

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Robert Jurga SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2016 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W. przeciwko Skarbowi Państwa - (...)K.
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
na skutek apelacji strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 1 marca 2016 r. sygn. akt I C 1651/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 10 800zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Robert Jurga

I ACa 891/16

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z o.o. w W. w pozwie przeciwko Skarbowi Państwa - (...) K. wniosła o ustalenie zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej - należnej od niej na rzecz pozwanego Skarbu Państwa, z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...) obręb ewidencyjny(...) o powierzchni 20,0765 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.na kwotę 3.413.567,13 zł. Nadto, wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe żądanie powód podał, że przedmiotowa nieruchomość straciła na wartości, z czym nie zgadza się pozwany Skarb Państwa - (...)K..

W piśmie procesowym z dnia 8 października 2015 r. powód sprecyzował żądanie pozwu wnosząc o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 2.972.386,05 zł. Ostatecznie w piśmie z dnia 9 lutego 2016 r powód wskazał, że wnosi o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 2.972.386,05 zł, ewentualnie – na wypadek gdyby Sąd nie uznał modyfikacji pozwu wskazanej w piśmie z dnia 8 października 2015 r. za dopuszczalną – w kwocie 3.413.567,13 zł.

Pozwany Skarb Państwa – (...)K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów procesu.

W ocenie pozwanego nie uległa obniżeniu wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Dowodu na to nie stanowi prywatny operat majątkowy przedłożony przez powoda. W piśmie procesowym z dnia 25 stycznia 2016 r. pozwany podniósł, że brak jest podstaw do przyjęcia, aby powód mógł w niniejszym postępowaniu skutecznie domagać się ustalenia opłaty rocznej na poziomie niższym, niż wskazany w pierwotnym żądaniu, tj. we wniosku o ustalenie.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2016 r, sygn. IC 1651/13, Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., objęta księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K., składająca się z działek nr (...), obręb ewidencyjny(...) o powierzchni 20,0765 ha wynosi od dnia 1 stycznia 2013 r 2 972 386, 05 zł. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 75 682 zł, tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej własności Skarbu Państwa, położonej przy ul. (...) w K., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K., składającą się z działek nr (...) obręb ewidencyjny (...) o powierzchni 20,0765 ha.

Pismem z 27 grudnia 2012 r. strona powodowa zwróciła się do (...) Miasta K. o ustalenie niższej wysokości opłaty rocznej za ww. nieruchomość, tj. w kwocie 3.413.567,13 zł, z uwagi na zmianę wartości przedmiotowej nieruchomości (aktualna na datę wniosku wysokość opłaty to 4.742.867 zł). W odpowiedzi, zawartej w piśmie z 8 lutego 2013 r. (...) Miasta K. nie zajął merytorycznego stanowiska co do żądania wnioskodawcy.

Powód pismem z 13 marca 2013 r. złożył do (...) Kolegium(...)w K. wniosek o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości winna wynosić 3.413.567,13 zł, stosownie do realnej wartości nieruchomości. Orzeczeniem z dnia 17 lipca 2013 r. (sygn. SKO. UW/4163/202/2013) (...) Kolegium (...) w K. oddaliło wniosek powoda uznając, że spadek wartości nieruchomości nie został przez niego wykazany, gdyż wycena przedstawiona w operacie szacunkowym sporządzonym przez J. C. obarczona jest na tyle poważnymi uchybieniami, że nie pozwala na przyjęcie, że nastąpił spadek wartości wycenianej nieruchomości do kwoty, która z tego operatu wynika. Wobec nieuwzględnienia tego dowodu, Kolegium przyjęło, że strona powodowa nie wykazała, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona.

W dniu 16 sierpnia 2013 r. powód złożył - w ustawowym terminie - do (...)Kolegium (...) w K. sprzeciw od orzeczenia tego Kolegium z żądaniem skierowania sprawy do sądu powszechnego.

Następnie, w oparciu o opinię biegłej E. H., Sąd Okręgowy ustalił, że opisana w sentencji wyroku nieruchomość znajduje się w odległości ok. 2,6 km od (...) (...)w K.. Na nieruchomości znajdują się budynki i urządzenia należące do powoda, część nieruchomości stanowi obszary niezabudowane, porośnięte zielenią. Dostępność komunikacyjna tego obszaru K. jest dobra. Nieruchomość stanowi dwa kompleksy położone po dwóch stronach rzeki B.. Nieruchomość wyposażona jest we wszystkie podstawowe sieci uzbrojenia terenu. Na dzień 27 grudnia 2012 r. przedmiotowa nieruchomość nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym w tej dacie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K., zatwierdzonym uchwałą nr (...)Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r, nieruchomość znajdowała się w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej (...) i w terenach o przeważającej funkcji produkcyjnej i usług komercyjnych(...)

