

Sygn. akt: I ACa 1039/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Barbara Lewandowska

SA Ewa Tomaszewska

Protokolant: stażysta Krzysztof Domitrz

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w (...)

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 26 sierpnia 2015 r. sygn. akt I C 36/15

1) oddała apelację,

2) zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa w W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Barbara Lewandowska SSA Marek Machnij SSA Ewa Tomaszewska

**Sygn. akt: I ACa 1039/15**

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. spółka komandytowo – akcyjna w (...) w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (dalej: SKO) z dnia 13 sierpnia 2014 r. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego bliżej wskazanego gruntu, dokonana na mocy oświadczenia pozwanego Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta Miasta (...), z dnia 24 września 2012 r. jest nieuzasadniona, zwłaszcza w zaproponowanej wysokości, która jest rażąco zawyżona (dotychczasowa wysokość opłaty rocznej wynosiła 90.300 zł, a zaproponowana mu wysokość to 217.752 zł) wskutek wadliwego ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego z naruszeniem art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm., powoływanej dalej

jako „u.g.n.”) z uwagi na przyjęcie dla zastosowanej metody porównawczej nieruchomości o wielokrotnie mniejszej powierzchni.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona, w szczególności, aby wartość spornej nieruchomości, ustalona na podstawie kwestionowanego przez powoda operatu szacunkowego, została rażąco zawyżona.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2015 r. ustalił stawkę opłaty rocznej za objętą sporem nieruchomość, poczynając od dnia 1 stycznia 2013 r., w kwocie 208.725 zł, wynikającą z wyliczenia wartości prawa własności gruntu na kwotę 6.957.500 zł przy stawce 3 %, ustalając płatność tej kwoty w ten sposób, że w 2013 r. opłata wynosi 180.600 zł, w 2014 r. – 194.663 zł i 2 2015 r. – 208.725 zł do czasu kolejnej aktualizacji, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od powoda na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia i wnioski:

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 8.778 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na zabudowę usługową.

Pismem z dnia 24 września 2012 r. Prezydent Miasta (...), wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej, wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wynoszącej 90.300 zł i złożył powodowi ofertę nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 217.752 zł, wskazując w uzasadnieniu, że na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego P. C. (1), ustalono wartość tej nieruchomości na kwotę 7.258.400 zł.

W dniu 8 listopada 2012 r. powód złożył do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości. Powód zakwestionował prawidłowość operatu szacunkowego, będącego podstawą wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, zarzucając m. in. błędne dobranie nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej pod względem ich powierzchni, a także niepodanie przeznaczenia większości porównywanych nieruchomości oraz ich cech. Orzeczeniem z dnia 13 sierpnia 2014 r. SKO oddaliło ten wniosek, uznając, że powyższy operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo i zgodnie z prawem oraz zawiera wszystkie wymagane elementy, dlatego stanowił miarodajny szacunek wartości nieruchomości na potrzeby postępowania aktualizacyjnego.

W toku postępowania sądowego ustalono, że wartość spornej nieruchomości, według stanu i cen na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, tj. 24 września 2012 r., wynosi 6.957.500 zł.

Powyższy stan faktyczny w zasadzie był bezsporny między stronami i znalazł odzwierciedlenie w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy. Kwestią sporną i istotną dla rozstrzygnięcia sprawy było natomiast ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen z dnia wypowiedzenia, a w konsekwencji rozważenie, czy dokonana przez pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu jej użytkowania wieczystego była nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

W związku z tym przeprowadzony został dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości w osobie I. O. (1). Sąd Okręgowy uznał jej opinię za wiarygodną jako sporządzoną rzetelnie, profesjonalnie oraz zgodnie z obowiązującą metodologią i zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Przy opracowywaniu powyższej ekspertyzy biegła korzystała z dokumentacji otrzymanej z Urzędu Miasta (...) i od powoda, a także dokonała oględzin nieruchomości w obecności przedstawicieli obu stron. Prawidłowe i zgodne z

