

Sygn. akt VI ACa 1232/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak (spr.)

SO del. Małgorzata Szymkiewicz - Trelka

Protokolant: sekretarz sądowy Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 maja 2017 r., sygn. akt III C 1328/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1232/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. domagało się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) uregulowanej w księdze wieczystej (...) stanowiącej działki ewidencyjne (...) z obrębu(...) jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w niższej wysokości.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i ustalenie opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości w wysokości ustalonej wypowiedzeniem dokonany przez pozwanego oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym w kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26 maja 2017r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt III C 1328/15:

1. ustalił, że od dnia 1 stycznia 2013r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 226,00 m⁽²⁾ wynosi 14923,46 zł oraz

dla nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) z obrębem (...) o powierzchni 1028,00 m² wynosi 67881,93 zł,

2. rozliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu ustalając jednocześnie, że powódka ponosi koszty postępowania w wysokości 60%, a pozwany w wysokości 40 % .

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Nieruchomość położona w W., przy ul. (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiąca działki ewidencyjne (...) z obrębem (...) stanowi własność (...) W.. Nieruchomość ta jest wykorzystywana na cele techniczno-produkcyjne. Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wynosiła do 31 grudnia 2012 r. łącznie 23 139 zł .

Pismem z dnia 28 listopada 2012 r. (...) W. wypowiedziało (...) sp. z o. o z siedzibą w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu tej nieruchomości i zaoferowało od 1 stycznia 2013 r. nową opłatę w wysokości: w 2013 r. - 46 278,00 zł, w 2014 r. - 83 745,20 zł, w 2015 r. - 121 212,40 zł. W następnych latach do czasu kolejnej aktualizacji obowiązywać będzie opłata roczna w wysokości jak w roku 2015 r. Wypowiedzenie to powód otrzymał 14 grudnia 2012 r. Decyzja o wypowiedzeniu opłaty rocznej została podjęta na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 8 listopada 2012 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., który oszacował wartość nieruchomości na kwotę 4.040.413,00zł przy przyjęciu jednego metra kwadratowego nieruchomości o wartości 3222,02 zł.

Dnia 10 stycznia 2013 r. zachowując ustawowy termin, (...) sp. z o.o. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w niższej wysokości. W uzupełnieniu wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości użytkownik wieczysty dodatkowo powołał się na operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. W. (1), który określał wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) na kwotę 2 646 000 zł.

Dnia 11 maja 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało w sprawie orzeczenie, w którym ustaliło, iż od dnia 1 stycznia 2013 r. opłata roczna za użytkowanie działki nr (...) z obrębem (...) wynosi 18 086,53zł oraz dla działki nr (...) z obrębem (...) wynosi 82 269,71zł. Odpis orzeczenia doręczono powodowi 8 czerwca 2015 r. Od tego orzeczenia dnia 22 czerwca 2015 r., zachowując ustawowy 14-dniowy termin, (...) sp. z o.o. wniosła sprzeciw. Wskutek wniesienia tego sprzeciwu, zgodnie z art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami orzeczenie to straciło moc, a sprawa została przekazana do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

Na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd Okręgowy ustalił, iż na dzień 31 grudnia 2013 r. nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 226 m² miała wartość 497 448,60 zł, zaś jeden metr kwadratowy nieruchomości miał wartość 2 201,10 zł, natomiast nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 1028 m² miała wartość 2 262 730,80 zł, zaś jeden metr kwadratowy nieruchomości miał wartość 2 201,10 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o złożone do akt i niekwestionowane przez żadną ze stron dokumenty i ich kserokopie oraz zgodne twierdzenia stron, a także opinię biegłego sądowego J. D.. W ocenie tego Sądu - opinia biegłego ds. wyceny nieruchomości z dnia 4 listopada 2016 r. została sporządzona rzetelnie i fachowo, zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotem wyceny była nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym, a zatem biegły prawidłowo dokonał oszacowania wartości całej nieruchomości. Biegły wskazał metodę, wedle której wycenił nieruchomość: metodę porównawczą, porównywania parami. Do analizy rynku działek pod budownictwo usługowe wzięto pod uwagę działki będące przedmiotem prawa własności w zakresie powierzchni 500 - 10000 m². Ze względu na brak transakcji działek

