

Sygn. akt V Ca 2523/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący **SSO Agnieszka Fronczak (spr.)**

Sędziowie **SO Maja Smoderek**

SO Zbigniew Podedworny

Protokolant **sekr. sądowy Agnieszka Godziebiewska**

po rozpoznaniu w dniu **20 grudnia 2012 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. F.

przeciwko (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 21 lutego 2012 r., sygn. akt II C 745/10

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 2523/12

UZASADNIENIE

Niniejsza sprawa była rozpoznawana przez sąd powszechny, jako sprawa z powództwa R. F. przeciwko miastu (...), w związku ze złożeniem przez R. F. – po otrzymaniu wypowiedzenia (pismem z 19 marca 2003r.) dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 186m^(2) – wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że podwyższenie tej opłaty było nieuzasadnione, a następnie sprzeciwu od orzeczenia Kolegium.

Wyrokiem wydanym w dniu 3 marca 2009r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), położonej w obrębie (...) w W., objętej księgą wieczystą o numerze (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2004r. 978,56 zł.

Powyższy wyrok, zaskarżony apelacją powoda, został przez Sąd Okręgowy w Warszawie uchylony wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt V Ca 1147/10 w dniu 10 czerwca 2010r. wobec stwierdzenia nieważności postępowania. W uzasadnieniu swej decyzji Sąd Okręgowy wskazał nadto, iż Sąd Rejonowy winien zwrócić uwagę, czy przydatnym dla jej rozstrzygnięcia jest dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który dokonuje wyceny

nieruchomości na datę początku obowiązywania nowej opłaty rocznej, podczas gdy o zasadności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej decyduje zmiana wartości nieruchomości występująca na datę aktualizacji..

Powód R. F. podtrzymywał swoje stanowisko przy ponownym rozpoznawaniu sprawy.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2012r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), położonej w obrębie (...) w W., objętej księgą wieczystą o numerze KW Nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2004r. 1132,74zł i nakazał pobrać od R. F. na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego (...) w Warszawie kwotę 4646,30zł tytułem wynagrodzenia biegłej wyłączonego tymczasowo ze Skarbu Państwa.

Uzasadniając swe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wskazał, że opłata roczna za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe wynosi 1% wartości nieruchomości gruntowej, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i stosownie do treści art. 77 ust. 1 przywołanej ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W oparciu o powyższe Sąd zaznaczył, iż jedyną przesłanką dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zmiana wartości nieruchomości gruntowej. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę. W ustawie o gospodarce nieruchomościami, regulującej kwestię opłaty za użytkowanie wieczyste nie zawarto żadnych uregulowań, które wyłączałyby aktualizację wysokości opłaty w przypadku zmiany jej wartości.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy przyjął, iż każda zmiana wartości nieruchomości, niezależnie od przyczyn tej zmiany, może stanowić podstawę aktualizacji wysokości opłaty.

Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ zamierzający wypowiedzieć opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, winien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu taki wskazać należy sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, a ponadto pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Sąd Rejonowy uznał, że w omawianej sprawie przesłanka warunkująca dokonanie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste została spełniona, albowiem wzrosła wartość nieruchomości.

Ustalenie wzrostu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej należącej do powoda i przyjęcie jej na kwotę 113.274 zł Sąd Rejonowy oparł na dowodzie z opinii biegłej D. S. z dnia 11 maja 2011r., a także na dowodzie z ustnej opinii uzupełniającej tej biegłej, złożonej na rozprawie w dniu 26 stycznia 2012r.

Sąd uznał, iż opinia została sporządzona rzetelnie, zgodnie z wymogami formalnymi i zgodnie z postawioną tezą dowodową. Sąd podkreślił, że biegła dokonała wyceny nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej, tj. na dzień 19 marca 2003r.

Sąd brał pod uwagę, że biegła wskazała, iż szacowanie wartości nieruchomości powinno być oparte o wszechstronną analizę rynku nieruchomości, co miało miejsce w opinii. Sąd nie podzielił zarzutu powoda wobec opinii, że przyjęta przez biegłą metoda definiuje wynik.

Sąd uznał za uzasadnioną argumentację biegłej, która tłumaczyła, że wynik musi być zbliżony niezależnie od metody, ponieważ rynek definiuje poziom wyceny. Zastosowana w opinii metoda wynika z procedury. Dla metody korygowania ceny średniej potrzeba co najmniej kilkunastu nieruchomości, zaś biegła miała do dyspozycji dziewięć. U. jest i