Z decyzji z dnia 15 lipca 1993 r., stanowiącej podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej wynika, że zobowiązano użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zgodnie z obowiązującym w dacie ujawniania w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta K. (uchwała nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 listopada 1994 r.) przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w przeważającej części w O. (...) (...) Południowy obszar nieruchomości znajdował się częściowo w O. (...) (...) natomiast zachodnia część w O. (...)

Obecnie, jak i w dacie ujawniania w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego, na terenie nieruchomości zlokalizowane były zabudowania i urządzenia Zakładów (...). Na dzień wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste w dniu 27 grudnia 2012 r. nieruchomość nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym w tej dacie Studium (...) zagospodarowania Przestrzennego Miasta K., zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r., nr (...) nieruchomość znajdowała się w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej (...) i w terenach o przeważającej funkcji produkcyjnej i usług komercyjnych (...)

Wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu i poziomu cena na dzień 27 grudnia 2012 r. wynosi 99.079.535 zł.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy obdarzył walorem rzetelności i profesjonalizmu opinię biegłej E. H.. Opinia ta udzieliła jednoznacznej i rzeczowej odpowiedzi na pytania Sądu i nie zawierała sprzeczności. Zarzuty do opinii złożył pozwany jednakże biegła odniosła się do nich wyczerpująco i podtrzymała swoje stanowisko. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz o zwrócenie się do Organizacji (...) o dokonanie oceny opinii sporządzonej przez biegłą E. H., uznając dowód taki za zbędny i zmierzający do przewłoki postępowania. Sąd zwrócił uwagę, że nie uzasadnia potrzeby powołania innego biegłego to, że opinia powołanego już biegłego jest dla strony niekorzystna. Nadto, w ocenie Sądu, zagadnienie, które było przedmiotem zasadniczego zarzutu pozwanego do opinii, ma w istocie charakter prawny i jego zasadność podlega ocenie Sądu, co czyni zbędnym kontynuowanie postępowania dowodowego.

Oceniając dokonane ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności przytoczył art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 – dalej „u.g.n.”), który, w brzmieniu na dzień 27 grudnia 2012 r., stanowił, że użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji (...). Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (ust. 2). W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (ust. 3).

W niniejszej sprawie powód wniósł o zmianę wysokości opłaty rocznej z uwagi na obniżenie wartości nieruchomości. Pozwany Skarb Państwa nie odniósł się merytorycznie do tego wniosku, w związku z tym sprawę poddano pod rozstrzygnięcie (...) Kolegium (...) w K. (art. 78 ust. 2 u.g.n.), które ustaliło, że dokonanie aktualizacji opłaty rocznej (poprzez jej obniżenie) jest nieuzasadnione. Wobec wniesionego skutecznie sprzeciwu od tego orzeczenia przez powoda, zadaniem sądu powszechnego była ocena zasadności żądania powoda ustalenia wysokości opłaty rocznej stosownej do aktualnej na dzień 27 grudnia 2012 r. wartości nieruchomości w kontekście twierdzeń i zarzutów stron oraz dowodów zgłoszonych na ich poparcie.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy uznał, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości – stosownie do dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. – powinna wynosić kwotę 2.972.386,05 zł, stanowiącą 3% ustalonej wartości tej nieruchomości (3% x 99.079.535 zł) – począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. Tak ustalona wysokość była zbieżna z ostatecznie sprecyzowanym żądaniem pozwu, które strona powodowa zmieniła po sporządzeniu opinii biegłego. Zdaniem Sądu okręgowego brak jest podstaw do

kwestionowania możliwości modyfikacji powództwa (rozszerzenia żądania, gdyż tak należy to traktować – strona powodowa domaga się więcej, niż pierwotnie), co zarzucał pozwany. W postępowaniu przed sądem, po zakończeniu postępowania administracyjnego, mają w pełni zastosowanie przepisy k.p.c. dotyczące zmiany powództwa, w tym art. 193 k.p.c. Zatem pierwotnie określona przez powoda wartość opłaty rocznej we wniosku z dnia 27 grudnia 2012 r., mogła zostać zmodyfikowana na etapie postępowania sądowego, zwłaszcza, że podstawą jej ustalenia była dopiero opinia biegłego sądowego. Sąd miał tu na względzie cel tego postępowania – brak możliwości modyfikacji żądania uniemożliwiałaby stronie powodowej urealnienie wysokości opłaty, jeśli nie zgłosiła go na początkowym etapie postępowania.

