

Sygn. akt I ACa 1115/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek <u>SSA Barbara Górczanowska</u>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 1943/10

1. **oddala apelację;**

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

Sygn.akt IACa 1115/12

UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. powód R. Z. wniósł o ustalenie, że nieuzasadniona jest odmowa aktualizacji od 1 stycznia 2010r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w K. przy ul. (...), składających się z działek nr (...), obręb(...) Ś., objętych księgą wieczystą nr (...) oraz z działki nr (...), obręb (...) Ś., objętej księgą wieczystą nr (...), polegającej na obniżeniu tej opłaty z łącznej kwoty 132.539,25 zł do kwot odpowiednio: 26.687,10 zł i 11.773,20 zł, z uwagi na spadek ich wartości.

Strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa, zarzucając, że powód nie wykazał, aby wartość przedmiotowych nieruchomości uległa zmianie.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2012r. w sprawie sygn. akt I C 1943/10 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, zasądził od powoda R. Z. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od powoda R. Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie – kwotę 1.586,39 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego, dokonując następujących ustaleń faktycznych:

Skarb Państwa jest właścicielem dwóch nieruchomości, położonych w K. przy ul. (...). W skład pierwszej, objętej księgą wieczystą nr (...), wchodzi działki nr (...) o pow. 0,0070 ha, nr(...) o pow. 648 m^{((2))}, nr (...) o pow. 539 m^{((2))}, nr (...) o pow. 614 m^{((2))}, nr (...) i nr(...) obręb(...) Ś. Druga nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr (...), składa się z działki nr (...) o pow. 0,1537 ha obręb (...) Ś., powstałej w wyniku podziału działki nr (...), która wchodziła w skład pierwszej nieruchomości. Użytkownikiem wieczystym obu nieruchomości jest powód. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) zabudowana jest stanowiącymi przedmiot odrębnej własności budynkiem administracyjnym trzykondygnacyjnym o kubaturze 2.248 m^{((3))}, halą montażową dwukondygnacyjną o kubaturze 4.715 m^{((3))} ze stacją transformatorową o kubaturze 109 m^{((3))}, halą montażową o pow. użytkowej 1.041 m^{((2))}, jednokondygnacyjnym magazynem z przewiązką, o kubaturze 1.900 m^{((3))}, częścią magazynu beczek i innym budynkiem niemieszkalnym. Nieruchomość jest ogrodzona. Jej łączna powierzchnia wynosi 0,4746 ha. Sąd I instancji ustalił, że sporne działki położone są w otoczeniu zabudowy komercyjnej, przemysłowej, produkcyjnej, cieku wodnego oraz linii kolejowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się zwyczajowym wjazdem od ul. (...) oraz od strony ul. (...). Wjazd na nieruchomość nie został uzgodniony. Nieruchomość uzbrojona jest w typowe media miejskie, przebiegające wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy. Teren nieruchomości jest płaski. Dostęp do komunikacji miejskiej jest bardzo dobry. Obie nieruchomości są zagospodarowane. Na działkach znajduje się zabudowa handlowo-usługowa, stanowiąca odrębny od gruntu przedmiot własności. Powierzchnia gruntu jest utwardzona nawierzchnią asfaltową. W dniu 30 grudnia 2009r. nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast wg Studium (...) przedmiotowe działki znajdują się na terenie o przeważającej funkcji usług komercyjnych. Na dzień 30 grudnia 2009r. wartość rynkowa ww. nieruchomości w odniesieniu do wymienionych działek wynosiła: nr (...)– 62.411 zł, nr (...)– 480.567 zł, nr (...)– 1.608.428 zł, nr (...)– 954.893 zł i nr (...) – 1.370.374 zł, tj. łącznie kwotę 4.476.673 zł.

