

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 25 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w Krakowie na rozprawie  
sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.  
przeciwko Skarbowi Państwa - (...)K.  
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego  
na skutek apelacji strony pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie  
z dnia 21 marca 2016 r. sygn. akt I C 1936/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Skarbu Państwa – (...)K. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Jan Kremer SSA Zbigniew Ducki

I ACa 942/16

## UZASADNIENIE

**Powód (...) spółka z o.o.** w K. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej w kwocie 202 901, 32 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. w obrębie(...)jednostki ewidencyjnej Ś. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.zawarta w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 25.10.2012 r. znak (...) (...) (...) (...) (...) (...) – jest nieuzasadniona i o ustalenie tej opłaty od dnia 1 stycznia 2013 r. w wysokości 8 945,28 zł, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód podał, że zakwestionował operat szacunkowy stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej przez Prezydenta (...) K., gdyż zawierał on błędy warsztatowe i merytoryczne. Recenzor bardzo ogólnikowo opisał działki, nie zachowując staranności w określeniu przedmiotu wyceny, m. in. niewłaściwie określił charakter dojazdu do działek jako „bardzo dobry”, podczas gdy dojazd odbywa się wyłącznie od ul. (...), fragmentem ul. (...) i przez wąską ul. (...), natomiast brak jest bezpośredniego wjazdu od ul. (...).

**Strona pozwana Skarb Państwa – (...)K.** w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa. W ocenie strony pozwanej spełnione zostały ustawowe przesłanki aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Pozwany wskazuje, że nowa wartość przedmiotowej nieruchomości została określona przez uprawnionego rzeczoznawcę przy uwzględnieniu koniecznych informacji.

**Wyrokiem z dnia 21 marca 2016 r., sygn. akt IC 1936/13,** Sąd Okręgowy w Krakowie: I/ ustalił, że od dnia 1 stycznia 2013 roku wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego – powoda, z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej szczegółowo w żądaniu pozwu, stanowiącą własność Skarbu Państwa wynosi za 2013r. 17.890,56zł, za 2014r. 27.550,56 zł a począwszy od 2015r. 37.210,56zł, II/ w pozostałym zakresie powództwo oddalił, III/ zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.315 zł, tytułem kosztów procesu; IV/ nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 2.379,40 zł, tytułem uzupełnienia wynagrodzenia na opinie biegłego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w jednostce ewidencyjnej Ś., w obrębie nr (...) w K., składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pismem z dnia 25.10.2012 r. znak (...). Prezydent (...) K. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej wynoszącej 8 945, 25 zł i zaproponował nową opłatę roczną w wysokości 3% wartości gruntu wynoszącą 202 901,32 zł. Wartość nieruchomości gruntowej została ustalona w oparciu o operat szacunkowy z dnia 1 sierpnia 2012 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dr hab. inż. M. R..

W piśmie z dnia 21.11.2012 r. strona powodowa wniosła o ustalenie przez (...)Kolegium (...)w K., że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 17 maja 2013 r., znak (...) (...), (...) Kolegium(...)w K. stwierdziło, że podwyższenie opłaty rocznej zaproponowane w wypowiedzeniu z dnia 25 października 2012 r. było nieuzasadnione. Kolegium uznało, że operat budzi jego wątpliwości co do sposobu wyceny oraz przyjętych dla nieruchomości cech rynkowych i tym samym operat sporządzony na zlecenie Prezydenta(...)K. nie jest prawidłowy. Od powyższego orzeczenia strona pozwana wniosła sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem skierowania sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny.

Przedmiotowa nieruchomość położona w K. w obrębie (...)jednostki ewidencyjnej Ś. przy ul. (...), składająca się z działek ewidencyjnych nr (...), o łącznej powierzchni 0,6212 ha, objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.zarówno według stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. jak i w stanie aktualnym stanowią teren okalający osiedle mieszkalne pięciu budynków wielorodzinnych. Działki zagospodarowane są jako ciągi jezdne i piesze oraz parkingi i obszary porośnięte zielenią trawiastą.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu i z poziomem cen na dzień 1 stycznia 2013 r. wynosi 1 240 350 zł.