W związku z powyższym przedmiotem rozstrzygnięcia było ostatecznie sprecyzowane żądanie pozwu. W tej sytuacji Sąd nie orzekał o żądaniu ewentualnym, co miałyby miejsce, gdyby żądanie główne zostało oddalone.

W merytorycznych zarzutach pozwany podnosił przede wszystkim, że przy wycenie nieruchomości cel, na realizację którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, należy uwzględniać tylko jako jeden z elementów, a nie jako podstawowy i rozstrzygający. Zdaniem pozwanego decydujący jest stan nieruchomości, także stan prawny przeznaczenia nieruchomości (w tym przypadku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), a wartość rynkowa winna być ustalana w oparciu o art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy zarzutu tego nie podzielił, uznając za miarodajną metodologię wyceny przyjętą przez biegłą E. H.. Zgodnie z art. 154 ust. 1-3 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Kolejno Sąd Okręgowy przytoczył przepis § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm. – w brzmieniu zmieniony przez § 1 pkt 7 lit. a) rozporządzenia z dnia 14 lipca 2011 r., Dz. U. Nr 165, poz. 985 zmieniającego nin. rozporządzenie z dniem 26 sierpnia 2011 r.) wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. Na dzień 27 grudnia 2012 r. przedmiotowa nieruchomość nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym w tej dacie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K., zatwierdzonym uchwałą nr(...)Rady Miasta K. z dnia 16 kwietnia 2003 r. nieruchomość znajdowała się w terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej i w terenach o przeważającej funkcji produkcyjnej i usług komercyjnych. Sąd Okręgowy wziął jednak pod uwagę, że z decyzji z dnia 15 lipca 1993 r., stanowiącej podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej wynika, że zobowiązano użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zgodnie z obowiązującym w dacie ujawniania w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta K. (uchwała nr (...)Rady Miasta K. z dnia 16 listopada 1994 r.) przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w przeważającej części w O. (...) (...) (PS). Południowy obszar nieruchomości znajdował się częściowo w O. (...) (...) natomiast zachodnia część w O.(...). Zarówno obecnie, jak i w dacie ujawniania w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego, na terenie nieruchomości zlokalizowane były zabudowania i urządzenia Zakładów (...), a zgodnie z wymienioną wyżej decyzją z dnia 15 lipca 1993 r. użytkownik wieczysty zobowiązany był do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Przeznaczenie to było zgodne z istniejącymi na gruncie budynkami i urządzeniami.

Biorąc pod uwagę zapisy dotyczące oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (decyzja z dnia 15 lipca 1993 r.) oraz faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, który zgodnie z decyzją powinien być zgodny z jej przeznaczeniem, należy stwierdzić, że dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości prawidłowo biegły przyjął przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości jako tereny produkcyjno-usługowe. Użytkownik wieczysty ma obowiązek korzystania z gruntu zgodnie z celem na jaki nieruchomość została oddana, a nie zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w niniejszym przypadku nie byłoby to z tym celem zgodne). Powołany art. 154 u.g.n. wskazuje tylko na przesłanki, jakimi należy się kierować przy wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, natomiast przytoczony wyżej § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r, wyraźnie wskazuje, że wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. Zgodnie z tym ostatnim przepisem jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. W niniejszym przypadku cel ten nigdy nie uległ zamianie. Uwzględnienie przy wycenie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste nie stoi w sprzeczności z obowiązkiem dokonania wyceny w oparciu o art. 154 u.g.n., bowiem § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. stanowi wskazanie dodatkowej przesłanki, która biegły winien uwzględnić przy wycenie. Wszystkie te reguły prawidłowo zastosowała biegła E. H., tak więc jej opinia może stanowić podstawę ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. A zatem powód wykazał, że wartość będącej w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości uległa obniżeniu, tym samym zasadnym jest jej żądania obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste w oparciu o powołane wyżej przepisy.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo (punkt I wyroku, a o kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. (punkt II wyroku).

