

Sygn. akt **V Ca 1131/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SSO Joanna Machoń SSO Agnieszka Łukaszuk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. J., J. J. (1) i A. S.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki E. J. i J. J. (1) oraz (...) W.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy -Mokotowa w Warszawie

z dnia 4 stycznia 2016 r., sygn. akt XVI C 2004/15

1. oddała apelację,

2. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt **V Ca 1131/16**

## UZASADNIENIE

Dnia 11 stycznia 2012 r. J. J. (2) złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, iż wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za udział w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego przy ul. (...) w W. stanowiącego działkę ew. nr 16 z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane pismem (...) W. z dnia 7 grudnia 2011 r. jest nieuzasadnione, ewentualnie uzasadnione w innej wysokości niż zaprezentowana w wypowiedzeniu. W uzasadnieniu wskazał, iż przedstawiony przez (...) W. operat szacunkowy określający wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu jest wadliwie sporządzony, a po uwzględnieniu zmian dokonanych przez wnioskodawcę jej wartość nieruchomości jest równa kwocie 272.083,80 zł.

Orzeczeniem z dnia 10 października 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt KOX 749/Po/12 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło przedmiotowy wniosek.

Dnia 8 listopada 2013 r. J. J. (2) złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. sprzeciw od orzeczenia. W uzasadnieniu wskazał, iż jego wniosek został potraktowany szablonowo. Wobec powyższego, stosownie do treści art. 80 ust. 2 zd. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 10 października 2013 r. utraciło moc, zaś wniosek J. J. (2) z dnia 11 stycznia 2012 r. zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o ustalenie, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu jest równa: od 1 stycznia 2012 r. kwocie 3.493,00 zł; od 1 stycznia 2013 r. kwocie 3.691,86 zł; od 1 stycznia 2014 r. kwocie 3.890,73 zł; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych; o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ma dzień 31 grudnia 2011 r. wartości przedmiotowej nieruchomości oraz zasadności dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Dnia 4 stycznia 2015 r. zmarł J. J. (2) w związku z czym postanowieniem z dnia 5 lutego 2015 r. Sąd zawiesił postępowanie.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2015 r. następcy prawni J. J. (2) oświadczyli, że przystępują do niniejszego postępowania w roli powodów i dołączyli kserokopię odpisu postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 9 lipca 2015 r., sygn.. akt XVI Ns 217/15 w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po powodzie. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2015 r. Sąd podjął zawieszono postępowanie z udziałem następców prawnych zmarłego powoda J. J. (2), tj. z udziałem E. J., J. J. (1), A. S..

**Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w punkcie:**

**I. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 228 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą (...), od dnia 1 stycznia 2012 r. była uzasadniona do kwoty 2.720,84 zł;**

**II. zasądził od strony pozwanej (...) W. na rzecz powodów E. J., J. J. (1) i A. S. solidarnie kwotę 108 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**III. nakazał ściągnąć od strony pozwanej (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie kwotę 516,68 zł tytułem kosztów opinii biegłego, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa.**

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

J. J. (2) ujawniony jest jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w W. ul. (...) w W. stanowiącego działkę ew. nr 16 z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość stanowi własność (...) W..

Nieruchomość położona jest w D. M., w rejonie urbanistycznym S. w typowym terenie zabudowy jednorodzinnej – zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych. Ulica (...) jest ulicą graniczną osiedla od strony zachodniej. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajduje się uporządkowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej oraz leżące poza osiedlem zaniedbane, niezagospodarowane tereny ze starą zabudową przemysłową. W dalszym otoczeniu nieruchomości od strony ul. (...) znajdują się tereny ze zróżnicowaną zabudową.

Nieruchomość położona jest na terenie zalewowym, trudnym geotechnicznie, oddalonym o ok. 70 m. od W. Z.. Dojazd do nieruchomości prowadzi od ul. (...) utwardzonymi ul. (...) i ulicami osiedlowymi. Nieruchomość oddalona jest od ul. (...) o ok. 450 m i od ul. (...) o 1.400 m. Przedmiotowa działka ma kształt prostokąta o korzystnych proporcjach długości do szerokości dla tego typu zabudowy, tj. segmentu środkowego budynku w zabudowie szeregowej. Nieruchomość położona jest w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej.

Pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. nr (...) (...) podpisanym przez Zastępców Burmistrza D. M. (...) W., Z. S. i W. T., wskazujących, iż działają na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 oraz art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie pełnomocnictw Nr GP- (...) i Nr GP- (...) Prezydenta (...) W., udzielonych w dniu 17 lutego 2011 r. – wypowiedziano J. J. (2) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wobec zmiany jej wartości, która stanowi podstawę do ustalenia opłaty rocznej. Pismo to zawierało równocześnie ofertę nowej opłaty rocznej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012 r. w wysokości 3.890,73 zł. Ponadto wskazano, że ustaloną opłatę użytkownik wieczysty wnosi w 2012 r. w kwocie 3.493,00 zł, w 2013 r. w kwocie 3.691,86 zł, a w 2014 r. w kwocie 3 890,73 zł. Jednocześnie działający w imieniu właściciela nieruchomości, (...) W. – Prezydenta (...) W., wyjaśnili, że aktualizacji opłaty dokonano na podstawie wyceny nieruchomości gruntowej określonej przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości oraz że aktualna wartość nieruchomości według oszacowania stanowi 389.072,88 zł, a stawka opłaty rocznej wynosi 1% tej wartości.

Podstawę ustalenia przez (...) W. nowej wysokości opłat rocznych stanowił operat szacunkowy sporządzony w dniu 29 listopada 2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który ustalił jej wartość na kwotę 389.073,00 zł.

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu przysługującego J. J. (2) prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obowiązująca od 1 stycznia 2004 r. wynosiła 1.706,46 zł/m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 11 stycznia 2012 r. złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. J. J. (2) odwołał się od powyższego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej dokonanego ww. pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. W uzasadnieniu wskazano, iż po uwzględnieniu zmian dokonanych przez wnioskodawcę, wartość nieruchomości jest równa kwocie 272.083,80 zł.

Orzeczeniem z dnia 10 października 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt KOX 749/Po/12 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. działając na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddaliło wniosek J. J. (2). Dnia 8 listopada 2013 r. J. J. (2) złożył sprzeciw od orzeczenia.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów zgromadzonych w aktach sprawy.

Przy takim stanie faktycznym, Sąd ustalił, że należna z tytułu użytkowania wieczystego opłata wyniesie od 01 stycznia 2012 r. kwotę 2.720,84 zł.

Pomiędzy stronami sporna była istotna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okoliczność, tj. wartość przedmiotowej nieruchomości ustalona na dzień 31 grudnia 2011 r. Ustalenie okoliczności tej wymagało wiedzy specjalnej, wobec czego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. W złożonej opinii pisemnej z dnia 27 grudnia 2014 r. biegły sądowy Z. K. wskazała, że wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi 265.000 zł. W opinii tej szczegółowo opisano przedmiot wyceny oraz sposób jej dokonania.

Pismem procesowym z dnia 30 grudnia 2015 r. pozwany zgłosił zastrzeżenia do powyższej opinii, w związku z czym biegły sądowy sporządził opinię uzupełniającą, w której w sposób wyczerpujący i przekonujący odniósł się do zastrzeżeń.

Zdaniem Sądu Rejonowego wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną spełniało wymagania zawarte w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, co nie było w toku procesu kwestionowane. Kwestionowana była jedynie przyjęta przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustalona wysokość opłaty rocznej.

W świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w opinii Sądu I instancji, nie budziło wątpliwości, że jednym z podstawowych warunków uznania dokonanego przez właściwy organ wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za skuteczne, jest nie tylko zawarcie w nim informacji o wartości nieruchomości, na podstawie której dokonano kalkulacji nowej wysokości opłaty, ale również to, aby wartość ta została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym przez niego operacie szacunkowym. Przy tym operat powinien zostać sporządzony z zachowaniem wymogów określonych we właściwych przepisach prawa, w szczególności w Rozdziale 1 Działu IV ustawy o gospodarce nieruchomościami ("Określanie wartości nieruchomości") oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu. Strona powodowa w niniejszym postępowaniu zakwestionowała operat szacunkowy, sporządzony na zlecenie pozwanego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który to operat stanowił podstawę wypowiedzenia dokonanego pismem z dnia 7 grudnia 2011 r.

