

Sygn. akt I ACa 1365/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Anna Kowacz-Braun</u>
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 października 2012 r. sygn. akt I C 1911/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda R. Z. na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1365/12

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 5 lutego 2013r.

W pozwie przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. powód R. Z. wniósł o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki nr (...) o pow. 0,3827 ha, nr (...) o pow. 0,0996 ha, nr (...) o pow. 0,0665 ha, nr (...) o pow. 0,2047 ha, położonej w K., obr. 5 objętej księgą wieczystą nr (...), wynoszącą dotychczas 19.684,43 zł, dokonanej pismem z dnia 24 listopada 2009r. i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej w wysokości 19.684,43 zł

Pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Jednocześnie strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości. W ocenie strony pozwanej wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego w kwocie 6.555.000 zł. została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który uwzględnił wszystkie elementy mające wpływ na wartość badanej nieruchomości. Nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została określona przy uwzględnieniu stawki 3% wartości nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 3 października 2012r. w sprawie sygn. akt I C 1911/10 Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...) o pow. 0,3827 ha, (...) o pow. 0,0996 ha, (...) o pow. 0,0665 ha i (...) o pow. 0,2047 ha położonej w K., obr. 5 objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie nr (...) od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 187.296 zł (pkt 1 sentencji), zasądził od powoda R. Z. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2 sentencji) i nakazał pobrać od powoda R. Z. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.816,01 zł tytułem brakujących kosztów sądowych (pkt 3 sentencji).

Sąd I instancji ustalił, że właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działek o nr (...) o pow. 0,3827 ha, nr (...) o pow. 0,0996 ha, nr 390/7 o pow. 0,0665 ha, nr (...) o pow. 0,2047 ha położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym R. Z.. Nieruchomość położona jest w kwadracie ulic (...). Teren umiejscowiony jest przy ślepym zakończeniu ul. (...), od wschodu sąsiaduje z nasypem magistrali kolejowej, a obok przepływa rzeka P. (B.). Dojazd do powyższej nieruchomości jest utrudniony - odbywa się drogą o ograniczonej przepustowości. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do głównych traktów komunikacyjnych, takich jak ulica (...) czy Aleja (...).

Nieruchomość, będąca przedmiotem użytkowania wieczystego, jest zabudowana budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 6112 m², budynkiem warsztatowym o powierzchni użytkowej 131,40 m², warsztatem- kotłownią o pow. użytkowej 123 m², wiatą stalową- odbudowaną o pow. 243 m², wiatą magazynowo- garażową o pow. 90 m², portiernią o powierzchni użytkowej 18 m² oraz budynkiem magazynowym o pow. 20 m². Ponadto na nieruchomości znajduje się oświetlenie, drogi wewnętrzne oraz utwardzone place.

Nieruchomość, będąca przedmiotem użytkowania wieczystego R. Z., nie jest objęta żadnym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w Studium (...) powyższa nieruchomość oznaczona została symbolem UC, czyli jako teren o przeważającej funkcji usług komercyjnych.

R. Z. występował do Urzędu Miasta K. o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego na nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego pn.: „Budowa zespołu mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, budynków biurowych oraz garaży wbudowanych z infrastrukturą techniczną”. Decyzjami z dnia 16 kwietnia 2009 roku oraz z dnia 30 listopada 2009 roku odmówiono R. Z. ustalenia warunków zabudowy dla powyższego zamierzenia inwestycyjnego. Powodem wydania wskazanych dwóch decyzji był brak możliwości technicznych do zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanego przedsięwzięcia.

Wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego posłużono się operatem szacunkowym sporządzonym przez A. I.. Wartość rynkowa prawa własności powyższej nieruchomości gruntowej została oszacowana na kwotę 6.555.000,00 zł.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na dzień wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 6.243.200 zł.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał, że złożona przez biegłego sądowego A. B. opinia podstawowa i uzupełniająca mogła stanowić podstawę ustaleń faktycznych, a zwłaszcza jej konkluzja, wyrażająca

wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości, która nie odbiega w sposób znaczący od wartości przyjętej przez A. I. w operacie szacunkowym, sporządzonym na zlecenie Skarbu Państwa na potrzeby aktualizacji opłaty.