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżył w całości apelacją pozwany**, zarzucając:

1/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego E. H. i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów na skutek uznania opinii za podstawę ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, co było konsekwencją uznania, że biegła prawidłowo przyjęła przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości a także przyjęcia, że nieruchomości porównawcze, mimo ich gorszej lokalizacji w porównaniu do nieruchomości wycenianej, można uznać za nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt. 16 u.g.n.,

2/ naruszenie art. 154 u.g.n. w zw. z art. 151 ust. 1 u.g.n. i art. 4 pkt 16 i 17 u.g.n. oraz § 28 ust. 5 a także § 28 ust. 2 w zw. z § 4 ust. 1 w zw. z § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przez pominięcie przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przyjęcie, że grunt powinien podlegać wycenie jako tereny produkcyjno-usługowe, mimo że przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należy uwzględnić stan nieruchomości, a więc również stan prawny, w tym, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a celu użytkowania wieczystego należy uwzględnić tylko jako jeden z elementów mających wpływ na wartość nieruchomości;

Powyższe skutkowało uznaniem za prawidłową opinii biegłego, mimo, że wycena została sporządzona w oparciu o transakcje nieruchomościami niepodobnymi, bowiem przeznaczonymi pod produkcję i usługi a także błędnym ustaleniem stanu faktycznego przez przyjęcie, że wartość nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem postępowania na dzień 27 grudnia 2012 r wynosiła 99 079 535 zł;

3/ naruszenie prawa materialnego a to art. 77 ust. 1 zd. 2 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 81 ust. 1 zd. 5 u.g.n. w zw. z art. 4 pkt 1 u.g.n. przez ustalenie opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 r przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej, od wartości, która nie odpowiada wartości rynkowej

nieruchomości na dzień aktualizacji a także przez uwzględnienie żądania aktualizacji opłaty rocznej mimo, że wniosek o aktualizację nie obejmował całej nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta;

4/ naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. a także art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień aktualizacji (27.12.2012) a także wniosku o wystąpienie do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego sądowego E. H..

Podsumowując, pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu. W oparciu o przepis art. 380 k.p.c. pozwany wnosił o rozpoznanie niezaskarżalnego postanowienia Sądu Okręgowego w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych powoda oraz o dopuszczenie tych dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości oraz o zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości opinii biegłej E. H.. Ewentualnie pozwany wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, w części istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy, nie zostały skutecznie zakwestionowane przez pozwanego – dlatego też Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Zarzuty pozwanego dotyczące opinii biegłej E. H. w istocie nie dotyczą problemu oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c) lecz mają materialnoprawny charakter, tak jak wyszczególniono to w punkcie 2 zarzutów. Pozwany konsekwentnie stoi na stanowisku, że przy dokonywaniu wyceny nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, należało brać pod uwagę, w pierwszej kolejności, przeznaczenie w planie miejscowym lub w razie jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (obowiązujących w dacie aktualizacji). Natomiast cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma być brany pod uwagę jedynie „pomocniczo”. Pozwany skądinąd nie wyjaśnia co, w kontekście metodologii stosowanej przez biegłego przy wycenie, oznaczać ma termin „pomocniczo” i w jaki sposób praktycznie pogodzić przy wycenie potencjalnie różne – jak w niniejszej sprawie – sposoby korzystania z gruntu wynikające, z jednej strony z umowy użytkowania wieczystego, z drugiej zaś z planu bądź studium.

Argumentacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie. Należy w pełni podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, iż art. 154 u.g.n. dotyczy wyboru przez rzeczoznawcę majątkowego właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Tego wyboru dokonuje rzeczoznawca, z tym zastrzeżeniem, że winien uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie bądź studium. Dokonując wyceny rzeczoznawca musi też wziąć też pod uwagę szczegółowe zasady wyceny, wskazane w aktach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji ustawowej z art.159 u.g.n. Przepis § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 – dalej rozporządzenie) dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej, szczególnej, wyceny – to jest: stan nieruchomości na dzień (tu) aktualizacji opłat oraz cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. Taką interpretację potwierdza również piśmiennictwo, a to przywoływany przez apelującego M. W. w publikacji *Opłaty, ceny i wartość w gospodarce nieruchomościami (zarys problematyki prawne)* – Legalis 2014, Rozdz. 1, 1.6.4.

