

**Sygn. akt VI ACa 48/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 10 lipca 2019 r.**

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

Przewodniczący - Sędzia Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędziowie: Małgorzata Kuracka

Jacek Sadowski

Protokolant: prot. sąd. Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. Przedsiębiorstwa (...) w likwidacji w W.

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

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt XXV C 821/16

oddala apelację.

**Sygn. akt VI ACa 48/18**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie z powództwa (...) S.A. Przedsiębiorstwa (...) w likwidacji w W. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), w obrębie (...), o powierzchni 12.311 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), od dnia 1 stycznia 2012 r. wynosi 110.700 zł oraz obciążył pozwanego kosztami sądowymi.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Właścicielem spornej nieruchomości jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym powodowa spółka. Nieruchomość jest zabudowana budynkami usługowymi w postaci dwóch pawilonów biurowych typu (...) o powierzchni 2.712 m<sup>2</sup>, połączonych łącznikiem oraz budynkiem hotelowym; posiada asfaltową drogę dojazdową oraz przyłącze energetyczne do sieci miejskich. Położona jest w W., na B., na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości zostało określone w przyjętym

uchwałą nr (...) dokumencie z 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W..

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosiła 50.967,54 zł.

Pismem z 15 listopada 2011 r. Prezydent (...) W. dokonał wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową opłatę od dnia 1 stycznia 2012 r. w wysokości 159.088,92 zł. Podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowiła wycena dokonana w operacie szacunkowym z 1 sierpnia 2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. M. J.. W operacie tym wartość rynkową prawa własności gruntu określono na 5.302.964 zł.

Nowa wysokość opłaty określona została z zachowaniem dotychczasowej stawki 3 % i z uwzględnieniem udziału w prawie użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej.

Wnioskiem z 20 stycznia 2012 r. strona powodowa zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o zweryfikowanie stawki nowej opłaty rocznej. Orzeczeniem z 26 stycznia 2016 r. o sygn. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika.

W sprzeciwie od tego orzeczenia (pismo z 8 lutego 2016 r., data wpływu do SKO: 11 lutego 2016 r.) strona powodowa wniosła o ustalenie przez sąd, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek o nr ew. (...) w obrębie (...) wynosi 105.360,00 zł.

Wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 21 grudnia 2011 r. wynosiła 3.690.000 zł, przy przyjęciu wartości 299,7 zł/m<sup>2</sup>.

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu wskazane przez sąd I instancji dokumenty, których prawdziwość nie była kwestionowana i co do wiarygodności których Sąd Okręgowy nie miał żadnych wątpliwości.

Sąd Okręgowy, oceniając przeprowadzone w sprawie dowody z opinii biegłych sądowych ds. wyceny nieruchomości wskazał, że w opinii sporządzonej przez mgr. inż. K. J. wartość działek ew. (...) oszacowano na 4.026.000 zł, przy przyjęciu stawki 327 zł/m<sup>2</sup>. Obie strony jednak zgłosiły zastrzeżenia do tej opinii dotyczące między innymi doboru przyjętych do porównania nieruchomości, które nie odpowiadały celowi, jakiemu przeznaczona jest przedmiotowa nieruchomość, trendu cenowego oraz ograniczeń wynikających z położenia nieruchomości. Sąd I instancji podzielił powyższe zastrzeżenia i uznał, że opinia powyższa nie mogła stanowić podstawy dokonania ustaleń faktycznych w zakresie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Ostatecznie Sąd Okręgowy oparł swoje ustalenia na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr M. B.. Uznał, że opinia została sporządzona w oparciu o wiedzę fachową, w sposób rzeczowy, logiczny oraz przekonujący, a biegła jest kompetentną osobą, posiadającą odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Z jej treści wynika, że przedmiotem analizy były wszystkie czynniki, od których zależy prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości. Sposób badań zaprezentowany przez biegłą wskazuje na prawidłowy tok podejmowania przez nią kolejnych czynności analitycznych. Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast zastrzeżeń strony pozwanej do opinii uznając je za niczym nie uzasadnioną polemikę z prawidłowymi oszacowaniami dokonanymi przez osobę do tego kompetentną.