prawdopodobnie będzie, jedną z najbardziej atrakcyjnych dzielnic miasta. Grunty w tym obszarze miasta są cenne, co przekłada się to na rząd cen ofertowych i przeciętne ceny transakcyjne. Metoda korygowania cen średnich nie mogła być zastosowana ze względów proceduralnych. Wynik z obu metod musi być na tym samym poziomie. Biegła podkreśliła, iż między globalną bazą danych, z której korzysta rzeczoznawca a konkretnym zbiorem, który jest najbardziej kompatybilny z cechami rynkowymi nieruchomości szacowanej jest różnica. Dziewięć nieruchomości, użytych do porównania spełnia szereg warunków, których nie spełniały inne nieruchomości w bazie danych. Wskazała też, że dla potrzeb opinii rynek definiuje się pod względem obszarowym, rodzajowym i czasu analizy. W opinii rynek został bardzo zawężony obszarowo tj. przyjęto transakcje z jednej dzielnicy, następnie zawężono rynek pod względem czasowym. Zaleca się przyjmowanie danych nie wcześniejszych niż z okresu 2 –letniego poprzedzającego datę wyceny, co znalazło odzwierciedlenie w opinii. Przyjęte do porównani dziewięć nieruchomości cechuje to, że są przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, gdyż nie było w obrocie tak małych działek jak działka powoda. Były natomiast działki 200-300 m. Wzięto zatem pod uwagę działki najmniejsze możliwe. Wskazała, iż rynku nie definiuje odległość od Centrum. Biegła wskazała ponadto, iż dane, na których się oparła są bezpośrednio z aktów notarialnych i były weryfikowane w ewidencji gruntów, odrzucając skrajne wartości.

Biorąc to wszystko pod uwagę, Sąd Rejonowy ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości należącej do powoda na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłą D. S., ustalając ją w wysokości odpowiadającej 1% wartości nieruchomości od dnia 1 stycznia 2004r. na kwotę 1.132,74 zł (113.274 zł x 1% = 1.132,74 zł).

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § kpc, nakazując pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego (...) w Warszawie kwotę 4.646,30 zł, na którą to kwotę złożyły się koszty sporządzenia opinii przez biegłego sądowego.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego wniósł powód R. F. zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie.

Skarżący zarzucił, iż kwestionowany wyrok został oparty na wadliwie sporządzonej opinii biegłej, która zlekceważyła i nie ustosunkowała się do zarzutów stawianych tej opinii przez powoda we wskazywanym piśmie procesowym. Nadto powód kwestionował kwotę, którą został obciążony tytułem wynagrodzenia biegłej, uznając że jest ona wygórowana i nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje;

Apelacja powoda nie mogła zostać uwzględniona, gdyż nie zawiera zarzutów prawnie uzasadnionych.

Kwestia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej należy do uprawnionych w tym przedmiocie rzeczoznawców, których rolę pełnią w procesie sądowym biegli właściwej specjalności.

Biegła składająca opinię w niniejszej sprawie co do wyceny przedmiotowej nieruchomości przedstawiła swe – uargumentowane dodatkowo w wypowiedzi ustnej – stanowisko, które zostało ocenione przez Sąd Rejonowy (w ramach oceny dowodów dokonanej zgodnie z wymogami przepisu art. 233 kpc), jako przydatne do czynienia ustaleń w tym postępowaniu.

Biegła odniosła się do stawianych jej opinii zarzutów powoda (pisemnie i na rozprawie k 376) i Sąd Rejonowy uznał wypowiedź biegłej w jej całokształcie za satysfakcjonującą.

Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do dyskwalifikacji stanowiska Sądu Rejonowego w tym przedmiocie, czy też odmiennej niż to uczynił Sąd I instancji oceny dowodu w postaci omawianej opinii.

Fakt, że zarzuty strony wobec opinii biegłego zostały odrzucone, a biegły podtrzymał swe wnioski, które nie pokrywają się z poglądami prezentowanymi przez tę stronę procesu, nie świadczy sam przez się o nieprawidłowości ustaleń

poczynionych przez Sąd w oparciu o dowód z takiej opinii biegłego i w konsekwencji o wadliwości wyroku wydanego na takiej podstawie.

Tymczasem na takim stwierdzeniu opiera się zasadnicza część motywacyjna omawianej apelacji.

Nie sposób też ustosunkować się do zarzutu powoda, iż protokół rozprawy nie odzwierciedla jej przebiegu, gdyż powód nie żądał sprostowania tego protokołu czy jego uzupełnienia.

Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że przedmiotowa apelacja nie dostarcza argumentów podważających prawidłowość merytoryczną kwestionowanego orzeczenia Sądu Rejonowego, który słusznie ustalił zaktualizowaną opłatę roczną obowiązującą powoda w odniesieniu do wzrastającej wartości nieruchomości.

Odnośnie obciążenia powoda kosztami opinii biegłego wskazać należy, że zostało to orzeczone przez Sąd Rejonowy zgodnie z zasadą art. 98 kpc, który to przepis nakazuje obciążyć kosztami procesu stronę przegrywającą, a taką stroną był tu ostatecznie powód.

Wysokość przyznanego biegłej wynagrodzenia nie może być ani kwestionowana ani rozważana na obecnym etapie sprawy, gdyż w przedmiocie tym zostało już wydane uprzednio postanowienie Sądu Rejonowego w dniu 25 stycznia 2012r. (utrzymujące w mocy wcześniejsze orzeczenie referendarza sądowego), które jest prawomocne i nie podlega dalszemu rozważaniu przez Sąd odwoławczy i postanowienie z dnia 21 lutego 2012r., które nie zostało zaskarżone w przewidzianym ku temu terminie.

Mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji swego wyroku na podstawie art. 385 kpc.