Podał Sąd I instancji, że prawomocnym wyrokiem z dnia 16 lipca 2008r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w K., składających się z działek o nr (...), ujawnionych w księgach wieczystych nr (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, dokonane decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 20 grudnia 2006r. jest nieuzasadnione we wskazanej tą decyzją wysokości oraz określił wysokość opłaty rocznej od powyższych nieruchomości od 1 stycznia 2007r. na kwotę 132.539,25 zł (sygn. akt I C 1109/07). Podstawę określenia opłaty rocznej według stawki 3% stanowiła wartość ww. nieruchomości ustalona na poziomie 4.417.975 zł. Sąd I instancji ustalił nadto, że powód w pismach z dnia 30 grudnia 2009r. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości proponując w jej miejsce, od dnia 1 stycznia 2010r., opłatę roczną w wysokości 26.687,10 zł – w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i opłatę roczną w kwocie 11.773,20 zł – w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), w obu przypadkach przy uwzględnieniu stawki 3% wartości ww. nieruchomości.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał, że złożona przez biegłego sądowego P. T. (1) opinia (k. 178-196) mogła stanowić podstawę ustaleń faktycznych, a zwłaszcza jej konkluzja, wyrażająca wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji nieuzasadniony był zarzut nieprzedstawienia osobnych opinii co do każdej z nieruchomości, albowiem takie wymaganie nie wynikało z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ponadto na odrębność obu nieruchomości w opinii zwrócono uwagę. Nie mógł również zdaniem Sądu Okręgowego odnieść skutku zarzut nieuwzględnienia spadku cen nieruchomości, gdyż biegły element ten wziął pod uwagę, wprowadzając jako jeden ze współczynników korygujących tzw. „trend czasowy” i nadając mu odpowiednią wagę. Uznał Sąd, że nie miał racji powód, podnosząc wątpliwości co do wskazanych przez biegłego nieruchomości podobnych poprzez wyeksponowanie tylko jednego z ich walorów w postaci posiadania

pozwolenia na budowę/warunków zabudowy, gdyż podobieństwo nieruchomości nie oznacza ich identyczności, a zachodzące między nimi różnice były niwelowane poprzez odpowiednie współczynniki, w tym wypadku m.in. przez atrybut „przeznaczenie”. W kwestii braku uzgodnionego dojazdu do nieruchomości Sąd I instancji uznał, że nie było dostatecznych podstaw do uwzględnienia współczynnika korygującego zaproponowanego w opinii uzupełniającej, prowadzącego do znacznego zmniejszenia wartości ww. nieruchomości, ponieważ istniejące zjazdy były faktycznie wykorzystywane do tego celu, a ponadto tego argumentu powód w ogóle nie podnosił w postępowaniu w sprawie I C 1109/07, w związku z tym nie można było przyjąć, by zmiana wartości nieruchomości, która wedle powoda miała nastąpić dopiero po 2007r., była efektem stanu, który istniał przed tym rokiem. Poza tym dokonując wyceny nieruchomości biegły uwzględnił przedmiotową okoliczność w ramach atrybutu „dostępność komunikacyjna oraz droga dojazdowa”.

Powyższe doprowadziło Sąd I instancji do uznania powództwa za nieuzasadnione. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej też jako „u.g.n.”) użytkownik wieczysty może żądać aktualizacji opłaty rocznej w przypadku, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie, a aktualizacja nie została przez właściwy organ przeprowadzona, jednakże wówczas to na użytkowniku wieczystym, zgodnie z art. 81 ust. 2 u.g.n., spoczywa ciężar wykazania, że istniały podstawy do aktualizacji opłaty. Podniósł, że inicjatywa powoda w tym zakresie, poza wywodem zawartym w pozwie oraz dalszych pismach procesowych, ograniczyła się do zaferowania dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości. Dowód ten zgodnie z wnioskiem został przeprowadzony, jednak nie przyniósł on korzystnego dla powoda rezultatu. Sąd Okręgowy argumentował, że wartość spornych nieruchomości nie uległa zmianie, lecz utrzymywała się na zbliżonym, a nawet nieznacznie wyższym poziomie, w stosunku do wartości, która została ustalona w sprawie I C 1109/07, stanowiąc wówczas podstawę określenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w dotychczasowej (od dnia 1 stycznia 2007r.) wysokości. Skoro powód nie kwestionował obecnie obowiązującej stawki procentowej na poziomie 3% (art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 i art. 73 ust. 2 u.g.n.), a jednocześnie nie wykazał, by doszło do spadku wartości nieruchomości, to żądanie dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, oparte na przeciwnym twierdzeniu, należało ocenić jako nieuzasadnione, zaś odmowę aktualizacji tej opłaty jako prawidłową.