Sąd Okręgowy wyjaśnił też, że wobec tego, iż opinia biegłej M. B. nie budziła zastrzeżeń, wniosek strony pozwanej o skierowanie operatu do oceny przez organizację rzeczoznawców majątkowych był niezasadny. Ponadto wniosek ten oparty był o zastrzeżenia ogólnikowe i niczym nie poparte, a strona pozwana mimo zgłoszenia zastrzeżeń nie złożyła wniosku o opinię uzupełniającą biegłej, która ewentualnie rozwiałaby jej wątpliwości. Wnosiła za to o sporządzenie opinii przez podmiot, który nie ma statusu biegłego sądowego. Zatem opinia ta nie miałaby znaczenia dla ustaleń faktycznych odnośnie wartości przedmiotowej nieruchomości. Stąd ten wniosek dowodowy pozwanego został oddalony.

Oceniając żądanie powoda, sąd I instancji stwierdził, że zasady zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) i odwołał się do jej art. 80 ust. 2 stwierdzając, że złożony przez powoda wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, zastąpił pozew, a w związku z wniesieniem sprzeciwu, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciło moc (art. 80 ust. 3 u.g.n.). Sąd I instancji stwierdził również, że sprawa przekazana do sądu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze jest rozpoznawana w procesie, jako powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. Przy czym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Opłatę tę ustala się według stawki procentowej od ceny określonej zgodnie z wartością nieruchomości (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 u.g.n.). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n. stanowi, że dla wszystkich pozostałych nieruchomości gruntowych niż wymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a u.g.n. stawka wynosi 3%. Taka stawka obowiązywała także w chwili wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Obecnie trwa postępowanie w przedmiocie ewentualnej zmiany tej stawki, co jednak nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż sąd określa wysokość opłaty na datę jej wypowiedzenia.

W sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia przez właściciela jej dotychczasowej wysokości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej, ani nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku, od nowa, samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej.

W ocenie Sądu Okręgowego wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), nr działek ew. (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 12.311 m<sup>(2)</sup> na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 3.690.000 zł, przy przyjęciu wartości 299,7 zł/m<sup>(2)</sup>. I ta właśnie wartość stanowi podstawę do dokonania rozliczeń w niniejszej sprawie, w związku z czym, przy stawce procentowej 3% wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 110.700 zł.

Zatem opłata ponoszona przez wieczystego użytkownika do 1 stycznia 2012 r. wynosiła 50.967,54 zł, natomiast od tego dnia opłata zaktualizowana wynosi 110.700 zł.

Konsekwencją rozstrzygnięcia żądania pozwu było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany – Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W., zaskarżając go w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie:

- art. 151 ust. 1 i art. 4 pkt 16 u.g.n. przez nieprawidłowe ustalenie wartości spornej nieruchomości, w tym poprzez przyjęcie do porównania nieruchomości niepodobnych do wycenianej,

- § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przez nieprawidłowe ustalenie wartości spornej nieruchomości na skutek braku aktualizacji cen transakcji nieruchomościami podobnymi na datę wyceny,

- § 26 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przez określenie przez biegłą M. B. (i w konsekwencji uznanie takiej opinii za wiarygodny dowód) obszaru rynku do dzielnic B., B. i T. przy jednoczesnym braku przyjęcia do porównania transakcji z obszaru dzielnicy B. i braku wyjaśnienia takiego postępowania,

- art. 178 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 u.g.n. przez oddalenie wniosku dowodowego strony powodowej o skierowanie operatu szacunkowego biegłej M. B. do oceny przez organizację rzeczoznawców majątkowych w sytuacji, gdy powód sformułował zasadnicze zastrzeżenia do tej opinii, a w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku braku trafności zarzutów do opinii biegłego M. B., podniesionych przez pozwanego,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie opinii M. B. za wiarygodny dowód w sprawie, podczas gdy zawiera on błędy uniemożliwiające przyjęcie go za podstawę wyrokowania.

W oparciu o powyższe zarzuty apelant wniósł o:

1. zmianę wyroku przez oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości w wysokości 159.088,92 zł,

1. zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, z tym że kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - (...), według norm przepisanych.

Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c. skarżący wniósł o rozpoznanie i uwzględnienie niezaskarżalnego postanowienia sądu I instancji w przedmiocie oddalenia wniosku o skierowanie operatu szacunkowego biegłej M. B. do oceny przez organizację rzeczoznawców majątkowych.