przepisami w/w rozporządzenia było zastosowanie przez nią podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej. Ponadto na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015 r. ustosunkowała się ona do wszystkich zarzutów powoda. W szczególności wyjaśniła, że różnica między powierzchniami spornej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównania została przez nią uwzględniona w opinii, a także uzasadniła wybór nieruchomości podobnych i przyjętych do porównania z nieruchomością szacowaną, co dotyczyło zwłaszcza wskazanych przez powoda gruntów położonych w (...) przy ul. (...). Wyjaśniła także, dlaczego przyjęła w opinii inny cel nieruchomości, niż wynikał ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz określiła podstawę prawną takiego działania, a także wyjaśniła różnice między cenami średnimi a przeciętnymi w kontekście § 5 ust. 1 w/w rozporządzenia. Wnioski jej opinii były logicznie i zrozumiale uzasadnione. Ustalona przez biegłą wartość szacowanej nieruchomości (6.957.500,00 zł) była przy tym bardzo zbliżona do wartości ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym w toku postępowania administracyjnego przez rzeczoznawcę majątkowego P. C. (1) (7.258.400,00 zł). Obie ekspertyzy zostały przygotowane przy zastosowaniu tego samego podejścia i metody, co pozwoliło na weryfikację i konfrontację zawartych w nich wyników.

Wobec tego Sąd Okręgowy uznał opinię biegłej sądowej I. O. za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz podzielił zawarte w niej konkluzje. W konsekwencji oddalił jednocześnie wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na tę samą okoliczność na podstawie art. 217 § 3 k.p.c., zgodnie z którym sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Z art. 238 k.c. wynika, że użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zasady ustalania wysokości tej opłaty zostały przez ustawodawcę precyzyjnie określone w przytoczonych bliżej przez Sąd Okręgowy przepisach u.g.n. Oznacza to, że wysokość opłaty rocznej należnej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, po wypowiedzeniu dokonanym w dniu 24 września 2012 r., stanowić będzie iloczyn dotychczasowej stawki procentowej (tj. 3 %) oraz wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji, czyli 6.957.500 zł. Opłata ta wyniesie więc od dnia 1 stycznia 2013 r. 208.725 zł rocznie (3 % z 6.957.500 zł).

Sąd pierwszej instancji uwzględnił ponadto treść art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach i dopiero w trzecim roku od aktualizacji opłata roczna jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W konsekwencji w 2013 r. opłata wynosi 180.600 zł, tj. dwukrotność dotychczasowej opłaty (90.300 zł x 2 = 180.600 zł), w 2014 r. – 194.663 zł, tj. sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty (180.600 zł) powiększoną o połowę pozostałej kwoty ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (180.600 zł + 14.063 zł = 194.663 zł) i od 2015 r. – 208.725 zł, tj. sumę opłaty ustalonej w drugim roku (w 2014 r.) i drugiej połowy nadwyżki, czyli w wysokości wynikającej z aktualizacji.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie wyżej wskazanych przepisów częściowo uwzględnił żądanie powoda, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu wydał w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 100 zd. 2 k.p.c., art. 11 ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1150 z późn. zm.) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik proces, biorąc pod uwagę, aktualizacja wysokości opłaty rocznej okazała się uzasadniona w 95,85 %, czyli niemal w całości.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez powoda, który zarzucił naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy:

1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, które wynikało z dokonania ustaleń faktycznych, mających wpływ na treść rozstrzygnięcia, w oparciu o opinię biegłej, która zawierała rażące błędy i znacząco zawyżyła wartość przedmiotowej nieruchomości,

2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez oddalenie jego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, mimo że opinia biegłej I. O. (1) była obarczona wieloma błędami.

Na tych podstawach powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność określenia wartości spornej nieruchomości i o zmianę zaskarżonego wyroku oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu za wszystkie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w celu przeprowadzenia powyższego dowodu i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny – po samodzielnym zapoznaniu się zgodnie z art. 382 k.p.c., jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę, z całością zebranego w sprawie materiału dowodowego – doszedł do wniosku, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, a także wnioski prawne tego Sądu.