tego typu na rynku lokalnym w dzielnicy M., do przeprowadzenia analizy rynku, poszerzono obszar badania o dzielnice U., W., B., W., P., T. oraz uwzględniono transakcje zarejestrowane w okresie dłuższym niż dwa lata od daty wyceny. Przedmiotem wyceny były działki typowo inwestycyjne, przeznaczone pod budownictwo usługowe będące przedmiotem sprzedaży w okresie od 14 kwietnia 2011 do 20 sierpnia 2012 r. Następnie w oparciu o cechy rynkowe wybranych nieruchomości skorygowano ich wartość w stosunku do nieruchomości wycenianej. Do obliczenia wartości przyjęto ceny nieruchomości skorygowane trendem zmian cen wyliczonym z analizy badanego rynku. Udziały procentowe cech obliczono z przedziału wynikającego z różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną nieruchomości wskazanych w próbie reprezentatywnej nieruchomości podobnych, odzwierciedlającej dany obszar i rodzaj rynku. Biegły przekonująco wyjaśnił, dlaczego właśnie ta metoda była właściwa dla tej wyceny.

W ocenie Sądu I Instancji powyższa opinia zawiera szczegółowe uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowana jest w sposób zrozumiały, zaś tokowi rozumowania biegłego i przyjętym założeniom metodologicznym nie można zarzucić nielogiczności. W uzupełniającej opinii pisemnej oraz ustnej na rozprawie dodatkowo biegły rozwinął przyjęte założenia, wyjaśniając zastrzeżenia zgłoszone przez strony.

Dla Sądu I Instancji wnioski opinii biegłego oraz opinii uzupełniającej pisemnej oraz ustnej złożonej na rozprawie w dniu 12 maja 2017 r. były wystarczające do uznania, iż kolejna opinia biegłego, o dopuszczenie której wnosili pozwany, zmierzała jedynie do przedłużenia postępowania, a zatem wniosek ten został przez Sąd oddalony. Sąd wziął również pod uwagę okoliczność, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego była w zasadzie zbieżna z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego J. W. (2) na zlecenie wieczystego użytkownika. Ponadto - samo niezadowolenie strony z wyniku opinii nie uzasadnia prowadzenia dalszego postępowania dowodowego przy udziale kolejnych biegłych.

Sąd I Instancji nie znalazł również podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o dokonanie oceny operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazana wyżej opinia nie budziła wątpliwości sądu co do jej wiarygodności w zakresie wiadomości specjalnych, a metodyka szacowania wartości nieruchomości i dobór nieruchomości porównawczych są wyłączną domeną rzeczoznawcy majątkowego.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zwanej dalej „Ustawą” w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlegała aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty dokonuje się z urzędu, albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość opłaty dotychczasowej, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia (art. 78 ust. 1 Ustawy).

Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 Ustawy). Od orzeczenia Kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, w takiej sytuacji zastępuje pozew (art. 80 Ustawy). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, właściciel – (...) W., miało prawo wypowiedzieć wysokość dotychczasowej opłaty rocznej powodowi - użytkownikowi wieczystemu. Wartość nieruchomości objętej postępowaniem uległa zmianie, co potwierdza opinia biegłego. Poprzednio obowiązująca opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego była uiszczana przez powoda w wysokości łącznej 23 139 zł. Nie trzeba nawet wiadomości specjalnych, aby stwierdzić iż przed 2013 r. wartość nieruchomości wykorzystywanej przez powoda wzrosła w szczególności w dynamicznie rozbudowującej się części Dzielnicy M., w której położona jest nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Okręgowego w toku postępowania dowodowego zostało udowodnione przez pozwane (...) W., iż zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże w wysokości innej niż wskazana w wypowiedzeniu dokonany przez pozwanego. Sporną w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd na wniosek pozwanego, dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który ustalił wartość nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda łącznie na kwotę 2 760 180,00 zł tj. 2201,10 zł za metr kwadratowy. Opinię tę w ocenie Sądu I Instancji należało w całości uznać za wartościowy i rzetelny materiał dowodowy jako sporządzoną z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę – biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia została sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, była logicznie spójna, jasna i w sposób jednoznaczny określiła wartość nieruchomości z uwzględnieniem czynników korzystnych i niekorzystnych wpływających na jej wartość.