Podstawę ustalenia przez Sąd okręgowy wartości nieruchomości była opinia dr E. H., biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości. Sąd uznał, że sporządzona przez tę biegłą opinia główna i ustna opinia uzupełniająca mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Biegła dokonała wyceny nieruchomości w oparciu

o podejściu porównawczym, zgodnie z par. 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 ze zm.), stosując metodę porównywania parami z wyłączeniem części składowych gruntu, uwzględniając takie elementy jak: położenie i otoczenie działki, ograniczenia działki w tym obciążenia, jej kształt i dostęp komunikacyjny. Biegła przy ustalaniu wartości nieruchomości przyjęła jej przeznaczenie jako komunikacyjne (wewnętrzna obsługa komunikacji osiedli mieszkaniowych, utworzenia parkingu, placu zabaw itp.). Wywody opinii Sąd uznał za pełne, przekonujące, logicznie skonstruowane i uwzględniające wszelkie istotne dla przedmiotu opinii okoliczności. Tym samym Sąd uznał ustalenia biegłej za odpowiednie a zarzuty pozwanego względem w/w opinii – za bezzasadne. Pozwany wskazywał, że biegła wybrała do porównania nieruchomości, które nie są nieruchomościami podobnymi, którego to poglądu Sąd Okręgowy nie podzielił.

Definicję nieruchomości podobnej – wywiódł Sąd Okręgowy – zawiera art. 4 par. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że 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. Biegła dokonała analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną i mieszkalno-usługową, spełniające kryteria nieruchomości podobnych, które w okresie od 2009 r. do 2012 r. były przedmiotem transakcji sprzedaży zawartych w warunkach wolnego rynku. Rynek nieruchomości na wyżej opisanym segmencie jest przeciętnie rozwinięty. Biegła wybrała do porównania nieruchomości, które charakteryzują się podobnymi cechami do nieruchomości będącej przedmiotem opinii. Jako że przedmiotowa nieruchomość stanowi obszar dróg wewnętrznych, parkingów i zieleńców wydzielonych dla potrzeb obsługi osiedla mieszkaniowego i nie ma możliwości na jej alternatywne wykorzystanie ze względu na specyficzny kształt i liczne służebności gruntowe ujawnione w księdze wieczystej, biegła wybrała do porównania nieruchomości cechujące się relatywnie dużą powierzchnią gruntu, niekorzystnymi parametrami fizycznymi i stanowiące tereny towarzyszące zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej. Wybrane nieruchomości, choć położone w różnych dzielnicach, znajdują się w podobnej odległości od centrum K., czyli (...)(...), który jest przyjmowany jako punkt odniesienia. Różnice cech rynkowych skorygowane zostały poprzez obliczenie poprawek będących funkcją różnych cech oraz podporządkowanych im wartości wag, w szczególności różnice w położeniu wycenianej nieruchomości i nieruchomości porównawczych zostały uwzględnione w ocenach odpowiedniego atrybutu.

Pozwany kwestionując opinię sądową, powołał się na dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego R. R., który wycenił w sposób znacząco różny wartość przedmiotowej nieruchomości. Sąd uznał, że dokument ten nie jest wiarygodny, gdyż rzeczoznawca przyjął błędne atrybuty wycenianych działek, co jednoznacznie i przekonująco wyjaśniło (...) Kolegium (...) w orzeczeniu(...) (...). Sąd odmówił też wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonym przez pozwanego wyciągom z opinii biegłych sądowych M. H. i M. P., którzy oceniali wartość nieruchomości znajdujących się przy tej samej ulicy co przedmiotowa nieruchomość, gdyż do oceny sądu przedstawione zostały tylko ostatnie strony opinii, zawierające wynik końcowy opinii. W związku z tym Sąd nie mógł ocenić ani jakie nieruchomości były oceniane, ani na podstawie jakich kryteriów.

Jednocześnie Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w zakresie szacowania nieruchomości, uznając kwestię wartości przedmiotowej nieruchomości za dostatecznie wyjaśnioną w dotychczas zebranych materiałach dowodowych.

Kolejno Sąd Okręgowy wskazał, że jego zadaniem w przedmiotowej sprawie była ocena zasadności dokonanej przez pozwanego aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. w kontekście twierdzeń i zarzutów stron a także dowodów zgłoszonych na ich poparcie.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił, że wartość nieruchomości gruntowej, będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, wynosi 1 240 350 zł. W konsekwencji wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wynosi 37 210,50 zł.

