były bowiem objęte znajdujące się na przedmiotowym gruncie nakłady budowlane, co wynika również z treści oceny dokonanej przez (...) Stowarzyszenie (...) (k. 757 a.s.).

Co się tyczy zarzutów związanych z naruszeniem przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. to analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje na istnienie tego rodzaju uchybień. Nie mają one jednak tak dużego ciężaru gatunkowego, który uniemożliwiłaby przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku.

W obecnie obowiązującym modelu apelacji (systemu pełnego) rola Sądu odwoławczego nie sprowadza się tylko do funkcji kontrolnych zapadłego rozstrzygnięcia lecz Sąd ten bada ponownie całą sprawę pod względem merytorycznym, władny jest czynić własne ustalenia faktyczne, uzupełniać postępowanie dowodowe i samodzielnie oceniać wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżony wyrok w ostatecznym wyniku odpowiada prawu mając na względzie przytoczone wyżej okoliczności.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy błędnie wskazał, że to sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastępuje pozew, podczas gdy zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami taką rolę pełni wniosek złożony do wskazanego wyżej organu, zawierający żądanie ustalenia, że opłata aktualizacyjna jest nieuzasadniona lub że jest uzasadniona w innej wysokości.

Powyższa kwestia nie rzutowała jednak na wynik sprawy.

***W tym stanie rzeczy wniesiona apelacja podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.***

Stosownie do treści art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. zasądzone zostały od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa koszty postępowania apelacyjnego obejmujące: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (5.400 zł) oraz poniesiony przez pozwanego wydatek na koszty sporządzenia oceny operatów przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (5.000 zł).

Wobec pokrycia tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydatków związanych ze stawiennictwem biegłego J. Ł. na rozprawę w dniu 20 grudnia 2013 r. (117,97 zł – k. 677) oraz części wydatków dotyczących wskazanej wyżej oceny operatów (13.450 zł – k. 786 a.s.) – powyższe należności (łącznie – 13.567,97 zł) Sąd Apelacyjny nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa, od powodowej spółki, jako strony przegrywającej w całości spór, zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 90 poz. 594 ze zm.).