Z tytułu użytkowania wieczystego ustala się opłatę według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Poza sporem było, że wysokość stawki procentowej dla nieruchomości objętej postępowaniem wynosi 3% ceny. Tym samym opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 226m² wynosi 14 923,46zł (2201,10zł x 226m² x 3%), natomiast nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 1028 m² wynosi 67 881,93 zł (2201,10 zł x 1028 m² x 3%). Opłatę tę należało ustalić od dnia 1 stycznia 2013 r. z uwagi na treść wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w całości.

Podniosła zastępujące zarzuty:

1. naruszenie poprawa materialnego - art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, iż nieruchomości przedstawione w opinii biegłego W. D. stanowią nieruchomości podobne do nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), podczas gdy baza cen transakcyjnych dobrana przez biegłego i zaakceptowana przez Sąd I instancji nie stanowi nieruchomości podobnych, co w konsekwencji miało wpływ na wysokość opłaty ustalonej przez Sąd;
2. naruszenie przepisu art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie i nie zwrócenie się przez sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny operatu, w sytuacji, w której operat ten został wykonany przez osoby powołane przez sąd, w sytuacji, gdy zdaniem pozwanego operat ten został sporządzony niezgodnie z przepisami prawa;
3. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik postępowania tj. art. 233 § k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. polegającego na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i zaniechaniu przeprowadzenia wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego poprzez bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłego za sporządzoną w sposób prawidłowy, a w szczególności poprzez uznanie w ślad za biegłym, iż przez wybór nieruchomości porównawczych do dokonania wyceny był prawidłowy, podczas gdy prawidłowa ocena sporządzonej opinii prowadzi

do wniosku, iż biegły dokonał wyboru nieruchomości porównawczych niespełniających kryterium podobieństwa, co w konsekwencji wpłynęło na wysokość opłaty;

4. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, która okazała się nieprzydatna dla celu, dla którego została sporządzona, a także poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego wykonanej w sposób wadliwy, tj. z naruszeniem § 28 w zw. §3 ust.2 oraz §26 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego w zakresie analizy rynku i baz cen transakcyjnych i zaniechaniu dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego zgodnie z wnioskiem dowodowym pozwanego, co miało wpływ na wynik postępowania;

5. naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia wniosku dowodowego złożonego w piśmie z dnia 30.01.2017 r. przez pozwanego, co do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego w sytuacji, w której okoliczności, dla której dowód ten został zgłoszony nie zostały dotychczas dostatecznie wyjaśnione, wyjaśnienia biegłego w opinii uzupełniającej oraz na rozprawie nie rozwiały wątpliwości dotyczących analizy rynku lokalnego oraz wyboru nieruchomości na podstawie, których biegły dokonał określenia wartości nieruchomości, w sytuacji istotnych zarzutów pozwanego, co miało wpływ na wynik postępowania.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) począwszy od 1 stycznia 2013 r. wynosi: w odniesieniu do działki ewid.(...) kwotę 21 845,30 zł w odniesieniu do działki ewid. nr (...)kwotę 99 367,10 zł z tym, że zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. użytkownik wieczysty powinien w 2013 r. opłatę roczną w łącznej kwocie 46 278 zł, w 2014 r. opłatę roczną w kwocie 83 745,20 zł a począwszy od 2015 r. opłatę roczną w łącznej kwocie 121212, 40 zł, a ponadto o zasądzenie kosztów procesu.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest niezasadna.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy wskazać, iż naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że wiarygodności i mocy dowodowej jest pozbawiony. Prawidłowe postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnych zasad, które sąd naruszył i dowodów, przy ocenie których do naruszenia takiego doszło. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W niniejszej sprawie strona zarzuciła naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez bezkrytyczne uznanie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. D. za sporządzoną prawidłowo i wiarygodną. Skarżący zakwestionował tę opinię podnosząc, iż biegły dokonał wyboru nieruchomości porównawczych niespełniających kryterium podobieństwa, co w konsekwencji wpłynęło na wysokość opłaty. Zarzut ten należy jednak uznać za niezasadny.