Z uwagi na uznanie opinii biegłej A. B. za dowód wystarczający do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia, Sąd I instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego.

Sąd I instancji uznał, że wypowiedzenie powodowi dotychczasowej stawki opłaty rocznej dokonane pismem z dnia 24 listopada 2009 r. przez Prezydenta Miasta K. reprezentującego Skarb Państwa spełnia wymogi formalne, przewidziane w art. 77 i art. 78 u.g.n. W wyniku zakwestionowania przez R. Z. wysokości stawki opłaty rocznej zostało zainicjowane postępowanie sądowe, w toku którego biegły sądowy dokonał ponownej wyceny nieruchomości, która nieznacznie tylko odbiegała od wysokości podanej w operacie szacunkowym A. I.. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej wynosi 6.243.200 zł, tak więc należna opłata z tytułu użytkowania wieczystego stanowi 3% powyższej wartości, a więc 187.296 zł, co powoduje, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty rocznej jest uzasadnione do powyższej kwoty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę wysokość zaproponowanej przez właściciela opłaty za użytkowanie wieczyste – 196.650 zł. i ustaloną w wyroku wysokość opłaty – 187.296 zł. Sąd I instancji zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, obliczoną zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) w zw. z art. 99 k.p.c.

Na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy nakazał pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.816,01 zł tytułem brakujących kosztów sądowych, na które składa się wynagrodzenie biegłego (wydatek – 1.522,15 zł za sporządzenie opinii podstawowej pisemnej i 293,86 zł za sporządzenie opinii uzupełniającej).

Powyższy wyrok w całości zaskarżył powód, zarzucając naruszenie normy prawa materialnego poprzez jej błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. przepisu art. 134 ust. 2 u.g.n. oraz § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, polegające na przyjęciu, iż operat szacunkowy sporządzony przez biegłą sądową A. B. spełnia wymogi określone we wskazanych przepisach prawa, naruszenie normy prawa procesowego - art. 233 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. s Kodeksu postępowania cywilnego, polegające na przeprowadzeniu dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, bez jego wszechstronnego rozważenia i uznanie opinii za poprawną, podczas gdy dotknięta jest licznymi uchybieniami oraz braku odniesienia się w uzasadnieniu wydanego w sprawie wyroku do zarzutów postawionych przez powoda w stosunku do opinii uzupełniającej przygotowanej przez biegłą sądową A. B., jak również naruszenie normy prawa procesowego - art. 227 oraz 278 § 1 k.p.c., polegające na pominięciu wniosku dowodowego powoda o ponowne dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wyceny nieruchomości objętej wypowiedzeniem

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki nr (...) o pow. 0,3827 ha, nr 390/6 o pow. 0,0996 ha, nr (...) o pow. 0,0655 ha i (...) o pow. 0,2047 ha położonej w K., obr. 5 objętej księgą wieczystą nr (...) w wysokości 19.684,43 zł i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Przedmiot sporu w niniejszej sprawie sprowadza się w istocie do ustalenia wartości nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działki nr: (...) o pow. 0,3827 ha, nr (...) o pow. 0,0996 ha, nr (...) o pow. 0,0655 ha i (...) o pow. 0,2047 ha, położonej w K., obr. 5, objętej księgą wieczystą nr (...), która to wartość zdaniem powoda nie uzasadniała dokonania wypowiedzenia przez pozwanego dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości od dnia 1 stycznia 2010r. Ustalając wartość wskazanych nieruchomości sąd I instancji oparł się na wnioskach opinii biegłego sądowego A. B., a apelacja powoda w swym zasadniczym zakresie sprowadza się do kwestionowania tej opinii i wynikających z niej ustaleń sądu.

