

***Sygn. akt I ACa 2418/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 2 września 2015 r., sygn. akt I C 580/14

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od B. M. na rzecz (...) W. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.**

Agnieszka Wachowicz-Mazur Ewa Kaniok Robert Obrębski

***Sygn. akt I ACa 2418/15***

## UZASADNIENIE

(...) W. wniosło sprzeciw od orzeczenia KOX/3603/Po/11 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., z dnia 21 listopada 2013 roku, w którym ustalono, że od dnia 1 stycznia 2012 roku użytkownik wieczysty obowiązany jest wnieść opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1911 m<sup>2</sup> i nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 14749 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ulicy (...) w wysokości takiej jak w roku 2011.

W uzasadnieniu sprzeciwu zarzuciło, że SKO błędnie przyjęło, że w skład nieruchomości wchodzi również działka ew. nr (...) z obrębu (...) dla której (...) W. nie udowodniło wzrostu wartości. Tymczasem zgodnie z księgą wieczystą w skład nieruchomości wchodzi działka ew. nr (...) z obrębu (...), której dotyczy wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Użytkownik wieczysty poparł pozew wnosząc o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonane przez Prezydenta (...) W. jest nieuzasadnione i zostało dokonane z naruszeniem obowiązujących przepisów.

**Wyrokiem z dnia 02 września 2015 r.** Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie w punkcie pierwszym ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 14749 m<sup>(2)</sup>, położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 148.714,17 złotych, przy wartości nieruchomości 4.957.139,00 złotych i stawce procentowej 3%; w punkcie drugim zasądził od (...) W. na rzecz B. M. kwotę 1.825,18 zł tytułem kosztów procesu; w punkcie trzecim koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł.

Sąd I instancji ustalił, że użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 14.749 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie 4-10-07, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) jest powód B. M.. Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W..

Pismem z dnia 6 września 2011r., (...) W. wypowiedziało(...) (poprzednikowi powoda) dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wynoszącą 99.998,22 zł. Jednocześnie pozwany zaproponował powodowi nową opłatę roczną w wysokości 232.724,52 zł obowiązującą od 1 stycznia 2012 r. Kwota ta została wyliczona, jako 3% aktualnej wartości ww. nieruchomości wynoszącej 7.757.484 zł. Wypowiedzenie obejmowało działki nr (...).

Pismem z dnia 6 października 2011 r., powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) jest nieuzasadniona i rażąco wygórowana domagając się ustalenia tej opłaty na dotychczasowym poziomie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 21 listopada 2013 r., o sygn. KOX/3603/Po/11 uznało, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 1911 m, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 14 749 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze(...)położonej w W. przy ulicy (...) jest bezskuteczne i ustaliło, że strony wiąże opłata za użytkowanie wieczyste ww. gruntu w wysokości jak w 2011 r.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wskazało, że Prezydent (...) W. przedłożył operat szacunkowy wskazujący na wzrost wartości tylko jednej działki wchodzącej w skład nieruchomości a mianowicie działki nr (...) nie przedkładając żadnych dowodów wskazujących na wzrost wartości działki (...), która również wchodzi w skład nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ew. nr (...) w obrębie (...) na dzień 1 stycznia 2012 roku wynosi 4.957,139 zł.

Przedmiotem odwołania powoda do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. było wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...). Odwołanie nie dotyczyło działki nr (...) i nie jest ono objęte przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego oszacowana wartość prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 14 749 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wg stanu na dzień 1 stycznia 2012 roku wynosi 4.957,139 zł.

Wysokość opłaty rocznej wynosi, więc od dnia 1 stycznia 2012 roku 148.714,17 zł, która wynika z obliczenia 3% stawki opłaty od wartości nieruchomości 4.957,139 zł.

Sąd I instancji w całości podzielił opinię biegłego sądowego wskazując, że uwzględnia ona atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, dojazd do nieruchomości i uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej, powierzchnia nieruchomości oraz kształt działki. Co się tyczy zarzutu przyjęcia do porównania nieruchomości o mniejszej powierzchni niż powierzchnia nieruchomości szacowanej biegły podkreślił, że przede wszystkim brał pod uwagę transakcje o tym samym przeznaczeniu a dobór transakcji o mniejszych powierzchniach związany był z ich małą liczbą. Na terenie W. takie transakcje są rzadko spotykane i głównie dotyczą one B., W. i T.. W procesie wyceny znaczenie ma również data transakcji w odniesieniu do dnia, na który ma zostać wyceniona dana nieruchomość w związku z czym nie wszystkie nieruchomości spełniające wymóg wielkości powierzchni można uwzględnić w procesie wyceny. Biegły nadmienił, że sporządzona przez niego opinia obejmuje tylko wycenę gruntu z pominięciem budynków i budowli.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 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 rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ugn).

