

Sygn. akt V ACa 1577/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO (del.) Małgorzata Dubinowicz-Motyk (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej (...) W.

o ukształtowanie stosunku prawnego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 września 2017 r., sygn. akt IV C 493/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Dubinowicz-Motyk Marzena Miąskiewicz Przemysław Kurzawa

Sygn. akt V ACa 1577/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 września 2017 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt IV C 493/13 z powództwa (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W. przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej (...) W., Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu 2-09-09 wynosi 267 008,40 złotych, z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 rok wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada

się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, tj. 2012 i 2013 (punkt I sentencji), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II sentencji), zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 3292,39 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III sentencji), zasądził od (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 5976 złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego (punkt IV sentencji), nakazał ściągnąć od (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 13571,19 złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa (punkt V sentencji) i nakazał ściągnąć od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2779,64 złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa (punkt VI sentencji).

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu następujących ustaleń i rozważań.

(...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. (jako następcą prawny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 2-09-09, której właścicielem jest Skarb Państwa. W okresie od 14 lipca 2014 roku do 1 czerwca 2017 roku współużytkownikiem wieczystym w/w nieruchomości w udziale (...) części było (...) W..

Pismem o numerze (...) (...) Skarb Państwa – Prezydent (...) W., działający przez pełnomocnika R. L., wypowiedział (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 308 543,04 złotych.

Wnioskiem z dnia 2 marca 2010 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem 2-09-09 na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 8 900 280 złotych. Sporną wartość rynkową nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. D., uznając tę opinię – wbrew zarzutom stron – za wartościowy materiał dowodowy. Sąd I instancji zaznaczył, że opinia była rzetelna, spójna, pozbawiona nieścisłości, wyczerpująco i zrozumiale uzasadniona, a przy tym sporządzona zgodnie z zasadami przewidzianymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sąd zwrócił uwagę, iż biegła odniosła się do wszystkich zastrzeżeń stron dotyczących treści opinii, czyniąc to w sposób logiczny i poparty racjonalnymi i naukowo – praktycznie uzasadnionymi argumentami, w szczególności wyjaśniając powody dla których do wyliczenia wartości nieruchomości w opinii uzupełniającej uwzględniła jako transakcję do porównań tylko jedną spośród wskazywanych przez stronę pozwaną transakcji nieruchomości. Zaaprobowanie przez Sąd I instancji opinii biegłego K. D. skutkowało oddaleniem wniosków stron o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i o zlecenie na podstawie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych dokonanie oceny poprawności sporządzonego przez biegłą operatu. Jednocześnie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że uznał za nieprzydatne dla czynienia ustaleń co do wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce opinię biegłego sądowego M. B., gdyż biegła określiła wartość nieruchomości na niewłaściwy moment, sprzecznie z art. 77 ust.1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i opinię biegłego sądowego A. G., gdyż biegła sporządziła wycenę z naruszeniem §28 ust.5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd I instancji przywołał normy art. 77-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określające warunki i procedurę aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości. Wbrew stanowisku strony powodowej, Sąd uznał że poprzednikowi prawnemu powódki zostało skutecznie złożone oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i o zaoferowaniu nowej opłaty. Sąd dostrzegł, iż pismo zawierające wypowiedzenie, skierowane na adres siedziby spółki, odebrał w dniu 22 lutego 2010 roku pracownik innej spółki, jednak zaznaczył, że pismo to niezwłocznie zostało przekazane do adresata (jako że poprzednik prawny powódki z zachowaniem terminu z art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., powołując się na treść wypowiedzenia i przyznając że otrzymał je w dniu 22 lutego 2010 roku). W ocenie Sądu Okręgowego niewłaściwe doręczenie wypowiedzenia, rozumiane jako doręczenie z naruszeniem przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, wywołuje jedynie skutki o charakterze procesowym (np. nie rozpoczęcie biegu terminu do złożenia wniosku o ustalenie że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona), natomiast oceny skutków o charakterze materialnym dokonywać należy w oparciu o art. 61 kc. Sąd Okręgowy nie podzielił także zarzutów powodowej spółki jakoby oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej zostało złożone przez niewłaściwy organ. Powołując się na treść art. 11 ust.1 i art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 3 października 2002 roku w sprawie I CKN 448/01, Sąd I instancji wskazał, że Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości w sprawach gospodarowania nimi i w postępowaniach sądowych dotyczących gospodarowania nieruchomościami jest reprezentowany przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Prawidłowo więc oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej poprzednikowi prawnemu powodowej spółki zostało złożone przez Prezydenta (...) W. wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, przy czym przywołanie w treści pisma przepisu art. 11 i art. 4 pkt 9b¹ ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wystarczające dla uznania, że Prezydent (...) W. złożył owo oświadczenie jako starosta reprezentujący Skarb Państwa. Z kolei treść pieczęci umieszczonej pod wypowiedzeniem zawiera dookreślenie, że osoba która złożyła podpis pod wypowiedzeniem (p. R. L.) uczyniła to na podstawie upoważnienia udzielonego przez Prezydenta (...) W., co jest równoznaczne ze spełnieniem wymogu wskazania przez pełnomocnika przy dokonywaniu czynności prawnej faktu działania w imieniu swego mocodawcy. Sąd Okręgowy powołał się przy tym na treść złożonego do akt sprawy pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta (...) W. panu R. L., dyrektorowi Zarządu Mienia Skarbu Państwa, uprawniającego go do podejmowania czynności we wszystkich sprawach objętych przedmiotem działania Zarządu Mienia Skarbu Państwa, w tym aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy zauważył, iż co do zasady właściciel nieruchomości miał podstawę do dokonania wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, albowiem wartość rynkowa nieruchomości wzrosła, co udowodniono za pomocą dowodu z opinii biegłego sądowego. Ponieważ powodowa spółka kwestionowała operat szacunkowy będący podstawą dokonania wypowiedzenia, pozwany złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Sąd wskazał, że skoro wartość nieruchomości na dzień 1 stycznia 2011 roku wynosiła 8 900 280 złotych, to opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącą 3% wartości rynkowej nieruchomości, wynosi 267 008,40 złotych i orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku. Dalej idące żądanie powódki, która wносиła o ustalenie że podwyższenie opłaty rocznej było nieuzasadnione w całości, podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione – punkt II sentencji wyroku.

Przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu, Sąd Okręgowy przyjął, że strona powodowa wygrała sprawę jedynie w 17% i zasądził na jej rzecz od pozwanego zwrot 17% poniesionych kosztów procesu w łącznej kwocie 12150 złotych, czyli kwoty 3292,39 złotych. Stronie pozwanej, reprezentowanej przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, należny był zaś od powódki zwrot 83% kosztów zastępstwa prawnego. Ponadto, stosownie do wyniku postępowania, Sąd w punkcie V i VI sentencji wyroku nakazał pobrać od stron wydatki tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w toku procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W., zaskarżając wyrok w części dotyczącej punktów I, IV i V i wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-09-09 jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w wysokości dotychczasowej i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych,

a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktów I, IV i V i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej. Powodowa spółka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi: 1) naruszenie art. 233§1 kpc poprzez oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłej K. D., mimo błędów wykonanego przez biegłą operatu, 2) naruszenie art. 217§1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o skierowanie m.in. opinii biegłej K. D. do analizy i weryfikacji poprawności sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, 3) naruszenie art. 61 kc poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej zostało powodowi skutecznie doręczone z chwilą gdy doszło do niego w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać, 4) naruszenie art. 78 ust.1 i 2 oraz art. 80 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 96 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wypowiedzenie zostało dokonane prawidłowo w świetle w/w przepisów, pomimo że dokonując wypowiedzenia dyrektor Zarządu Mienia Skarbu Państwa nie wskazał w którym imieniu działa, 5) naruszenie art. 78 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że doręczenie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane prawidłowo, pomimo że wypowiedzenie zostało doręczone innemu podmiotowi niż użytkownik wieczysty, 6) naruszenie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych opinii biegłej K. D., 7) naruszenie §56 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie błędnego stanowiska, że operat biegłego K. D. został sporządzony prawidłowo, 8) naruszenie §56 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z art. 77 ust.1 i art. 78 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że operat sporządzony przez O. T. stanowiący podstawę wypowiedzenia ma walor operatu szacunkowego. Dodatkowo, na podstawie art. 380 kpc powodowa spółka wniosła o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji z dnia 5 września 2017 roku o oddaleniu wniosku powoda o skierowanie wszystkich trzech opinii, w tym opinii biegłego K. D. pod ocenę prawidłowości ich sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Skarb Państwa – Prezydent (...) W. domagał się oddalenia apelacji w całości i zasądzenia od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Interwenient uboczny po stronie powodowej – (...) W. popierał apelację (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W..