Nieuzasadnione są zarzuty apelacyjne powoda, który kwestionował dokonaną przez w/w Sąd ocenę wiarygodności i mocy dowodowej zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zwłaszcza opinii biegłej I. O. i domagał się – zarówno w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, jak i na etapie postępowania apelacyjnego – dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Wbrew skarżącemu ocena wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii tej biegłej może zostać zaakceptowana, ponieważ nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. Nie było więc podstaw do uwzględnienia wniosku powoda o przeprowadzenie dodatkowego postępowania dowodowego w celu uzupełnienia materiału zebranego przez Sąd pierwszej instancji.

Przede wszystkim zauważyć należy, że generalnie powód uporczywie podtrzymuje w apelacji swoje dotychczasowe stanowisko, i to nie tylko co do wadliwości opinii sporządzonej w toku postępowania przez biegłego sądowego, ale i co do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego P. C. (1) na potrzeby postępowania administracyjnego dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej. Powód powtarza w apelacji praktycznie niemal dosłownie znaczną część swoich zarzutów i argumentacji, powołanych w jego piśmie z dnia 16 lipca 2015 r., w którym zgłosił on zarzuty wobec pisemnej opinii biegłej I. O. z dnia 23 czerwca 2015 r. wraz z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego (k. 130 – 134), tak jakby w ogóle nie dostrzegał, że te zarzuty były już przecież merytorycznie wyjaśniane i oceniane przez Sąd pierwszej instancji.

Zauważyć zwłaszcza trzeba, że powód – podobnie jak wcześniej w pozwie w odniesieniu do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę P. C. – zgłaszał w stosunku do opinii biegłej I. O. zarzuty dotyczące nieodpowiedniego dobrania nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania z wycenianą nieruchomością, o jaką chodziło w sprawie, w szczególności z uwagi na znaczne różnice między powierzchniami tych nieruchomości.

W tym zakresie podkreślić należy, że biegła I. O. – jak trafnie uznał Sąd pierwszej instancji – odniosła się już do wszystkich zastrzeżeń podnoszonych przez powoda i przekonująco odpowiedziała na jego wątpliwości. I tak wskazała, że w świetle art. 4 pkt 16 u.g.n., zawierającego definicję nieruchomości podobnej, decydujące znaczenie dla wyceny ma położenie nieruchomości, ich stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania, natomiast powierzchnia nieruchomości ma mniejszy wpływ i mieści się w pojęciu „innych cech wpływających na jej wartość”. Wyjaśniła ponadto, jakimi okolicznościami kierowała się przy doborze nieruchomości uznanych przez nią za podobne do wycenianej nieruchomości. Uwzględniając wiedzę specjalistyczną biegłej i jej bezstronny stosunek do stron, nie ma żadnych podstaw do kwestionowania dokonanej przez nią doboru nieruchomości podobnych.

Nie jest wystarczające przekonanie powoda, że dobrane zostały nieodpowiednie nieruchomości podobne. Pomijając powtarzalność zarzutów powoda, który nie jest zadowolony zarówno z operatu szacunkowego sporządzonego przez P. C., jak i opinii biegłej sądowej I. O., nie można podzielić jego zarzutów tylko dlatego, że opinie obu rzeczoznawców są dla niego niekorzystne. Nie oznacza to bowiem, że jest to wynikiem rzekomo nieodpowiedniego dobrania nieruchomości podobnych. Trafnie podsumowała to biegła I. O. podczas jej przesłuchania na rozprawie przed Sądem Okręgowym, stwierdzając, że p oprawki i uwagi powoda w gruncie rzeczy mają charakter życzeniowy.