Stosownie do art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy.

Zgodnie z treścią art. 221 ustawy, przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego oszacowana wartość prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) wynosi 4.957.139 zł.

Wysokość opłaty rocznej wynosi więc od dnia 1 stycznia 2012 roku, kwotę 148.714,17 zł, która wynika z obliczenia 3% stawki opłaty od wartości nieruchomości 4.957.139 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 77 i art. 221w zw. z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.1997r., nr 115, poz. 741 ze zm.), Sąd I instancji orzekł jak w sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku wniósł powód** zaskarżając go w całości i zarzucał:

1. błędną wykładnię art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji przez przyjęcie, że skuteczne jest wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej w sytuacji, kiedy przedmiotem wyceny uzasadniającej wypowiedzenie była tylko jedna z dwóch działek, dla których była prowadzona w dniu wypowiedzenia jedna księga wieczysta,
2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 6 k.p.c., art. 227 i art., 278 k.p.c., art. 233 § 1 i art. 328 k.p.c. przez ustalenie przez Sąd Okręgowy nowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, na podstawie dowodu z opinii z dnia 26 stycznia 2015 r. sporządzonej przez biegłego sądowego, który określił wartość działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 14 749 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ulicy (...) mimo, iż w analizowanym okresie była niewielka liczba zawieranych transakcji i nie ma możliwości ustalenia wiarygodnego trendu cen a biegły zebrał jedynie zbiór

7 transakcji z różnych dzielnic, przy czym z tego zbioru wykorzystał tylko 3 nieruchomości o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, uznając je za nieruchomości podobne (nieruchomość wyceniana ma 14 749 m<sup>2</sup>) i dokonując oszacowania, przy zastosowaniu wagi cechy i jej procentowego udziału w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną z takiego zbioru.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) dokonana przez Prezydenta (...) W. pismem z dnia 6 września 2011 r., jest nieuzasadniona w całości także ze względu na to, iż została przeprowadzona z naruszeniem obowiązujących przepisów, wobec czego powód jest zobowiązany od dnia 1 stycznia 2012 r. wnosić opłatę roczną z tytułu użytkowania powyższej działki w takiej samej wysokości, jak w roku 2011r., oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za I i II instancję, alternatywnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

**Pozwany** wniósł o oddalenie apelacji, oraz o zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

B. M. nabył działkę nr (...) o powierzchni 14.749 m<sup>2</sup> położoną w W. przy ul. (...) aktem notarialnym z 27.09.2011r. (powyższe wynika z treści odwołania k.35).

Z treści księgi wieczystej nr (...) według stanu na 22.01.2015r. wynika, że w/w nieruchomość została odłączona z innej księgi wieczystej, natomiast przedmiotowa księga wieczysta została założona 4.11.2011r. (k.85).

Wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dokonane zostało pismem z 6.09.2011r. (k.20). Wypowiedzeniem objęte zostały dwie działki tj. nr (...) o pow. 1911m<sup>(2)</sup> i nr (...) o pow. 14.749 m<sup>(2)</sup> jako ujawnione w jednej księdze wieczystej.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że wypowiadając wysokość opłaty rocznej dokonano wyceny tylko jednej działki. Przeczy temu treść wypowiedzenia, z którego wynika, że sporządzone zostały operaty szacunkowe wedle, których wartość 1m<sup>2</sup> działki (...) wynosi 540 zł., a wartość 1m<sup>2</sup> działki (...) wynosi 456 zł. (k.20v).

Powód wniósł odwołanie od wypowiedzenia opłaty rocznej w dniu 6.10.2011r. (k.35) i dotyczyło ono tylko działki (...) albowiem nie był użytkownikiem wieczystym działki nr (...).

W tych okolicznościach chybiony jest zarzut błędnej wykładni art. 77 i art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dalszych przepisów regulujących postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej. Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej pismem z 6.09.2011r. było skuteczne. Wypowiedzeniem objęto całą nieruchomość, sporządzając operaty szacunkowe dla obu działek.

