

Sygn. akt VI ACa 1880/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Stefańska (spr.)

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SO del. Renata Olejnik - Tyszka

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W. (poprzednio (...) sp. z o.o.)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 27 kwietnia 2015 r.

sygn. akt III C 1618/11

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo, w ten tylko sposób, że:

- a) *w punkcie pierwszym kwotę zasądzonych kosztów procesu obniża z kwoty 55.165,50 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt groszy) do kwoty 6.941,60 zł (sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych sześćdziesiąt groszy);*
- b) *w punkcie drugim kwotę 8.880,90 zł (osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt groszy) obniża do kwoty 5.011,70 zł (pięć tysięcy jednaście złotych siedemdziesiąt groszy);*
- c) *dodaje punkt trzeci, w którym nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - (...) kwotę 4.626,20 zł (cztery tysiące sześćset dwadzieścia sześć złotych dwadzieścia groszy) tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;*

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1880/15

UZASADNIENIE

Powód (...) W. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. (obecnie: (...) spółki z o.o. z siedzibą w W.) na jego rzecz kwoty 2.011.328,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty. Jako podstawę faktyczną roszczenia powód podał, że wobec zbycia nieruchomości przez użytkownika wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia, pozwany jako nabywca był zobowiązany zapłacić pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% ceny równej wartości gruntu w dniu jego zbycia, tj. 4.760.878,50 zł. Ponieważ pozwany uiszczył jedynie kwotę 2.749.551 zł, do zapłaty pozostała jeszcze kwota 2.011.328,50 zł.

Pozwany (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. (obecnie: (...) spółka z o.o. z siedzibą w W.) wnosił o oddalenie powództwa, podnosząc, że jest ono niezasadne z uwagi na wadliwą wycenę gruntu, a także roszczenie jest przedawnione.

Wyrokiem z dnia 25 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.144.909,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami i oddalił powództwo w pozostałej części (sygn. akt III C 661/07). Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo. Wyrokiem z dnia 28 września 2011 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok w zaskarżonej części i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (sygn. akt VI ACa 976/10).

W uzasadnieniu Sąd odwoławczy przesądził, że roszczenie powoda nie jest przedawnione, albowiem pierwsza opłata roczna nie jest świadczeniem okresowym i przedawnia się z upływem 10-letniego terminu, lecz także 3-letni termin przedawnienia nie upłynąłby do chwili wniesienia pozwu. Ponadto uznał za niedopuszczalną i nieważną (art. 58 § 1 k.c.) czynność prawną zmierzającą do modyfikacji zobowiązania pozwanego w stosunku do treści art. 2c ust. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przyczyną uchylenia zaskarżonego wyroku była wadliwość opinii biegłego sądowego, która powinna być sporządzona z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, obowiązującej w dacie zbycia użytkownika wieczystego.

Po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego, wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.060.057 zł wraz z ustawowymi odsetkami (sygn. akt III C 1618/11). Następnie w dniu 23 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok uzupełniający, którym oddalił powództwo w pozostałej części.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 19 sierpnia 1996 r. (...) W. oddało Zakładom (...) Spółdzielni Pracy w W. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 17.682 m⁽²⁾, przenosząc nieodpłatnie na rzecz użytkownika wieczystego własność budynków znajdujących się na działce. Podstawą zawarcia umowy była uchwała nr (...) Zarządu Dzielnicy M. Gminy W. z dnia 13 maja 1996 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) i nieodpłatne przeniesienie własności budynków na tym gruncie w trybie bezprzetargowym, a także protokół uzgodnień nr (...) z dnia 19 lipca 1996 r. W § 8 umowy z dnia 19 sierpnia 1996 r. strony uzgodniły, że w przypadku zbycia użytkownika wieczystego działki gruntu lub jego części, przed upływem 10 lat od daty jego ustanowienia, nabywca będzie zobowiązany uiszczyć na rzecz powoda pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% ceny równej wartości przedmiotowego gruntu lub jego części w dniu zbycia.

W dniu 27 kwietnia 2004 r. Zakłady (...) Spółdzielnia Pracy w W. zawarły z (...) spółką z o.o. w W. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 17.682 m², wraz ze znajdującymi się na niej budynkami stanowiącymi odrębne nieruchomości, za cenę 16.000.000 zł, w tym prawo użytkownika wieczystego gruntu za cenę 10.998.204 zł oraz budynki za cenę 5.001.796 zł. W § 2 ust. 2 umowy strony uzgodniły, że kupującego obciąża obowiązek zapłacenia na rzecz (...) W. pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego, zgodnie z § 8 umowy z dnia 19 sierpnia 1996 r. Pozwany zapłacił powodowi z tego tytułu kwotę 2.749.551 zł.