W takiej sytuacji zadaniem Sądu było ustalenie wysokości należnej opłaty rocznej mając przy tym na uwadze treść przepisu art. 321 § 1 k.p.c., tj. związanie sądu meriti treścią żądania pozwu.

Stosownie do treści art. 80 ust. 2 zd. 2 i ust. 3 u.g.n., orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 10 października 2013 r. wydane w sprawie o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej dla nieruchomości jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w innej wysokości utraciło moc, zaś wniosek J. J. (2) z dnia 11 stycznia 2012 r. zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

Wobec treści art. 321 § 1 k.p.c., w niniejszej sprawie Sąd I instancji zastosował się do zawartej w powołanym przepisie kardynalnej zasady wyrokowania dotyczącej przedmiotu orzekania i oparł się na treści zgłoszonego przez stronę powodową żądania. W swym wniosku powód wskazał, iż wyceniana nieruchomość jest zabudowana zwartą zabudową mieszkaniową typu osiedlowego (segment mieszkalny), w związku z czym jej możliwości inwestycyjne należy określić wagą kwantyfikatora równą 30%, a jej lokalizację (położenie na terenie zalewowym, znaczna odległość od komunikacji miejskiej) należy uznać za niekorzystną i z tego powodu zastosować wagę kwantyfikatora 20%. W konsekwencji, po przeliczeniu wartości wskazanych w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie pozwanego przy uwzględnieniu ww. zmian, które w całości znajdują oparcie w niezakwestionowanej skutecznie przez żadną ze stron nin. postępowania treści opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 27 grudnia 2014 r., wartość nieruchomości została ustalona na kwotę **272.083,80 zł** i właśnie w oparciu o tę wartość wniósł o ustalenie opłaty rocznej.

W sprawie poza sporem było, iż wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego udziałów w przedmiotowej nieruchomości – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. – wynosi 1% ceny tej nieruchomości i według tej wartości opłata została ustalona.

Z tych względów Sąd Rejonowy wskazał, iż prawidłowe wyliczenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w W. stanowiącego działkę ew. nr 16 z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy, prowadzi księgę wieczystą nr (...) powinno wynosić 2.720,84 zł (tj. 1% z kwoty 272.083,80 zł stanowiącej wartość przedmiotowej nieruchomości). Zatem Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powoda.

W przedmiocie zwrotu kosztów postępowania Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego orzeczenia wywiodły obie strony postępowania.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w całości zarzucając naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego zgodnie z wnioskiem skarżącego. Wobec tak postawionych zarzutów gmina wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub zmianę orzeczenia i ustalenie, że aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2012 r. jest uzasadniona do kwoty:

- od 1 stycznia 2012 r. – 3.493 zł;

- od 1 stycznia 2013 r. – 3.691,86 zł;

- od 1 stycznia 2014 r. – 3.890,73 zł oraz orzeczenie o kosztach postępowania. Ponadto skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia na dzień 31 grudnia 2011 r. wartości spornej nieruchomości.

Powodowie (następcy prawni J. J. (2)) zaskarżyli niniejsze orzeczenie w zakresie punktu I., zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważania zebranego materiału, art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn, dla których Sąd Rejonowy nie uznał określonych faktów i dowodów i odmówił im mocy dowodowej oraz wiarygodności, a także art. 379 k.p.c. poprzez niedopuszczalność postępowania i naruszenie prawa wskutek zastosowania błędnej wykładni przepisów. Wskazując na powyższe skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie punktu I. w całości, tj. uznanie nieważności i bezskuteczności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości. Jednocześnie powodowie wnieśli o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w zasadzie w całości akceptuje rozważania Sądu pierwszej instancji – jako należycie osadzone w materiale dowodowym sprawy i przepisach prawa – i z tej racji należałoby jedynie odesłać do ponownej analizy ich treści.