Nie ma racji apelujący o ile utrzymuje, że z uwagi na użyte w § 28 rozporządzenia sformułowanie „z uwzględnieniem celu”, cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma jedynie pomocnicze znaczenie, jako jeden z branych pod uwagę elementów. Do wniosku takiego pozwany dochodzi porównując treść w/w § 28

ust. 5 rozporządzenia z art. 72 ust. 3 u.g.n., który stanowi, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana. W ocenie Sądu Apelacyjnego problem jest wyłącznie redakcyjny. Hipotetyczna zmiana treści art. 72 ust. 3 u.g.n. w ten sposób, że w miejsce słów „jest uzależniona od”, wpisano by słowa „określa się przy uwzględnieniu” w żaden sposób nie zmieniłoby rozumienia tego przepisu i sposobu jego stosowania w określonych stanach faktycznych. Trafnie też zwracał uwagę powód, że uwzględnienie żądania pozwanego prowadziłoby do konsekwencji nieracjonalnych. Doszłoby do znacznego podwyższenia wartości nieruchomości (tereny pod budownictwo mieszkaniowe są droższe), w sytuacji gdy powód byłby nadal zobowiązany do płacenia wysokiej 3 % stawki opłaty za użytkowanie wieczyste – zgodnie z celem na jaki nieruchomości została jemu oddana w użytkowanie wieczyste (art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n.). To zaś prowadziłoby do zachwiania ekwiwalentności świadczeń obu stron.

Zadaniem biegłego rzeczoznawcy w rozpoznawanej sprawie było dokonanie wyceny nieruchomości, co oznacza ustalenie jej rynkowej wartości. Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, a zatem taka, którą skłonny będzie zapłacić jej nabywca. Cena za przedmiotową nieruchomość jest bez wątpienia limitowana dotychczasowym sposobem jej wykorzystania przez użytkownika wieczystego. Dopiero ewentualna trwała zmiana tego sposobu korzystania doprowadziłaby, z jednej strony do zmiany jej wartości, z drugiej zaś wymagałaby wdrożenia procedury zmierzającej do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (art. 73 ust. 2 u.g.n.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut ten odnosi się również do opinii biegłej E. H., jednakże jego uzasadnienie koncentruje się wokół wymienionych już wyżej zagadnień prawa materialnego. Zagadnienia prawnoprocesowe nie są obecne w rozważaniach pozwanego, zawartych w uzasadnieniu tego zarzutu, za wyjątkiem ogólnikowego wspomnienia, iż opinia E. H. została przyjęta przez Sąd, mimo, że biegła, stosując metodę porównawczą, uznała za nieruchomości podobne do wycenianej, takie, których lokalizacja była znacząco gorsza. Zarzut taki jest bezzasadny a zagadnienie to było przedmiotem wyjaśnień biegłej przed Sądem I instancji. Przyjmując ustną opinię uzupełniającą biegłej za miarodajną, Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę istotę metody porównawczej, która wyraża się w określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z art. 4 punkt 16 u.g.n., ilekroć w ustawie mowa jest o nieruchomości podobnej należy przez to 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. Chodzi tu czynniki cenotwórcze, które winny być możliwie najbardziej zbliżone. Ponieważ nie jest możliwe znalezienie nieruchomości identycznych, istotą metody porównawczej jest korygowanie cen ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne. Uszczegółowienie tej regulacji zawarte jest w par. 4 rozporządzenia. (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w sprawie analogicznej sprawie z powództwa poprzednika prawnego powoda, sygn. akt. IACa 85/10)

Z powyższych przepisów wynika, że poszukiwanie nieruchomości podobnej wyłącznie w oparciu o kryterium położenia nie jest wystarczające. (...) porównywane nie powinny różnić się z wycenianą przede wszystkim jak chodzi o przeznaczenie i sposób wykorzystania. Oczywiście nie można zupełnie abstrahować od problemu położenia nieruchomości, jednakże jak trafnie zauważyła biegła E. H. – położenie nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym z dala od centrum K. ale w pobliżu autostrady, wpływa raczej korzystnie na jej wartość (k. 512/2). Ponadto z wyjaśnień biegłej wynika, że korygując cenę przedmiotowej nieruchomości ze względu na cechy różniące biegła przyjęła najwyższy współczynnik dla cechy położenia tej nieruchomości. Sąd Okręgowy słusznie zaaprobował wyjaśnienia biegłej a pozwany w apelacji nie podnosi żadnych argumentów, które stanowiłyby polemikę z oceną Sądu bądź też z samymi wyjaśnieniami biegłej.

Ze wskazanych wyżej przyczyn zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może odnieść skutku. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał za bezzasadny również zarzut naruszenia art. 227 w zw. z art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 157 k.p.c. Sąd Okręgowy trafnie uznał opinię biegłej E. H. za miarodajną w sprawie a wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oddalił. Jak wynika z treści art. 286 k.p.c. sąd może dopuścić dowód z innego biegłego „w razie potrzeby”. Wykładnię tego pojęcia w judykaturze przedstawił wyczerpująco

w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy, trafnie przyjmując w konkluzji, iż w rozpoznawanej sprawie taka potrzeba nie występuje.