Na skutek zmiany stanu prawnego nieruchomości, odwołaniem objęta została tylko działka (...). W tej sytuacji, w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym nie złożono operatu szacunkowego dla działki (...), co nie jest wystarczające dla przyjęcia, że wypowiedzenie opłaty rocznej dla działki (...) było nieskuteczne

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 6 k.p.c., art. 227 k.p.c., art., 278 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny opinii sporządzonej przez biegłego J. S.. Biegły odniósł się do wszystkich zarzutów postawionych przez powoda pod adresem operatu szacunkowego (k.137 opinia uzupełniająca). Podkreślił, że działka ma doskonałą lokalizację – położenie przy ul. (...) stanowiącej drogi wojewódzkie (...) i dalej do trasy(...) w kierunku B..

Odległość od ulicy (...) to zaledwie kilkadziesiąt metrów a wyjazd z ulicy (...) posiada światła, co umożliwia normalny wyjazd. Brak kanalizacji, odłączona częściowo linia energetyczna, zostały uwzględnione w cechach nieruchomości jako średnio korzystne ( k.138). Przyjęcie do wyceny transakcji o mniejszych powierzchniach związane było z małą liczbą transakcji. Biegły wziął pod uwagę transakcje dotyczące nieruchomości o takim samym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego i uwzględnił wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych stosując tzw. wagi cech rynkowych k.75 i 76, w tym uwzględnił powierzchnię nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównywanych przypisując tej cesze wagę 25% ( k.76). Wartość rynkowa nieruchomości określona została przez biegłego na poziomie 336,1 zł. za m<sup>2</sup> i w ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do przyjęcia, że sporządzona wycena narusza przepisy prawa znajdujące zastosowanie przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Opinia biegłego jest fachowa i wyczerpująca. Należy podkreślić, że po wysłuchaniu ustnych wyjaśnień biegłego na rozprawie w dniu 26.08.2015r. powód nie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości i nie wniósł zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. gdy sąd I instancji oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Podważenie prawidłowości i rzetelności opinii biegłego jest możliwe przez odwołanie się do opinii innego biegłego. Opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w innej sprawie i dotycząca innej nieruchomości nie może być skutecznie przeciwstawiona opinii biegłego w tej sprawie, gdyż po pierwsze nie stanowi dowodu z opinii biegłego a jedynie dowód z dokumentu, po drugie dotyczy innego przedmiotu.

Powołując się na opinię biegłego J. K. sporządzoną w sprawie Sądu Okręgowego w Warszawie o sygnaturze akt I C 35/15, powód nie wniósł o dopuszczenie dowodu z tej opinii oraz o wysłuchanie biegłego przed Sadem Apelacyjnym, natomiast dowód z kopii wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 35/15 stanowi jedynie dowód tego, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 21179 m<sup>2</sup> wynosi od 1.01.2012r. kwotę 169.643,79 zł.

Fakt, że ceny 1m<sup>2</sup> działek (...) różnią się o 69,10 zł. za m<sup>2</sup>, nie jest wystarczający do tego, by przyjąć, że wycena działki nr (...) jest wadliwa. Działki te są wprawdzie położone w W. przy ul. (...), jednak mają różną powierzchnię. Działka (...) ma 21179m<sup>2</sup> natomiast działka (...) ma 14749m<sup>2</sup>, a więc jest dużo mniejsza co niewątpliwie wpływa na cenę. Jak wskazał biegły, działki o mniejszej powierzchni są droższe, poza tym różne mogą być pozostałe cechy rynkowe obu działek jak np. bezpośredni dostęp do drogi publicznej, kształt, możliwość zagospodarowania itp. Powód nie wskazał cech rynkowych działki (...), nie zostały one także opisane w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego na który się powołuje w apelacji ( k.209 i nast.), natomiast z mapy na k.97 wynika, że działki różnią się.

Powód nie wykazał, że niewielka liczba zawieranych transakcji dotyczących działek położonych na obszarach przemysłowo technicznych uniemożliwia ustalenie wiarygodnego trendu cen, oraz że zbiór 7 transakcji z różnych dzielnic W. nie jest miarodajny dla wyceny działki (...). W/w kwestia wymaga wiadomości specjalnych, biegły odniósł się do niej, przyjął że istnieją podstawy do zastosowania podejścia porównawczego, oraz że wskazane przez biegłego transakcje dotyczyły nieruchomości podobnych. Sąd Apelacyjny nie ma podstaw do przyjęcia, że opinia biegłego w tym zakresie nie jest rzetelna. Opinia ta nie została przez apelującego podważona, apelujący nie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, dlatego Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia podnoszonego zarzutu apelacji przyjmując, że stanowi on jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami sądu I instancji i na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. według zasady odpowiedzialności za wynik sporu.

Robert Obrębski Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz - Mazur