Podkreślić należy, że podczas wskazanego wyżej przesłuchania na rozprawie przed Sądem pierwszej instancji biegła wyjaśniła, że uznała, iż powierzchnia nieruchomości, jako cecha wpływającej na jej wartość, w wysokości 10 % nie odpowiadała w tym wypadku rzeczywistemu wpływowi tej cechy na wartość wycenianej nieruchomości, w związku z czym zastosowała narzędzie ekstrapolacji, co zaznaczyła w tabeli porównawczej w wierszu 7 kolumnie 2. Wynikało to z mniejszych powierzchni nieruchomości porównawczych. Ponadto wskazała ona, że korekta na plus na korzyść nieruchomości porównawczych została przez nią zastosowana świadomie, ponieważ obserwacja rynku wskazuje, że większa powierzchnia działek przeznaczonych pod usługi jest bardziej atrakcyjna, ponieważ daje większe możliwości realizacji inwestycji. W związku z tym wartość nieruchomości mniejszych w tym przypadku została podwyższona. Biegła należycie wyjaśniła zatem wszystkie kwestie związane z powierzchnią nieruchomości. Nie można zaś uznać, że powód skutecznie podważył jej stanowisko, ponieważ nie ma podstaw do przyjęcia, że posiada on w tym względzie lepszą wiedzę niż biegła, która jest przecież specjalistą w danej dziedzinie.

Biegła O. wyjaśniła także, iż z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennych wzięła pod uwagę cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Ponadto w odniesieniu do przyjętej do porównania transakcji, dotyczącej nieruchomości przy ul. (...), biegła wyjaśniła, że różnica między ceną przeciętną a cenę średnią (strona 23 opinii) według krzywej G.), mogła wynosić na tym rynku nawet 2.000 zł za metr kwadratowy, w związku z czym przyjęta przez nią cena spornej nieruchomości nie może zostać uznana za znacznie odbiegającą od cen przeciętnych (z uwagi na lokalizację w Ś.).

Wyjaśniła ona także kwestię korekt, zastosowanych przez nią dla nieruchomości przy ul. (...) w (...). Odnotować przy tym wypada, że w apelacji powód nie podtrzymał już tej części swoich wcześniejszych zarzutów, które dotyczyły tej ostatniej nieruchomości, wobec czego uznać można, że zgodził się z jej wyjaśnieniami i uznał je za prawidłowe.

Kierując się powyższymi uwagami, stwierdzić należy, że powód całkowicie bezpodstawnie zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny przy ocenie dowodu z opinii biegłej I. O.. Wszystkie zastrzeżenia i wątpliwości skarżącego do tej opinii zostały bowiem przekonująco i wszechstronnie wyjaśnione przez ten Sąd, a w apelacji nie została przedstawiona jakakolwiek argumentacja mogąca skutecznie podważyć tę ocenę. Podkreślić należy, że poza wspomnianym już wcześniejszym powtórzeniem i podtrzymaniem wcześniejszej argumentacji, skarżący w gruncie rzeczy ograniczył się tylko do przedstawienia, wprawdzie w sposób bardzo obszerny, ogólnych i teoretycznych wywodów co do sposobu oceny dowodu opinii biegłych, ale nie wyjaśnił, jakie znaczenie te wywody mają dla podważenia oceny opinii biegłej I. O., dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. Nie jest to wystarczające do skutecznego zakwestionowania powyższej oceny i uznania jej za dowolną. Wprost przeciwnie, to stanowisko powoda, który konsekwentnie i z uporem nie zgadza się z kolejnymi, niekorzystnymi dla niego operatami szacunkowymi, zasługuje na uznanie za dowolne.

W tej sytuacji niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., ponieważ – wobec braku podstaw do podważania oceny wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłej I. O. – nie ma podstaw również do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wbrew powodowi, nie można bowiem uznać, że opinia w/w biegłej zawierała rażące błędy i znacząco zawyżyła wartość wycenianej nieruchomości. Takie stanowisko jest wyłącznie wyrazem podtrzymywania subiektywnego poglądu powoda, który jednak nie zasługuje na aprobatę w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Za Sądem Okręgowym powtórzyć można, że nie ma konieczności uwzględniania wniosku powoda o dopuszczanie kolejnych opinii biegłych dopóty, dopóki ich treść nie będzie w końcu zgodna z jego oczekiwaniami.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw. Ponadto odpowiednio do wyniku sporu w tej instancji na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c., art. 98 § 1 k.p.c. i art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1150 z późn. zm.) obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Tomaszewska SSA Marek Machnij SSA Barbara Lewandowska