Zdaniem skarżącego nieruchomości przyjęte przez biegłą do porównania trudno uznać za podobne do wycenianej ze względu na położenie. A choć w założeniach opinii wskazano na rynek obejmujący B., B. i T., nieruchomości do porównania położone są prawie wyłącznie w B.. Tymczasem leży ona po przeciwnej stronie W. i dalej od centrum W.. Jest gorzej skomunikowana z centrum, a położone w niej nieruchomości osiągają na rynku niższe ceny. Nadto biegła ograniczyła się do oceny jedynie 3 cech rynkowych. Zaś cecha „ograniczenia/uwarunkowania ograniczające użytkowanie” jest niezwykle pojemna, a przez to nieczytelna. To jednak waga tej cechy determinuje wartość wycenianej nieruchomości. Nie jest też jasne pojęcie „sytuacja pośrednia” i brak uzasadnienia oceny cechy „powierzchnia działki”. Biegła nie opisała też szczegółowo nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, z uwzględnieniem ich ograniczeń ujętych w cesze „ograniczenia/uwarunkowania ograniczające użytkowanie”. Odstąpiła również od aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny i nie uzasadniła wyniku wyceny. Zdaniem skarżącego kwestionowana opinia jest zbyt syntetyczna i uboga w treść.

Powód - (...)" S.A. Przedsiębiorstwa (...) w likwidacji w W. wniósł o oddalenie apelacji i wywiódł, że zarzuty tożsame z zarzutami kierowanymi w apelacji do opinii biegłej M. B. można postawić także operatorowi biegłego M. J., na którym pozwany opierał swoją decyzję o wypowiedzeniu poprzedniej stawki opłaty rocznej i ustaleniu stawki, która została poddana ocenie sądu. Tymczasem na terenie B. w ostatnim okresie nie miały miejsca adekwatne transakcje, czego pozwany nie chce przyjąć do wiadomości. Powód wyjaśnił też, że z uwagi na istniejącą w okolicy i na terenie nieruchomości infrastrukturę techniczną i przemysłową nie udało mu się uzyskać warunków zabudowy dla rozbudowy istniejącego budynku hotelowego lub wzniesienia budynków na potrzeby akademików. Zarzuty apelacji nie są więc merytorycznie uzasadnione.

**Sąd Apelacyjny, zważył co następuje:**

**Apelacja jako ostatecznie bezzasadna podlegała oddaleniu.**

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny rozpoznając, z uwagi na sformułowanie przez pozwanego na rozprawie przed Sądem Okręgowym zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. wobec oddalenia wniosku o skierowanie kwestionowanej opinii pod ocenę organizacji rzeczoznawców majątkowych i naruszenia tym samym art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust 1 u.g.n., wniosek dowodowy podtrzymany przez skarżącego z powołaniem się na art. 380 k.p.c., zważył że choć podjęcie takich czynności przez sąd nie jest w procesie cywilnym wprost wykluczone, w okolicznościach tej sprawy nie było ku temu wystarczających przesłanek.

W świetle art. 233 § 1 k.p.c. ocena mocy i wiarygodności każdego dowodu należy do sądu, nie zaś do jakiejkolwiek instytucji, czy samorządu zawodowego. Co do zasady więc nie ma uzasadnionych podstaw ku temu, by strona domagała się od sądu, by dokonanie czynności orzeczniczej zastrzeżonej konstytucyjnie wyłącznie do jego uprawnień i obowiązków scedował na inne gremium. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażane wielokrotnie, w tym w wyroku z 6 czerwca 2019 r. w sprawie II CSK 222/2018, mając na uwadze, że procedura ujęta w art. 157 u.g.n. służy głównie weryfikacji operatu szacunkowego w sytuacji, gdy instytucja, której dokument ten jest prezentowany nie jest sama uprawniona do oceny prawidłowości jego sporządzenia. Z tych względów także Sąd Apelacyjny uznał powyższy wniosek, ponowiony w apelacji, za nieuzasadniony.

Sąd Apelacyjny zważył, że decyzja sądu o odmowie, z braku podstaw, poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego, co nie jest jednak równoznaczne z akceptacją tezy, iż dokonana przez sąd ocena oraz podjęte na jej podstawie rozstrzygnięcie w powyższym zakresie, jako mieszczące się w ramach zakresu swobodnej oceny dowodów, mogą być dowolne (uznaniowe lub wręcz arbitralne) oraz dokonane w sposób uniemożliwiający weryfikację prawidłowości przeprowadzonej przez sąd oceny, a w konsekwencji również rozstrzygnięcia.