(...) W. zleciło rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, w którym wartość gruntu na datę sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 19.043.514 zł. Dlatego pismem z dnia 28 marca 2006 r. powód wezwał pozwanego do dopłaty kwoty 2.011.327,50 zł wraz z odsetkami, stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalonej przez powoda na kwotę 4.760.878,50 zł (25% x 19.043.514 zł) a kwotą zapłaconą przez pozwanego z tego tytułu. Pozwany pismem z dnia 25 kwietnia 2006 r. odmówił zapłaty, powołując się na cenę gruntu uzgodnioną w umowie sprzedaży użytkowania wieczystego i zapłaconą przez nabywcę. Ponadto pozwany zarzucił wadliwość operatu szacunkowego, albowiem został on sporządzony w oparciu o cenę nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

Na podstawie opinii i opinii uzupełniających biegłego sądowego dr arch. D. S. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) na dzień 27 kwietnia 2004 r. wynosiła 15.238.433 zł. W konsekwencji stwierdził, że pierwsza opłata roczna w wysokości 25% ceny równej wartości przedmiotowego gruntu w chwili jego zbycia powinna wynieść 3.809.608 zł. Zobowiązaniem do dopłaty brakującej kwoty jest (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. jako następca prawny (...) spółki z o.o. z siedzibą w W..

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dowodów z dokumentów oraz opinii i opinii uzupełniających biegłego sądowego dr arch. D. S.. Sąd Okręgowy ocenił opinie biegłej jako rzetelne, spójne, logiczne i umotywowane. Wskazał, że zostały one sporządzone na podstawie przepisów rozdziału 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego przyjęte przez biegłą podejście i metoda szacowania wynikały z uwarunkowań rynku lokalnego i odzwierciedlały rzeczywistą wartość wycenianej nieruchomości. Wskazał, że biegła trafnie przyjęła, iż przedmiotem wyceny była wartość prawa własności gruntu, jako podstawa określenia wysokości pierwszej opłaty rocznej z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego tego gruntu. Ponadto biegła w kolejnych opiniach uzupełniających udzieliła wyczerpujących odpowiedzi na wszystkie zarzuty zgłoszone w toku procesu przez obie strony postępowania.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego z dnia 27 kwietnia 2015 r. o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Wskazał, że po przeprowadzeniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego dr arch. D. S., pozwany do zamknięcia rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r. nie podnosił dalszych zarzutów co do wyceny nieruchomości. Dopiero po nieudanych próbach zawarcia ugody z powodem, pozwany wniósł o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego innego niż dr arch. D. S.. Sąd Okręgowy oddalił ten wniosek jako spóźniony i zgłoszony jedynie dla zwłoki, albowiem zawarte w piśmie procesowym z dnia 27 kwietnia 2015 r. zarzuty pozwanego jedynie powielały wątpliwości podnoszone przez niego wcześniej w toku procesu.

Podzielając pogląd Sądu Apelacyjnego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 września 2010 r., Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda nie przedawniło się. Wskazał, że pierwsza opłata roczna nie jest świadczeniem okresowym, a więc do roszczenia o jej zapłatę nie ma zastosowania trzyletni termin przedawnienia. W odróżnieniu od kolejnych opłat rocznych jest to opłata warunkowa, jednorazowa i bez określonego z góry terminu płatności. Ponadto stwierdził, że nie ma racji pozwany podnosząc, iż roszczenie to stało się wymagalne w dacie zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i własności budynków, tj. w dniu 27 kwietnia 2004 r. Trafnie bowiem wyjaśnił Sąd Apelacyjny, że gdyby nawet powód uzyskał wiedzę o przedmiotowej transakcji już w dacie jej dokonania, to do oceny, czy wskazana w umowie sprzedaży cena odpowiada aktualnej wartości gruntu, w rozumieniu przepisu art. 2c ust. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, niezbędne było uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego. Z uwagi na konieczność przeprowadzenia w tym celu szeregu czynności, najwcześniejszy moment, w którym termin przedawnienia mógłby rozpocząć bieg (art. 120 § 1 zd. 2 k.c.) nastąpiłby nie wcześniej niż po upływie około 2 miesięcy od daty sporządzenia aktu, tj. pod koniec 2004 r. Pozew zaś w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 29 maja 2007 r., co skutecznie przerwało bieg przedawnienia roszczenia.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że zawarcie pomiędzy (...) W. a Zakładami (...) Spółdzielnią Pracy w W. umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i nieodpłatnego przekazania budynków znajdujących się na gruncie, nastąpiło