Podkreślenia wymaga, że opinia biegłego sądowego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Ocena operatu szacunkowego przez sąd nie jest zaś możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych, gdyż Sąd, nie dysponując wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji zasadnie uznał, że opinia biegłej A. B., uzupełniona w toku postępowania, jest miarodajna dla ustalenia wartości gruntu, oddanego powodowi w użytkowanie wieczyste, zaś zarzuty, kwestionujące dokonaną przez biegłego wycenę, nie zasługują na uwzględnienie.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z § 28 ww. rozporządzenia dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, a te określa się w podejściu porównawczym. Oznacza to, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z metod: metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku, przy czym zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie i rodzaj nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz stan nieruchomości. Biegła, sporządzając wydaną w sprawie opinię, zastosowała metodę korygowania ceny średniej, przyjmując do porównania dwanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozporządzenia).

Wbrew stanowisku apelującego, dokonując wyboru nieruchomości podobnych biegła nie naruszyła art. 134 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n. Zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 16 u.g.n. przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Wszystkie dobrane przez biegłą nieruchomości miały charakter nieruchomości gruntowych o charakterze inwestycyjnym. Z art. 154 ust. 1 - 3 u.g.n. wynika, że przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie przeznaczenia w planie miejscowym, a w wypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Nieruchomości oddane powodowi w użytkowanie wieczyste w dniu 31 grudnia 2009r. znajdowały się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie jednak ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzeni Miasta K. przedmiotowe działki usytuowane były, czego skarżący nie kwestionuje, na terenie o przeważającej funkcji usług komercyjnych. Skarżący kwestionuje dobór przedmiotowych nieruchomości z uwagi na zbyt duże rozbieżności w ich powierzchni, podnosząc, że przyjęte do porównania nieruchomości o mniejszej

powierzchni są bardziej atrakcyjne od nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, co przekłada się na ich wartość. Kwestia zaś atrakcyjności poszczególnych nieruchomości w rozumieniu, jakie nadaje mu skarżący w apelacji, została przez biegłą uwzględniona w wycenie poprzez stosowne nadanie wagi poszczególnym cechom i zastosowanie współczynników korygujących w celu wyeliminowania różnic, mogących wpływać na wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości poprzez atrybut „wielkość działek”.

Powoływany przez skarżącego znaczny spadek cen na rynku nieruchomości został również przez biegłą sądową uwzględniony w wycenie poprzez skorygowanie cen nieruchomości współczynnikiem trendu czasowego, określonym dla poszczególnych nieruchomości podczas ich charakterystyki (k. 98).

Także zarzut błędnego ustalenia co do urządzeń infrastruktury technicznej został w toku postępowania przez biegłą omówiony (k. 199), a treść sporządzonej opinii nie pozostawia wątpliwości, że kwestia braku bezpośredniego dojazdu od ulicy (...) została w wycenie nieruchomości uwzględniona (k. 89).

Podkreślenia wymaga, że wszystkie powyższe zarzuty zostały przez powoda podniesione już przed Sądem I instancji. Zastrzeżenia powoda co do wydanej opinii były wyjaśniane w toku postępowania i biegła na piśmie odpowiedziała na zarzuty, uwzględniając sugestię powoda jedynie co do przyjęcia jako transakcji o cenie minimalnej nieruchomości posiadającej lepszy parametr od nieruchomości wycenianej, a to z uwagi na fakt objęcia nieruchomości przyjętej do porównania planem zagospodarowania przestrzennego. Wydanie opinii uzupełniającej w tych warunkach nie dyskwalifikuje jednakże dowodu z opinii biegłego sądowego jako takiego, a apelacja nie zawiera przekonujących argumentów pozwalających uznać, że ocena walorów dowodowych opinii biegłego jest rażąco błędna, zaś sama polemika z treścią i wnioskami opinii nie może odnieść skutku.