Kierując powyższymi przesłankami Sąd Apelacyjny zważył, że choć wniosek pozwanego trafnie został uznany przez Sąd Okręgowy za bezpodstawny, a zatem zarzut naruszenia w tym względzie art. 178 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 u.g.n. nie jest uzasadniony, to zawarte w piśmie tej strony z 5 października 2017 r., a powtórzone w apelacji, wątpliwości dotyczące doboru nieruchomości porównawczych przez biegłą, nie powinny być zignorowane. Nie stanowiły bowiem jałowej polemiki z opinią, lecz miały postać pytań postawionych rzeczowo i konkretnie. Sporna opinia rzeczywiście była w tym względzie uzasadniona lakonicznie. Zaś wątpliwości pozwanego nie mogły być skutecznie zbyte argumentem dotyczącym profesjonalnych kompetencji biegłej. Zarzut naruszenia w tym zakresie art. 328 § 2 k.p.c. jest więc uzasadniony.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał za niezbędne uzupełnienie postępowania dowodowego przez odebranie od biegłej ustnego wyjaśnienia jej opinii (k. 336).

Biegła M. B. wskazała na rozprawie w dniu 8 lipca 2019 r. przyczyny, dla których nie mogła przyjąć do porównania nieruchomości położonych w obrębie B. oraz wyjaśniła przyjęte przez nią kryteria doboru nieruchomości porównawczych. Podała także i szeroko omówiła istotne w tej sprawie kryteria oceny elementów wpływających na uzyskaną cenę tych nieruchomości (ich relewantne cechy). Oraz wyjaśniła związek między powierzchnią działki, a ceną jednostkową za 1 m<sup>2</sup>.

Wyjaśnienia te okazały się na tyle wyczerpujące i przekonujące, że wniosek pozwanego zgłoszony w toku rozprawy apelacyjnej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny uznał za przekonujące wyjaśnienie biegłej, że poszukując do porównania nieruchomości podobnych analizowała rynek nieruchomości w obrębie B., B. i T., zaś ostateczny wynik jej poszukiwań wynikał ze szczupłości rynku obrotu nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu. Przy czym, choć nieruchomość położona jest na B., to w rzeczywistości znajduje się na obrzeżach W., w bezpośredniej bliskości huty i jej infrastruktury, a przeznaczona jest na cele usługowo produkcyjne. Powyższe czyni bezpodstawnym zarzut naruszenia art. 26 ust 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości (...).

Biegła wyjaśniła też, jakie warunki komunikacyjne są istotne dla wyceny nieruchomości o takim przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, jak nieruchomość sporna (nie tyle skomunikowanie się z centrum miasta, co z siecią komunikacyjną kraju, z zabezpieczeniem dojazdu samochodów transportu towarowego) i podała szeroką definicję przyjętej w operacie cechy „ograniczenia/uwarunkowania ograniczające użytkowanie”, definicję pojęcia „sytuacja pośrednia” i cechy „powierzchnia działki” oraz jej znaczenie w procesie wyceny.

Biegła wyjaśniła także, jak dla potrzeb tej wyceny rozumie przyjęte w studium zagospodarowania pojęcie przeznaczenia spornej nieruchomości na cele usługowo – produkcyjne. Przy czym Sąd Apelacyjny zważył, że skarżący nie wykazał, by dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej poczynając od 1 stycznia 2012 r. istotna była teoretycznie dopuszczalna możliwość objęcia pojęciem „usługi” również wzniesienia i użytkowania budynków biurowych. Szczególnie w sytuacji, w której nieruchomość znajduje się w bezpośredniej bliskości huty i położone są na niej elementy infrastruktury tego obiektu przemysłu ciężkiego.

Biegła podała ponadto przyczyny, dla których ograniczyła ilość uwzględnionych kryteriów do 3, rzeczywiście różnicujących analizowane nieruchomości oraz zaniechała przytoczenia w opinii szczegółowej charakterystyki poszczególnych nieruchomości, zgłaszając gotowość złożenia wszelkich materiałów dotyczących tej kwestii, a także poszerzone uzasadnienie wyniku wyceny. Biegła wyjaśniła ponadto przyczyny, dla których nie było powodu, by dokonywać aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny. W badanym okresie (2010 – 2011) nie było bowiem istotnego ruchu cen nieruchomości o takim przeznaczeniu.