w wyniku realizacji przysługującego Spółdzielni uprawnienia wynikającego z art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79 poz. 464 ze zm.). Zgodnie z ust. 2 powyższego przepisu zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następowało bez przetargu w ust. 4 określone zostały zasady ustalania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz ceny budynków, zaś w ust. 6 na użytkownika wieczystego, w razie zbycia użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia, nałożono obowiązek zapłaty pierwszej opłaty rocznej w wysokości określonej w dniu zbycia, według przepisów rozdziału 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że z treści § 8 umowy ustanowienia użytkowania wieczystego jednoznacznie wynika, iż powód oraz Spółdzielnia uzgodnili, że w przypadku zbycia użytkowania wieczystego gruntu w całości lub w części przed upływem 10 lat od daty jego ustanowienia, Spółdzielnia będzie zobowiązana uiścić na rzecz powoda pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% ceny równej wartości gruntu lub jego części w dniu jego zbycia. Spółdzielnia zbyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w całości, przed upływem wskazanego wyżej terminu. W umowie sprzedaży jej strony postanowiły, że to pozwany zapłaci powodowi pierwszą opłatę roczną ustaloną według zasad wskazanych przez strony umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu. W umowie tej wskazano, że pierwsza opłata roczna w wysokości 25% powinna być liczona od ceny równej wartości przedmiotowego gruntu lub jego części w dniu jego zbycia.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie ma racji pozwany podnosząc, że strony umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu inaczej rozumiały zasady obliczenia 25% ceny nieruchomości w dniu jej zbycia. Stroną tej umowy była Gmina, której przedstawiciele byli związani treścią wcześniej dokonanych pisemnych uzgodnień, które znajdowały oparcie w uchwale Zarządu Dzielnicy. Sąd Okręgowy stwierdził, że gdyby strony umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego zamierzały zmodyfikować sposób określenia wysokości pierwszej opłaty rocznej na ustaloną w ewentualnej przyszłej umowie sprzedaży i według ceny sprzedaży, to nie było przeszkód, aby takie sformułowania zostały zawarte w uchwale Zarządu Dzielnicy, a następnie w protokole uzgodnień oraz w treści aktu notarialnego. Tymczasem w powołanych dokumentach zawarte jest wyraźne odniesienie do ceny równej wartości gruntu lub jego części w dniu zbycia, który to zapis stanowi powtórzenie przepisu art. 2c ust. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Dodatkowo, podzielając pogląd Sądu Apelacyjnego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 września 2010 r., Sąd Okręgowy uznał, że sugerowana przez pozwanego modyfikacja podstawy wyliczenia pierwszej opłaty rocznej pozostawałaby w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a w konsekwencji takie postanowienie umowne byłoby bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 w związku z § 3 k.c.). Zdaniem Sądu pierwszej instancji przyjęty w powołanej ustawie tryb wyliczenia wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, w przypadku przedterminowego zbycia przez pierwszego użytkownika wieczystego prawa do tego gruntu osobie trzeciej, należy traktować jako przepis *ius cogens*, co powoduje, że strony nie mogą inaczej tej kwestii uregulować.

Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość pierwszej opłaty rocznej w wysokości 25% ceny równej wartości przedmiotowego gruntu, wynosi 3.809.608 zł. Ponieważ pozwany uiścił powodowi kwotę 2.749.551 zł, do zapłaty pozostała kwota 1.060.057 zł, która została zasądzona pozwem wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia pozwu pozwanemu, tj. od dnia 9 lutego 2008 r.

Podstawą orzeczenia o kosztach procesu był art. 100 k.p.c., poprzez ich stosunkowe rozdzielenie, przy założeniu, że powód wygrał proces w 52%. Ponadto, na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Okręgowy orzekł o pobraniu od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwoty 8.880,90 zł.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł pozwany (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. (poprzednio: (...) spółki z o.o. z siedzibą w W.).

Apelacją pozwany zaskarżył wyrok w całości, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w uwzględnionej części, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie:

- 1) art. 233 § 1 w związku z art. 278 § 1 w związku z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oparcie zaskarżonego wyroku na wadliwym operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą dr arch. D. S.;
- 2) art. 227 w związku z art. 217 i art. 286 oraz art. 278 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego innego niż biegła dr arch. D. S., na okoliczność ustalenia wartości gruntu zlokalizowanego w W. przy ul. (...);
- 3) art. 100 k.p.c. poprzez nie orzeczenie o wzajemnym zniesieniu kosztów procesu, pomimo ustalenia, że powód wygrał proces jedynie w 52%, alternatywnie poprzez arytmetycznie nieprawidłowe orzeczenie w przedmiocie proporcjonalnego rozdzielenia kosztów;
- 4) art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 113 oraz art. 100 k.p.c. poprzez nakazanie pobrania od pozwanego pełnych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, podczas gdy obowiązkiem zwrotu tych wydatków powinny zostać obciążone obie strony w sposób proporcjonalny.

Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c. pozwany wniósł o rozpoznanie przez Sąd odwoławczy nie podlegających zaskarżeniu odrębnym zażaleniem postanowień Sądu pierwszej instancji w przedmiocie oddalenia wniosku pozwanego o otwarcie na nowo zamkniętej rozprawy oraz oddalenia wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego innego niż biegły sądowy dr arch. D. S., na okoliczność ustalenia wartości gruntu zlokalizowanego w W. przy ul. (...) na datę 27 kwietnia 2004 r., ustalonej zgodnie z przepisami rozdziału 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, poprzez zmianę tego postanowienia oraz dopuszczenie i przeprowadzenie tego dowodu.

Powód (...) W. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie jedynie w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz o pobraniu nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Także rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

W ocenie Sądu odwoławczego nietrafne są podniesione przez pozwanego w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 278 § 1 w związku z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oparcie zaskarżonego wyroku na wadliwym operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą dr arch. D. S., a także naruszenia art. 227 w związku z art. 217 i art. 286 oraz art. 278 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego innego niż biegła dr arch. D. S.. Sąd Okręgowy trafnie bowiem wskazał, że biegła sporządziła opinię rzetelną, spójną, logiczną i umotywowaną, zaś w kolejnych opiniach uzupełniających udzieliła wyczerpujących odpowiedzi na wszystkie zarzuty zgłoszone w toku procesu przez obie strony postępowania. Sąd pierwszej instancji słusznie również zauważył, że po przeprowadzeniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. dowodu z uzupełniającej opinii biegłej, pozwany aż do zamknięcia rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r. nie podnosił dalszych zarzutów dotyczących wyceny nieruchomości. Podniósł je dopiero po zamknięciu rozprawy, w piśmie procesowym z dnia 27 kwietnia 2015 r., przy czym zarzuty te powielały jego dotychczasowe wątpliwości, do których biegła odniosła się obszernie w kolejnych opiniach uzupełniających.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu pierwszej instancji, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego dr arch. D. S., wraz z kolejnymi opiniami uzupełniającymi, mógł być podstawą określenia wartości przedmiotowego gruntu na datę zbycia użytkowania wieczystego tego gruntu. Podstawą sporządzenia opinii przez biegłą były przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), zatytułowanego „Ustalanie cen nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność gminy, opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu oraz innych opłat”. Wynika to z treści opinii biegłej, w której jako podstawę prawną wskazano przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, natomiast ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami została wskazana jedynie jako podstawa uzupełniająca (k. 480 i 481 akt sprawy). Analogiczne zastrzeżenia znajdują się w kolejnych opiniach uzupełniających.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wartość gruntów określa się przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stanu zagospodarowania tych gruntów. Natomiast nieobowiązująca jeszcze wówczas ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) w art. 154 przewiduje, że 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, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W opinii biegła wskazała, że do końca 2003 r. wyceniany grunt znajdował się na obszarze objętym „Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego (...) W.”, oznaczonym symbolem (...) - funkcje mieszkaniowo-usługowe. Natomiast od dnia 1 stycznia 2004 r. nie obowiązuje na tym obszarze plan miejscowy. Pomimo tego, z uwagi na brzmienie obowiązujących przepisów, nie należało oczekiwać daleko idących zmian funkcji określonych obszarów. Ponadto uchwalając plan miejscowy organy administracji zobligowane są do respektowania wytycznych określonych w przyjętym studium. Do czasu opracowania dla W. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rolę tę pełnił „Plan zagospodarowania przestrzennego W. z ustaleniami wiążącymi gminy (...) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, który wyceniany grunt sytuował w obszarze oznaczonym symbolem (...) - strefa mieszkaniowo-usługowa. Na wniosek z dnia 10 grudnia 2003 r., już po dacie zakupu nieruchomości wydana została decyzja z dnia 14 czerwca 2004 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji: budowy zespołu zabudowy mieszkaniowo-biurowo-usługowej (k. 482-484 akt).