Zaznaczenia przy tym wymaga, że twierdzenie, iż art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę, ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając iż nie mają one takiego charakteru. Okoliczność, iż zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych, wcale nie oznacza, że w każdym przypadku jest to konieczne. Specyfika dowodu z opinii biegłego polega m.in. na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Na gruncie niniejszej sprawy podczas rozprawy w dniu 3 października 2012r. biegła składała ustne wyjaśnienia co do treści opinii uzupełniającej, obecny na rozprawie pełnomocnik powoda miał możliwość zadawania biegłej szczegółowych pytań, mających na celu wyjaśnienie wątpliwości strony co do treści tej opinii, a po oddaleniu wniosku dowodowego o powołanie kolejnego biegłego pełnomocnik powoda nie zgłaszał zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c., stąd też nie można przyjąć, by stronie otwierała się dalsza droga do kwestionowania wniosków opinii wydanej w sprawie poprzez dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego. Potrzeba taka nie może być bowiem jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej konkluzji opinii. Za utrwalony należy uznać pogląd, że Sąd nie ma obowiązku dopuścić wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, z tej tylko przyczyny, że opinia jest dla jednej ze stron niekorzystna (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2001r. sygn. akt IV CKN 478/00).

Nie zachodziła też konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego, gdyż nie zostało wykazane przez skarżącego, że potrzeba powołania nowych dowodów powstała dopiero po wydaniu zaskarżonego orzeczenia. Twierdzenie o momencie dowiedzenia się przez powoda o nieprawidłowościach w zakresie zebranego materiału, stanowiącego podstawę opinii biegłego sądowego, nie zostało przez skarżącego uwiarygodnione. Miarodajnej chwili dla oceny w tym przedmiocie nie może stanowić data, w której skarżący wystąpił do instytucji o udzielenie informacji publicznej, gdyż nic nie stało na przeszkodzie, by z taką inicjatywą powód wystąpił przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia.

Jedynie na marginesie zauważyć należy, że nie mogą także odnieść skutku te zarzuty apelującego, podniesione w piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2013r., które skupiają się na kwestionowaniu sposobu gromadzenia materiału

wykorzystanego przez biegłą przy opracowaniu opinii, gdyż zakres danych, jakie mogą zostać wykorzystane przy wycenie nieruchomości wskazuje art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie sposób przyjąć, że obligatoryjnym źródłem informacji, z jakiego biegła winna skorzystać, były dane zgromadzone w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta K. czy dane Głównego Urzędu Statystycznego. Biegła oparła ustalenia opinii na rzeczywistych transakcjach, wskazując datę ich zawarcia i przedmiot oraz wartość transakcji, zaś w toku postępowania powód nie kwestionował faktu, że przyjęte przy wycenie transakcje zostały w rzeczywistości za wskazaną ceną przeprowadzone, zatem w chwili obecnej zarzuty skarżącego uznać należy za spóźnione.

Nietrafność zarzutów, kwestionujących przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego, powoduje, że Sąd Apelacyjny, uznając ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji za niewadliwe, przyjął je za własne, czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

W świetle tych ustaleń Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że zachodziły podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego do kwoty 187.296 zł, a apelacja nie podważa trafności tego rozstrzygnięcia.

Wartość nieruchomości, przyjęta dla ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2010r., ustalona na kwotę 6.243.200 zł jest de facto nieznacznie niższa od tej, jaka wynika z ustaleń przyjętych za podstawę dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej przez pozwanego i ustalonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy A. I. na kwotę 6.555.000 zł.

Ponieważ skarżący nie zdołał skutecznie podważyć poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń co do aktualnej wartości nieruchomości gruntowej, nie zgłaszając przy tym innych zarzutów co do dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia, Sąd Apelacyjny przyjął za Sądem pierwszej instancji, że opłata za użytkowanie wieczyste począwszy od 1 stycznia 2010 r. winna być ustalana w oparciu o tę wycenę i wynosić kwotę 187.296 zł.

Z uwagi na powyższe wobec braku podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w kierunku postulowanym przez skarżącego orzeczono jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w pkt 2 sentencji na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, w wysokości ustalonej stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z art. 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.