O kosztach ograniczonych do kosztów zastępstwa procesowego wykonywanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (pkt 2 sentencji) Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. o Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 169, poz. 1417 ze zm.) przy zastosowaniu § 6 pkt 6 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). O należnościach Skarbu Państwa, na które składał się wyłącznie niepokryty z zaliczki powoda wydatek na opinię biegłego, Sąd I instancji orzekł po myśli art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przy uwzględnieniu art. 98 § 1 k.p.c. (pkt 3 sentencji).

Powyższy wyrok w całości zaskarżył powód, zarzucając naruszenie norm prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. przepisu art. 77 ust. 3 i art. 150 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, polegające na przyjęciu, iż w niniejszej sprawie zasadnym i wystarczającym było wykonanie jednolitego operatu szacunkowego, określającego wartość wszystkich nieruchomości, pomimo ujęcia ich w dwóch odrębnych księgach wieczystych, a nadto naruszenie przepisu art. 134 ust. 2 u.g.n. oraz art. 4 pkt 16 u.g.n., polegające na przyjęciu, iż operat szacunkowy, sporządzony przez biegłego sądowego P. T. (2), spełnia wymogi określone we wskazanych przepisach prawa. Skarżący podniósł także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przeprowadzeniu dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, bez jego wszechstronnego rozważenia wskutek uznania opinii biegłego za poprawną i nieuwzględnienia opinii uzupełniającej z dnia 4 kwietnia 2012r.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr: (...) obr. (...) Ś., objętych księgą wieczystą nr (...) o łącznej powierzchni 3484 m^{((2))} w wysokości 26.687,10 zł

oraz działki nr (...) obr. (...) Ś., objętej księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 1537 m^{((2))} w wysokości 11.773,20 zł i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz 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 dwóch nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w K. przy ul. (...), składających się z działek nr (...), obręb(...) Ś., objętej księgą wieczystą nr (...) oraz z działki nr (...) obręb (...) Ś., objętej księgą wieczystą nr (...) na dzień 30 grudnia 2009r., która to wartość zdaniem powoda winna uzasadniać dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości od dnia 1 stycznia 2010r. Ustalając wartość wskazanych nieruchomości sąd I instancji oparł się na wnioskach opinii biegłego sądowego P. T. (2), 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji zasadnie uznał, że opinia biegłego P. T. (2) jest miarodajna dla ustalenia wartości gruntów oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste. Nie znajduje uzasadnienia zarzut skarżącego, że sporządzoną przez biegłego opinię dyskwalifikuje wykonanie jednolitego operatu szacunkowego, określającego wartość dwóch nieruchomości, podczas gdy według apelującego, z art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej też jako „u.g.n.”) i art. 150 ust. 1 u.g.n. wynika wymóg sporządzenia niezależnego operatu szacunkowego dla każdej z tych nieruchomości. Z tak postawionym zarzutem nie sposób się zgodzić. Zauważyć należy, że w tej kwestii wypowiedział się już Sąd I instancji, trafnie uznając, że wskazywany przez powoda wymóg nie wynika z cytowanych przez niego przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 77 ust. 3 u.g.n., stanowiący, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, ani art. 150 ust. 1 u.g.n., nie dają podstaw do przyjęcia, że w sprawie koniecznym było sporządzenie dwóch niezależnych operatów szacunkowych, funkcjonujących jako odrębne dokumenty. Powołane przez skarżącego przepisy nakazują ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do wartości nieruchomości. Opinia biegłego P. T. (2) wymogowi temu odpowiada, gdyż ustala wartość każdej z działek składających się na przedmiotowe nieruchomości, co pozwala na ustalenie wartości każdej z nieruchomości oddzielnie. W tej sytuacji nie sposób wywodzić, że samo ujęcie wyceny poszczególnych nieruchomości w jednym dokumencie w postaci operatu szacunkowego miało jakikolwiek wpływ na ustalenie ich wartości.