Sąd Okręgowy zlecił biegłemu określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej opisanej w pozwie dla celów aktualizacji opłaty rocznej. W świetle art. 154 ust. 1 u.g.n. wybór właściwego podejścia oraz

metody i techniki szacowania nieruchomości należał do biegłego. Biegły w niniejszej sprawie dokonał wyliczenia wartości nieruchomości stosując podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ust. 1 u.g.n. podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Natomiast zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.) w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 3). Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Definicja nieruchomości podobnej znajduje się w art. 4 pkt 16 u.g.n. Zgodnie z nią - nieruchomością podobną jest 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.

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami) zakłada, że istnieją uprzednio sprzedane nieruchomości porównywalne do nieruchomości mających być przedmiotem wyceny. Zasadą jest zatem wyszukiwanie do porównania nieruchomości mających możliwie jak najwięcej cech podobnych do nieruchomości wycenianej, a następnie korekta o cechy różniące. Metoda ta nie pozwala na przyjmowanie do porównania dowolnych nieruchomości, a jedynie nieruchomości o zbliżonych cechach. Podobieństwo to, a tym samym wyjaśnienie, z jakich powodów do porównania przyjęto te, a nie inne nieruchomości będące w obrocie na określonym obszarze, powinno znajdować precyzyjne wyjaśnienie w sporządzanym operacie. Bez tego nie ma bowiem możliwości kontroli poprawności zastosowania podejścia porównawczego (por. wyrok WSA w B.z 15.04.2015 r., (...) SA/Bd 115/15, LEX nr 1851685). Przesądzenie, że dana nieruchomość jest lub nie jest podobna do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, należy do rzeczoznawcy majątkowego, który nieruchomość wycenia, jednak biegły powinien swój wybór uzasadnić. W niniejszej sprawie biegły wskazał, iż ze względu na brak do przeprowadzenia analizy rynku transakcji działek tego typu, co nieruchomość wyceniana, na rynku lokalnym w dzielnicy M. poszerzył obszar badania o dzielnice U., W., B., W., P. i T. (k. 359). Wskazał, iż przyjęte do porównania nieruchomości to działki przeznaczone pod budownictwo inwestycyjne, na ww. działkach można realizować budownictwo usługowe w zakresie budynków wolnostojących (k. 239, k.244). Spośród znalezionych nieruchomości biegły wybrał trzy transakcje, które najbardziej przypominały nieruchomość wycenianą, biorąc pod uwagę ich przeznaczenie, położenie, wielkość działki, dostępność komunikacyjną, media w przyległych ulicach i położenie działki w ulicy (k. 245). W konsekwencji biegły stosując metodę porównywania parami wziął pod uwagę trzy inne nieruchomości, które spełniają kryterium podobieństwa ze względu na położenie, przeznaczenie, wielkość i dostępność mediów. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym w planie pod usługi, i biegły wziął pod uwagę nieruchomości podobne położone na terenie z takim samym przeznaczeniem. Dwie z trzech przyjętych do porównania nieruchomości znajdowały się w Dzielnicy M., a jedna w Dzielnicy W. czyli dzielnicy sąsiedniej, a zatem wszystkie te nieruchomości spełniały kryteria nieruchomości podobnej w zakresie położenia nieruchomości. Biegły dokonał także korekty o cechy różniące.