Stosownie do art. 77 ust. 2a w/w ustawy w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Tym samym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosiła 8 945,28 zł. Zaktualizowana opłata wynosi 37 210,50 zł, a zatem przewyższa ona co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, co oznacza, że w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie przepis art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią tego przepisu opłata za 2013 r. wynosi 17 890,56 zł (tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty). Opłata za 2014 r., tj. drugi rok od dokonania aktualizacji, wynosi 27 550,53 zł – co stanowi dwukrotność dotychczasowej opłaty (tj. 17 890,56 zł) i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty (tj. 9 659,97 zł). Opłata za 2015 r., tj. trzeci rok od dokonania aktualizacji, jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji i wynosi 37 210,50 zł – co stanowi sumę opłaty ustalonej w drugim roku (tj. kwoty 17 890,56 zł) i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (tj. kwoty 9 659,97 zł).

Z przytoczonych wyżej względów, Sąd orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku, oddalając żądanie w pozostałym zakresie w pkt II wyroku. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 100 k.p.c. zd drugie, zgodnie z którym w razie gdy przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części żądania, sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów. W ocenie Sądu zasadność zastosowania powyższego wynika zarówno z zakresu uwzględnionego żądania jak i z faktu, iż powód już na etapie składania wniosku wskazywał, iż nie kwestionuje podwyżki co do zasady a jego zastrzeżenia do opinii rzeczoznawcy R. R., zleconej przez stronę pozwaną, okazały się uzasadnione.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżył w całości pozwany** Skarb Państwa, zarzucając:

1/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego w postaci opinii biegłego E. H. – określającej wartość rynkową nieruchomości gruntowej opisanej w wyroku, według stanu i poziomu cen na dzień 1 stycznia 2013 r, a także przez pominięcie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, pomimo, iż opinia biegłej H. była nieweryfikowalna, posiadała szereg wad i uchybienia w konsekwencji była nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, co uzasadniało dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego;

2/ naruszenie art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r, nr 102, poz. 651) polegające na ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy nie została udowodniona wartość nieruchomości w dacie aktualizacji, skoro opinia biegłego E. H. została sprzecznie z zasadami wyceny i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, co sprawia, że nie można jej przypisać mocy dowodowej a tym samym nie powinna stanowić podstawy zaskarżonego rozstrzygnięcia;

3/ naruszenie art. 100 k.p.c. przez dokonanie rozliczenia kosztów procesu niezgodnie z wynikiem postępowania.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany domagał się: uchylecia zaskarżonego wyroku, ponownego rozpoznania postanowienia Sądu I instancji o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego na okoliczność obliczenia wartości nieruchomości gruntowej, będącej w użytkowaniu wieczystym pozwanego, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

**SĄD APELACYJNY ZWAZYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego obrazujące przebieg postępowania, w przedmiocie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, nie są kwestionowane w apelacji. Obejmują one okoliczności między stronami bezsporne, wynikające z dokumentów, takich jak pismo z dnia 25 października 2012 r, zawierające wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty, wniosek użytkownika wieczystego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 4 lutego 2013 r, i wreszcie orzeczenie tegoż Kolegium z dnia 17 maja 2013 r, (...) (...). Sporną okolicznością faktyczną zarówno w postępowaniu przed Sądem I instancji jak i w postępowaniu apelacyjnym jest wartość rynkowa nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda, która stanowić ma podstawę obliczenia 3 % opłaty za to użytkowanie.

Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi 1 249 350 zł. Ustalenia tego dokonał w oparciu o opinię biegłego sądowego E. H., którą uznał za miarodajną dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c., stanowiący podstawę apelacji, jest wymierzony przeciwko tej opinii. Sąd Apelacyjny uznał zarzut ten za oczywiście bezzasadny. E. H. posiada właściwe kwalifikacje do wykonania wyceny nieruchomości, na potrzeby postępowania sądowego – jest biegłym sądowym, rzeczoznawcą majątkowym. Jak wynika z treści art. 154. 1 u.g.n. to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Sposób wyceny jest jednakże limitowany przepisami prawa: biegły powinien wziąć pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 u.g.n.). 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 opłaty oraz cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Jak wynika z powyższych przepisów przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego bądź studium, na dzień aktualizacji, jest brane pod uwagę tylko wtedy, gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. Taką interpretację potwierdza piśmiennictwo (por. Marian Wolanin w publikacji Opłaty, ceny i wartość w gospodarce nieruchomościami, zarys problematyki prawnej – Legalis 2014, Rozdz. 1, 1.6.4.). Kierując się tymi zasadami biegła dokonała wyceny metodą porównawczą (porównanie parami) i biorąc pod uwagę wszystkie wskazane wyżej elementy przyjęła komunikacyjne przeznaczenie działki (wewnętrzna obsługa komunikacji osiedli mieszkaniowych, utworzenie parkingu, placu zabaw i.t.p.). Ten aspekt nie budził zastrzeżeń pozwanego przed Sądem Okręgowym, w apelacji pozwany podnosi, iż przedmiotowa nieruchomość, zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, znajduje się głównie na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W świetle powyższych uwag okoliczność ta nie ma znaczenia dla wyceny nieruchomości. Przyjęte przez biegłą przeznaczenie komunikacyjne odpowiada zarówno celowi, na jaki nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, jak i aktualnemu sposobowi jej wykorzystania.