Także pozostałe 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. Biegły, sporządzając wydaną w sprawie opinię, zastosował metodę porównywania parami, zestawiając do porównania nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (§ 4 ust. 3 rozporządzenia). Wbrew stanowisku apelującego, dokonując wyboru nieruchomości podobnych biegły nie naruszył 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 biegłego nieruchomości, uwzględnione w metodzie porównywania parami, położone były na terenach usytuowanych w pobliżu głównych ulic miasta K.. Skarżący kwestionuje dobór przedmiotowych nieruchomości pod względem ich przeznaczenia, podnosząc, że przyjęte do porównania nieruchomości - nieruchomość zlokalizowana przy ul. (...), posiadająca pozwolenie na budowę budynku hotelowego z częścią handlowo-usługową oraz nieruchomość położona przy ul. (...), co do której wydano decyzję o warunkach zabudowy pod taką inwestycję, są nieporównywalnie bardziej atrakcyjne od nieruchomości, stanowiących przedmiot niniejszego postępowania. 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 30 grudnia 2009r. znajdowały się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie jednak ze Studium (...) przedmiotowe działki usytuowane były, czego skarżący nie kwestionuje, na terenie o przeważającej funkcji usług komercyjnych. W tym kontekście brak jest podstaw do podzielenia zarzutu, że przyjęte do porównania nieruchomości cechowało odmienne przeznaczenie. Kwestia zaś atrakcyjności poszczególnych nieruchomości w rozumieniu, jakie nadaje mu skarżący w apelacji, została przez biegłego uwzględniona w wycenie poprzez dalsze ujednoczenie przeznaczenia w celu wyeliminowania różnic, mogących wpływać na wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości poprzez atrybut „przeznaczenie”.

Powoływany przez skarżącego znaczny spadek cen na rynku nieruchomości został również przez biegłego sądowego uwzględniony w wycenie poprzez skorygowanie cen nieruchomości współczynnikiem trendu czasowego, określonym dla poszczególnych nieruchomości podczas ich charakterystyki.

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 biegły na piśmie odpowiedział na zarzuty. Apelacja nie zawiera przekonujących jurydycznych argumentów pozwalających uznać, że ocena walorów dowodowych opinii biegłego jest rażąco błędna, zaś sama polemika z treścią i wnioskami opinii nie może odnieść skutku.

Nie jest także uzasadniony zarzut poczynienia przez Sąd I instancji ustaleń dotyczących wartości nieruchomości z pominięciem skorygowanej wyceny, zawartej w opinii uzupełniającej z dnia 4 kwietnia 2012r. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że w sprawie nie wystąpiły podstawy do uwzględnienia przy ustaleniu wartości nieruchomości współczynnika korygującego, związanego z brakiem dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Należy podkreślić, że w opinii biegłego dnia 19 grudnia 2011 r. podano (karta 183), że wjazd na nieruchomość, który odbywa się od ulicy (...) a także od ulicy (...), nie został prawnie uzgodniony, co nie oznacza, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej. Z załączonego do opinii pisma (...) (karta 196) wynika jedynie, że dla planowanej obsługi komunikacyjnej zamierzenia inwestycyjnego na działkach nr (...), wydano opinię negatywną, a ponadto (...) nie wydawało żadnych decyzji zezwalających na lokalizację zjazdów z wskazanych działek. Nie oznacza to jednak, że dotychczasowe