Powyższe wyjaśnienia uzupełniające opinię pisemną, w ocenie Sądu Apelacyjnego, dały stronom i sądowi pełną jasność co do przyjętych przez biegłą zgodnie z art. 154 ust 1 u.g.n. kryteriów i zasad doboru nieruchomości porównawczych, a także metodologii wyceny. Wbrew też zarzutom apelacji opierały się one na przyjęciu jasno określonych, racjonalnych i uzasadnionych przesłanek, przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, jej przeznaczenia, aktualnego stanu oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Sąd Apelacyjny miał przy tym na uwadze, że żaden z pozostałych operatów wykonanych w tej sprawie, w tym także operat będący podstawą określenia przez pozwanego nowej stawki opłaty, nie przyjął do porównania nieruchomości położonych na B. (operat przygotowany dla pozwanego uwzględnia nieruchomości z B. i B.). Skarżący nie podważył też skutecznie wyjaśnień biegłej dotyczących skąpego rynku obrotu na terenie W. nieruchomościami o przybliżonych cechach. Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko biegłej, że ze względu na cel, któremu służy sporządzony operat (określenie wartości spornej nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania) nie ma podstaw do jej aktualizacji na datę wyceny. Istotna jest bowiem jedynie wartość nieruchomości określona na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust 1 u.g.n.). czyni to chybionym zarzut naruszenia w tym przedmiocie § 28 ust 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości (...).

W ocenie Sądu Apelacyjnego również wyjaśnienia biegłej dotyczące definicji i kryteriów doboru przyjętych przez nią cech rynkowych porównywanych nieruchomości są jasne, logiczne i poddające się merytorycznej kontroli. Także jednak w tym przypadku skarżący nie domagał się ostatecznie uzupełnienia przez biegłą materiałów dołączonych do opinii o szczegółową charakterystykę nieruchomości wyselekcjonowanych do porównania, choć biegła zgłosiła natychmiastową gotowość ich przedstawienia wyjaśniając, że nie uczyniła tego dotychczas z uwagi na obszerność materiałów (ponad 200 stron).

Ustne wyjaśnienia złożone przez biegłą stanowią też, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wystarczające uzasadnienie opinii oraz wyników dokonanej wyceny, niwelując tym samym jej słabość wytkniętą w apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył ponadto, że z uwagi na datę istotną z punktu widzenia sporządzanej wyceny (1 stycznia 2012 r.) oraz brak dowodów ze strony skarżącego co do realnych możliwości przypisania w tej dacie spornej nieruchomości cech użytkowych innych, niż przyjęte przez biegłą, przy wyjaśnieniach powoda dotyczących realnych przeszkód w jej wykorzystaniu pod zabudowę usługową: biurowo - hotelową, zarzuty apelacji dotyczące błędnego doboru nieruchomości do porównania nie mogą być uznane za uzasadnione. W szczególności, gdy skarżący nie

wykazał, by rzeczywiście w najbliższym sąsiedztwie istniejących tam obiektów przemysłowych, w okresie istotnym dla dokonywanej wyceny, rozwijało się intensywnie budownictwo mieszkaniowo – biurowe, zmieniając w praktyce możliwość zagospodarowania spornej nieruchomości. Przy czym ewentualne zmiany, które mogły nastąpić po wskazanej wyżej dacie, wpływające na zmianę wartości nieruchomości, nie mają w tej sprawie znaczenia z uwagi na jednoznaczne brzmienie art. 77 ust 1 zd. 2 u.g.n. i art. 151 ust 1 u.g.n.

Ostatecznie więc Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie dowodu z opinii biegłej M. B.. Dowód ten, po jego uzupełnieniu dokonany w postępowaniu apelacyjnym, może być uznany za w pełni wiarygodną i wyposażoną w moc dowodową podstawę ustalenia wartości spornej nieruchomości dla potrzeb ustalenia stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, należnej pozwanemu od 1 stycznia 2012 r. W konsekwencji nie jest też trafny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 151 ust 1 i art. 4 pkt 16 u.g.n.

Z tych wszystkich względów, uznając ostatecznie apelację pozwanego za pozbawioną podstaw faktycznych i prawnych, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, na zasadzie art. 385 k.p.c.