W ocenie Sądu Apelacyjnego biegła przyjęła prawidłowo przeznaczenie wycenianego terenu, skoro do końca 2003 r. znajdował się on na obszarze objętym „Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego (...) W.”, oznaczonym symbolem (...) - funkcje mieszkaniowo-usługowe. Funkcje tego terenu zostały utrzymane także po wygaśnięciu planu miejscowego, o czym świadczy fakt, że na wniosek poprzednika prawnego pozwanego z dnia 10 grudnia 2003 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji: budowy zespołu zabudowy mieszkaniowo-biurowo-usługowej. W tej sytuacji nie było podstaw do zmiany funkcji wycenianego gruntu na sugerowany przez pozwanego teren przemysłowy (...). Zdaniem Sądu odwoławczego wyceniając przedmiotowy grunt biegły oparł się na przesłankach wskazanych w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zaś odwołanie się przez niego do treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy miało charakter jedynie pomocniczy, w celu naświetlenia sytuacji prawnej nieruchomości. Jednakże treść studium i decyzji nie miały bezpośredniego przełożenia na wycenę nieruchomości, skoro jej przeznaczenie nie uległo zmianie w stosunku do tego, jakie przewidywał uprzednio plan miejscowy.

Analogicznie, z treści opinii biegłej wynika, że rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) zostało wskazane jedynie jako podstawa uzupełniająca, a nie jako podstawa prawna opinii (k. 480 i 481 akt sprawy). Pozwany w apelacji nie wskazał zaś, w jakiej części opinii biegła miałyby odwołać się do treści tego rozporządzenia i jaki miałyby to mieć wpływ na treść opinii.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów pozwanego do przedmiotowej opinii biegłej, wskazać należy, że są one niezasadne. Po pierwsze - wartość wycenianej nieruchomości nie powinna zostać obniżona o wysokość pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż nie było to obciążenie nieruchomości, lecz umowne zobowiązanie nabywcy do jej zapłaty. Po drugie - nie można zarzucać biegłej, że wśród nieruchomości porównawczych nie było takiej, która obszarowo odpowiadałaby nieruchomości wycenianej, skoro biegła wyjaśniła, że inne nieruchomości o tak dużej powierzchni (17.682 m²) nie występowały w obrocie. W tej sytuacji biegła sporządziła opinię z uwzględnieniem rzeczywistych transakcji, stosując niezbędne współczynniki korygujące. Opinia biegłej, w ocenie Sądu Apelacyjnego, jest fachowa i rzetelna. Zauważyć należy, że wyjaśniając ustnie na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. biegła wskazała, że jej opinia została uwiarygodniona ceną zapłaconą za nieruchomość zgodnie z aktem notarialnym, która wyniosła około 16 mln zł. Cena ta zawierała kwotę 5 mln zł za budynki, lecz według biegłej nie miały one takiej wartości i została ona w ten sposób określona zapewne z uwagi na ich wartość księgową (k. 759 akt).

W tej sytuacji niezasadny był wniosek pozwanego o otwarcie rozprawy na nowo i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. W orzecznictwie trafnie bowiem wyjaśniono, że nie uzasadnia potrzeby powołania innego biegłego jedynie ta okoliczność, że opinia powołanego już biegłego jest dla strony - w jej odczuciu - niekorzystna (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 1997 r., sygn. akt I CKN 174/97, Lex nr 1439370 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., sygn. akt IV CSK 41/07, Lex nr 346211).

Natomiast trafnie zarzucił pozwany Sądowi Okręgowemu wadliwość rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz o pobraniu nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa, co skutkowało naruszeniem art. 100 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Mając na uwadze wysokość kwoty dochodzonej przez powoda pozwem i wysokość kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem, należy uznać, że powód wygrał proces w 52%. Powodowi należy się więc od pozwanego zwrot 52% z następujących kwot: opłata od pozwu w wysokości 100.000 zł, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.373,90 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł, co daje łącznie 52% od kwoty 109.573,90 zł, tj. 56.978,40 zł. Natomiast pozwany wygrał proces w 48% i należy się mu od powoda zwrot 48% z następujących kwot: opłata od apelacji w wysokości 57.246 zł, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 89,94 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł, co daje łącznie 48% od kwoty 64.535,90 zł, tj. 31.000 zł. W wyniku stosunkowego rozdzielenia kosztów, pozwany powinien zapłacić powodowi różnicę tych kwot, tj. 25.978,40 zł (w wyroku Sądu Apelacyjnego w wyniku błędu rachunkowego uwzględniono zaniżoną kwotę 6.941,60 zł). Analogiczną proporcję należało zachować orzekając o pobraniu od stron nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa. Ponieważ koszty te wyniosły łącznie 9.637,90 zł, pozwany powinien uiścić je w 52%, tj. w kwocie 5.011,70 zł, a powód w 48%, tj. w kwocie 4.626,20 zł.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego były art. 385 i 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c., poprzez obciążenie nimi w całości pozwanego.