Jak się przyjmuje w literaturze przedmiotu, dla sporządzenia wyceny metodą porównywania parami wystarczające jest przyjęcie do porównania trzech nieruchomości podobnych. Ponadto, § 26 ww. rozporządzenia przewiduje również możliwość sięgania do innych nieruchomości położonych na terenach sąsiednich, jeżeli na danym rynku brak jest nieruchomości podobnych, zaś w niniejszej sprawie wbrew twierdzeniom apelacji - biegły uzasadnił dlaczego brał również pod uwagę nieruchomości położone w innych dzielnicach.

Natomiast rzeczoznawca majątkowy, który sporządzał wycenę dla potrzeb pozwanej inną metodą, wziął pod uwagę nieruchomości położone na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo (por. k. 63), stąd mogły wystąpić różnice w wycenie. Przeznaczenie nieruchomości jest istotną cechą, która wpływa na wartość nieruchomości, zaś rzeczoznawca

powołany przez (...) W. nie uwzględnili tej podstawowej cechy, a zatem jego operat nie może stanowić podstawy do podważenia opinii biegłego sądowego.

Sam fakt, iż rzeczoznawca majątkowy wymienia w swojej opinii więcej transakcji dotyczących nieruchomości znajdujących się na terenie dzielnicy M., nie podważa również stanowiska biegłego sądowego, iż nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, było bardzo mało. Należy też zwrócić uwagę na fakt, iż cena metra kwadratowego wycenianej nieruchomości ustalona przez biegłego, jest wyższa niż cena średnia metra kwadratowego nieruchomości porównywalnych wyliczona przez rzeczoznawcę A. G. (cena średnia – 2090,96 zł k. 62v), choć co do zasady cechy tej nieruchomości, w tym jej lokalizacja, we wszystkich trzech znajdujących się w aktach operatach, określane są jako przeciętne czy średnie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, sprecyzowane w apelacji zarzuty co do opinii biegłego, nie podważają oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji, który uznał tę opinię za wiarygodną.

Zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n. oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Jednakże przepis ten dotyczy operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych (również dla potrzeb sądów administracyjnych), natomiast w sądowym postępowaniu cywilnym opinię sporządzają biegli sądowi, a oceny opinii sporządzonych przez biegłych dokonuje sąd prowadzący postępowanie. Stąd też zarzut naruszenia art. 157 u.g.n. nie może być uznany za skuteczny.

Jednakże również zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c. nie jest skuteczny, bowiem podniesione zarzuty nie podważyły skutecznie opinii sporządzonej przez biegłego W. D.. Zgodnie z art. 217§3 k.p.c. Sąd może pominąć kolejny wniosek dowodowy jeżeli uzna, iż okoliczności sporne zostały dostatecznie uzasadnione. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy w taki właśnie sposób uzasadnił oddalenie wniosku dowodowego pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, iż opinia biegłego W. D. pozwoliła na ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Jak się zgodnie wskazuje w orzecznictwie: o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowych opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za nieuzasadniony. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana nie podważyła skutecznie wniosków płynących z opinii biegłego, a zatem decyzja Sądu I instancji o pominięciu kolejnych wniosków dowodowych strony była prawidłowa.

W konsekwencji należy uznać, iż również zarzuty naruszenia prawa materialnego są niezasadne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w obecnym składzie - zastosowanie regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. następuje dopiero po ostatecznym ustaleniu wysokości nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej nieruchomości. Przepis ten jest bezwzględnie obowiązujący i nie było przedmiotem sporu, iż pozwany winien go z urzędu zastosować, tak jak to zrobił w oświadczeniu o wypowiedzeniu wysokości opłaty.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 poz. 1804 ze zm.) stosownie do wskazanej wartości przedmiotu sporu.