Nie można bowiem uznać, jak chcieliby tego skarżący, że Sąd Rejonowy naruszył w jakimkolwiek zakresie art. 233 § 1 k.p.c. Samo przekonanie stron o innej, niż dokonana przez sąd ocenie poszczególnych dowodów jest niewystarczające. Skuteczne postawienie zarzutu tego rodzaju wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wyłącznie takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00).

Zdaniem Sądu Okręgowego wywody apelacji powodów nie są w stanie zdyskwalifikować oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, który prawidłowo zinterpretował zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i wyciągnął z niego słuszne i logiczne wnioski.

Na uwzględnienie nie zasługuje także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, gdy treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji całkowicie uniemożliwia Sądowi Odwoławczemu dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. W niniejszej sprawie taka sytuacja niewątpliwie nie ma miejsca. Sąd Rejonowy rzeczowo i konkretnie wskazał jakie ustalenia i dowody stanowiły podstawę wydanego przez niego rozstrzygnięcia i niewątpliwie nie miał obowiązku czynienia w tym zakresie szerszych wywodów, zwłaszcza że za wiarygodne uznał de facto wszystkie dowody przeprowadzone w sprawie. Uzasadnienie jest czytelne i poddaje się kontroli instancyjnej, bowiem da się z niego prześledzić tok myślowy Sądu.

Jeśli chodzi o kwestię nieważności dokonanego wypowiedzenia, to powtórzyć trzeba jedynie za Sądem Rejonowy, że do jego dokonania zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważniony był Prezydent (...) W.. W niniejszej sprawie wypowiedzenia dokonali Zastępcy Burmistrza D. M. (...) W. działający na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 oraz art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta (...) W.. Wypowiedzenia dokonały zatem osoby do tego należycie umocowane. Nieprawidłowy był jedynie operat szacunkowy, wskazany jako podstawa tego wypowiedzenia, w którym zawyżono wartość nieruchomości. Okoliczność ta została jednak stwierdzona dopiero na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego i nie miała znaczenia dla oceny kwestii prawidłowości dokonanego wypowiedzenia co do zasady. Mając na uwadze wartość nieruchomości określoną przez biegłego sądowego Sąd I instancji był jedynie zobowiązany do prawidłowego wyliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste, co uczynił określając opłatę na kwotę 2 720,384 zł od dnia 1 stycznia 2011 r.

Natomiast apelacja strony pozwanej opierała się jedynie na zarzucie naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego zgodnie z wnioskiem skarżącego,

który Sąd również uznał za chybiony. Odnosząc się do niego wyjaśnić należy, że dla skutecznego poważania dowód z opinii biegłego sądowego niezbędne jest wykazanie, iż został on sporządzony nieprawidłowo. Takie ustalenia mogły nastąpić jedynie w oparciu o opinię sporządzoną w myśl art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Skarżący nie złożył jednak stosownego wniosku dowodowego w tej kwestii, a tym samym nie wykazał, że operat, na którym swoje rozstrzygnięcie oparł Sąd Rejonowy jest operatem nieprawidłowym. Takich wniosków niewątpliwie nie można byłoby wysnuć wyłącznie na podstawie opinii innego biegłego sądowego, dlatego wnioskowany przez pozwanego w tym zakresie dowodów musiał być uznany za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na marginesie nadmienić należy również, że zgodnie z obecnie obowiązującym prawem Sąd jedynie w sytuacjach wyjątkowych, może przeprowadzić dowód z urzędu. Pogląd taki uzasadniony jest przekonaniem, iż zasada prawdy obiektywnej nie może przekreślać zasady kontradyktoryjności procesu (vide: wyrok SA w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2013r., sygn. akt I ACz 509/13). Za niedopuszczalną co do zasady należy zatem uznać sytuację, kiedy Sąd będzie dążył wykazania zasadności roszczenia strony powodowej lub domniemywa jakie są jego podstawy, zwłaszcza w sytuacji gdy jest ona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Taka sytuacja miałaby natomiast miejsce gdyby na gruncie niniejszej sprawy Sąd z urzędu przeprowadził dowód z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania w myśl art. 100 zd. 1 k.p.c., uznając, iż na etapie postępowania odwoławczego obie strony przegrały sprawę.