Pozwany, również w apelacji, kwestionuje sam dobór nieruchomości przyjętych do porównania, w kontekście definicji nieruchomości podobnej, wysłowionej w art. 4 ust. 16 u.g.n. Zdaniem pozwanego, skoro nieruchomość wyceniana jest położona w dzielnicy Ś., biegła winna przyjąć do porównania nieruchomości położone w Ś., a nie w innych częściach K., czyli o gorszej lokalizacji. Zarzut ten jest bezzasadny a zagadnienie to było przedmiotem wyjaśnień biegłej, już w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 226-227) i na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r. Przyjmując te wyjaśnienia za miarodajne, Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę istotę metody porównawczej, która wyraża się w założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości odpowiada cenom za takie 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. Już z tego wynika, że poszukiwanie nieruchomości podobnej wyłącznie w oparciu o kryterium położenia nie jest wystarczające. Nieruchomości 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 zauważyła biegła E. H. – rynek transakcji nieruchomości o tak niekorzystnych cechach jak szacowana jest bardzo ograniczony. Dlatego też biegła objęła analizą cały K. i wybrała nieruchomości, położone co prawda w różnych dzielnicach K., ale w porównywalnej odległości od centrum miasta. Takie podejście znajduje również uzasadnienie normatywne. Zgodnie z par. 26 w/w rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Z ust. 2-go par. 26 rozporządzenia wynika, iż dopuszczalne jest w braku nieruchomości podobnych w kraju, poszukiwanie takowych na rynku zagranicznym.

W apelacji pozwany po raz kolejny odwołuje się do dwóch opinii biegłych M. W. i M. P., którzy wyceniając nieruchomości położone w sąsiedztwie tej, która jest przedmiotem wyceny w rozpoznawanej sprawie, przyjęli znaczenie wyższą wartość. Trafnie jednak wskazał Sąd Okręgowy, że przedłożona przez pozwanego dokumentacja nie posiada walorów dowodowych, w sytuacji, gdy zawiera jedynie pierwsze i ostatnie strony wycen w/w rzeczoznawców. Te niekompletne opracowania nie pozwalają na ocenę czy ekspertyzy biegłych W. i P. dotyczyły nieruchomości, które mogłyby być uznane za podobne w rozumieniu art. 4 ust. 16 u.g.n. Takie było też stanowisko biegłej, wyrażone w opinii uzupełniającej (k. 277), mimo to pozwany nie przedłożył do akt sprawy kompletnych wycen. W tej sytuacji Sąd Okręgowy mógł uznać zgromadzony w sprawie materiał dowodowy za dostateczną podstawę do ustalenia wartości nieruchomości, której pozew dotyczył. Brak było podstaw do dopuszczania dowodu z opinii kolejnego biegłego, z przyczyn, które Sąd Okręgowy wyczerpująco wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Związany z tym zaniechaniem Sądu zarzut naruszenia art. 286 k.p.c. uznać należy za bezzasadny.

Bezpodstawny jest również zarzut dotyczący orzeczenia Sądu Okręgowego o kosztach procesu. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd ten wskazał, jako podstawę orzeczenia o kosztach art. 100, zdanie 2-gie k.p.c., co oznacza, że mimo częściowego oddalenia powództwa, kosztami został obciążony pozwany, w całości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego orzeczenie to znajduje uzasadnienie w okolicznościach sprawy. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że powód nigdy nie kwestionował konieczności podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste, zgłaszał jedynie zastrzeżenia co do rozmiaru podwyżki a jego zastrzeżenia okazały się uzasadnione w znaczącej części. Sąd Okręgowy był więc uprawniony do przyjęcia, że powód uległ jedynie co do nieznaczej części żądania a to z kolei uprawniało go do obciążenia kosztami procesu pozwanego.

Mając na względzie wszystkie powyższe argumenty Sad Apelacyjny orzekł o oddalił apelację pozwanego, jako bezzasadną, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego 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 Jan Kremer SSA Zbigniew Ducki