zjazdu są w jakikolwiek sposób kwestionowane i nie mogą być, na potrzeby dotychczasowego przeznaczenia owych działek, wykonywane. Brak jest przy tym podstaw, by do oceny dostępu nieruchomości do drogi publicznej na potrzeby ustalenia jej wartości w celu określenia opłaty za użytkowanie wieczyste, stosować wymogi przewidziane w postępowaniu w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Tego rodzaju postępowanie jest prowadzone dla konkretnej inwestycji przyszłej i służy uzyskaniu informacji, czy planowana inwestycja jest dopuszczalna na danym terenie. Nawet jednak i w takim postępowaniu, za wystarczający do przyjęcia, że nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej uznaje się sam fakt położenia nieruchomości przy drodze publicznej, co potwierdza liczne orzecznictwo administracyjne (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 14 września 2011 r., II SA/Rz 534/11, lex nr 1132406 wyrok WSA w Gdańsku z dnia 18 kwietnia 2012 r., II SA/Gd 98/12 – lex nr 1145751; wyrok WSA w Gliwicach, II SA/Gl 34/10 z dnia 18 listopada 2010r. Lex nr 752742, wyrok WSA w Krakowie z dnia 6 października 2011r. II SA/Kr 83/11 Lex nr 965378). Nie ulega zaś wątpliwości, że nieruchomości, oddane powodowi w użytkowanie wieczyste, przylegają do drogi publicznej (ulicy (...) i ulicy (...)), zatem nie sposób wywodzić, że nieruchomości te nie mają dostępu do drogi publicznej. (...) te nie posiadają jedynie prawnie uregulowanego zjazdu, przy niekwestionowanym przez powoda faktycznym wykorzystywaniu istniejących zjazdów celem połączenia komunikacyjnego z drogą publiczną, co nie uzasadnia korygowania ustalonej przez biegłego w pierwotnej opinii ich wartości.

Podkreślenia przy tym wymaga, że niniejsze postępowanie nie może zmierzać do weryfikacji wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 16 lipca 2008r. sygn. akt I C 1109/07, którym określono wysokość opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2007r. w stosunku do nieruchomości, oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste, a temu służyłoby uwzględnienie zarzutów podnoszonych w toku niniejszego postępowania przez powoda, w szczególności zarzutu braku prawnie ustalonego zjazdu do drogi publicznej. Opłata ustalona w prawomocnie zakończonym postępowaniu ma charakter wiążący wobec użytkownika wieczystego i może być zmieniana, z inicjatywy obu stron, tylko w trybie przewidzianym przepisami art. 78-81 u.g.n. Ma rację Sąd Okręgowy, stojąc na stanowisku, że stan nieruchomości, jaki był obecnie brany pod uwagę przy wycenie wartości nieruchomości, występował także przy poprzedniej wycenie, przeprowadzonej w toku postępowania w sprawie sygn. akt I C 1109/07. W tej sytuacji aktualizacja opłaty rocznej, stosownie do art. 81 ust. 1 u.g.n. możliwa byłaby tylko w związku ze spadkiem wartości nieruchomości, spowodowanej m.in. spadkiem cen, a nie odmienną oceną stanu faktycznego, który nie uległ zmianie. Skoro w prawomocnie zakończonym postępowaniu powód w ogóle kwestii związanej z brakiem dostępu nieruchomości do drogi publicznej nie podnosił, zaś od stycznia 2007r. stan nieruchomości nie uległ zmianie w ten sposób, by dostępu tego została ona pozbawiana, apelujący nie może w chwili obecnej żądać weryfikacji ustalonej opłaty z powołaniem się na powyższą okoliczność.

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 powództwo nie znajduje uzasadnionych podstaw, a apelacja nie podważa trafności tego rozstrzygnięcia. W świetle obowiązku dowodzenia wystąpienia przesłanek, przewidzianych w art. 81 ust. 1 u.g.n., powód nie zdołał wykazać spadku wartości nieruchomości, w oparciu o które to twierdzenia konstruował żądanie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość nieruchomości, przyjęta dla ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2007r., ustalona na kwotę 4.417.975 zł jest de facto nieznacznie niższa od tej, jaka wynika z ustaleń poczynionych w toku niniejszego postępowania (4.476.673 zł). Skoro zatem wartość nieruchomości oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste od roku 2007r. utrzymuje się na zbliżonym poziomie, nie było podstaw do uwzględnienia żądania aktualizacji opłaty rocznej poprzez jej obniżenie, opartego wyłącznie na twierdzeniu o zmianie wartości nieruchomości.

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., zasądając 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.