W apelacji po raz pierwszy pojawił się zarzut związany treścią zastępującego pozew wniosku o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste, złożonego przez powoda, jako użytkownika wieczystego, w trybie art. 81 u.g.n. W treści żądania powoda nie została wymieniona jedna z działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości gruntowej oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste a objętej księgą wieczystą (...). Dlatego też, zdaniem pozwanego, aktualizacja nie była możliwa. Apelujący odwołał się do poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r, III CZP 24/13 (OSNC 2013/12/138), gdzie stwierdzono, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Ponieważ powód pominął jedną z działek wchodzących w skład nieruchomości, której wniosek dotyczył, powództwo należało oddalić. W ustnym wystąpieniu na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda zdawkowo wnosił ewentualnie o odrzucenie pozwu.

Oceniając powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że brak było podstaw do odrzucenia powództwa. Jediną podstawą odrzucenia pozwu, którą można by rozważać, z przyczyn wskazanych przez pozwanego, jest niedopuszczalność drogi sądowej. Droga sądowa jest immanentnie związana z pojęciem sprawy cywilnej. Ustawową definicję "sprawy cywilnej", opartą na dwóch niezależnych kryteriach - materialnoprawnym i formalnym - podaje przepis art. 1 k.p.c.. Według kryterium materialnoprawnego sprawami cywilnymi są te sprawy, w których stosunki prawne stron układają się na zasadzie równorzędności podmiotów i ekwiwalentności świadczeń, co za tym idzie - są one już ze swej istoty sprawami cywilnymi. Według kryterium formalnego sprawami cywilnymi są te sprawy, które nie ze swej istoty, ale z woli ustawodawcy zostały poddane właściwości sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W tym rozumieniu sprawa o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste jest sprawą cywilną, według kryterium formalnego, z czasową niedopuszczalnością drogi sądowej, w związku z koniecznością wyczerpania tego etapu postępowania, który odbywa się przed innym niż sąd powszechny organem - samorządowym kolegium odwoławczym. Powód domagał się aktualizacji (obniżenia) opłaty za użytkowanie wieczyste, które z woli ustawodawcy jest roszczeniem cywilnoprawnym. Brak było podstaw do odrzucenia pozwu w oparciu o przepis art. 199 § 1 pkt. 1 k.p.c.

Na obecnym etapie postępowania brak jest również podstaw do rozważania czy pozew tak sformułowany jak uczynił to powód, pomijając (świadomie) w opisie nieruchomości gruntowej jedną z wchodzących w jej skład działek, należało oddalić z powodu bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty czy też nie. Należy zauważyć, że w zaskarżonym wyroku Sadu Okręgowego zostały wymienione wszystkie działki ewidencyjne, które wchodziły w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Nieruchomość, której dotyczy wyrok Sądu jest zatem nieruchomością gruntową, w rozumieniu art. 81 u.g.n. Sąd Okręgowy, jak się zdaje przez przeoczenie, orzekł w sposób, który przystaje wyłącznie do konstrukcji orzeczenia ponad żądanie pozwu, z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd wydał takie orzeczenie, mimo, iż wycena nieruchomości nie obejmowała działki nr (...), czego przyczynę wyjaśniła biegła E. H. w swojej opinii. Wadliwość ta nie może być jednak korygowana na etapie postępowania apelacyjnego albowiem powód nie zgłosił zarzutów naruszenia prawa procesowego adekwatnych do rodzaju uchybienia Sadu. W szczególności powód nie złożył zarzutu naruszenia zaskarżonym wyrokiem art. 321 § 1 k.p.c., jak też nie złożył zarzutów związanych z samym zakresem wyceny biegłego. Sąd Okręgowy błędnie też ustalił powierzchnie przedmiotowej nieruchomości (wg. opinii biegłej H. - bez działki nr (...)). Brak podstaw do korygowania tej omyłki sądu, wynika stąd, iż powierzchnia nieruchomości jest elementem zbędnym w orzeczeniu co do aktualizacji opłaty - nie stanowi czynnika identyfikującego nieruchomość.

Wszystkie przedstawione wyżej argumenty musiały doprowadzić do oddalenia apelacji powoda, jako bezzasadnej, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Robert Jurga