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. okazała się nieuzasadniona. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy dokonał także starannej i trafnej oceny prawnej zasadności żądania powodowej spółki, która zasługuje na akceptację.

Nie można zgodzić się ze skarżącą jakoby Sąd I instancji naruszył art. 233§1 kpc i §56 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez uznanie opinii biegłego sądowego K. D. za wiarygodną podstawę czynienia ustaleń faktycznych czy też naruszył art. 217§1 kpc w zw. z art. 227 kpc oraz art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego powoda o skierowanie opinii biegłej K. D. do analizy poprawności jej sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych,

Stosownie do art. 233§1 kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd Apelacyjny aprobuje utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia wymienionego przepisu może dojść tylko wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 maja 2005 roku w sprawie III CK 314/05). Analiza dowodu z opinii biegłego sądowego ma charakter specyficzny, ponieważ ze względu na brak wiadomości specjalnych

Sąd nie ma możliwości merytorycznej oceny opinii, a więc jest zobowiązany jedynie do weryfikowania opinii pod kątem poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania stanowiska, stopnia stanowczości ocen wyrażanych przez biegłego, zgodności tych ocen z zasadami logiki i powszechnie dostępnej wiedzy, a także prawidłowości zastosowania przez biegłego przepisów prawa normujących sposób sporządzania opinii. Ostatnie ze wskazywanych kryteriów było znaczące w rozpoznawanej sprawie, albowiem sposób wyceny nieruchomości unormowany jest w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sąd Okręgowy zasadnie więc uwzględnił, iż określając wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego biegły powinien określić jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze i ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, zgodnie z §28 ust. 1, 2 i 4 przywołanego rozporządzenia. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§4 rozporządzenia), przy czym pojęcie „nieruchomości podobnych” jest zdefiniowane w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako 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. Opinia biegłej K. D. (k. 536 - 625, 657 - 687 i 713), wbrew zarzutom apelującej spółki, zawiera precyzyjną charakterystykę nieruchomości uznanych przez biegłą za podobne do nieruchomości wycenianej i charakterystykę samej wycenianej nieruchomości, jak również opis przeprowadzonych badań, co umożliwiło weryfikację formalnej poprawności owej opinii. Zgodzić się też należy z Sądem Okręgowym, że składając opinię pisemną i ustną opinię uzupełniającą biegła wyczerpująco, merytorycznie i logicznie odniosła się do zastrzeżeń stron co do treści opinii, wyjaśniając między innymi te elementy opinii, które w apelacji powodowa spółka ponownie podnosi jako uchybienia opinii, bezzasadnie – jej zdaniem – pominięte przez Sąd Okręgowy. W szczególności apelujący zdaje się utożsamiać wymóg dołączenia do operatu szacunkowego istotnych dokumentów wykorzystanych przy jego sporządzeniu, przewidziany w §56 ust.4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, z obowiązkiem przedstawienia obliczeń na podstawie których zostały ustalone wagi poszczególnych cech nieruchomości oraz wykonanych przez biegłego analiz rynku i danych będących ich podstawą. Rozumowanie takie jest, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nieprawidłowe. Biegły dysponuje wiedzą specjalistyczną, w tym znajomością rynku nieruchomości, stąd nie wszystkie elementy opinii są jedynie wynikiem obliczeń dokonanych na podstawie konkretnych danych. Jednocześnie biegła D. wskazała, że atrybuty rynkowe nieruchomości i ich wagi ustaliła na podstawie analizy transakcji z rynku lokalnego i rynków równoległych przedstawionych w tabeli nr 1 (znajdującej się na k. 558 - 560 i 673 - 675 akt), własnego doświadczenia przy wycenie nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo – usługowym i doświadczenia w zakresie oceny preferencji poszczególnych nabywców, jak również informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami i inwestorów (k. 561, 565 i 662). W opinii uzupełniającej biegła wyjaśniła także sposób określenia przez siebie wag poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości (k. 684 i protokół rozprawy z 5 września 2017 roku). Nie są więc słuszne twierdzenia apelującej, iż opinia biegłej nie zawiera niezbędnych wyjaśnień, tym bardziej, iż elementy jakich zamieszczenie w opinii postuluje powódka nie są wymagane przez §56 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Nie ma też racji apelująca, opisując rzekome uchybienie biegłej polegające na nienależytym rozważeniu wpływu na wartość nieruchomości posadowionej na niej stacji transformatorowej. Z opinii jednoznacznie bowiem wynika, że dostęp do infrastruktury technicznej oraz istniejące ograniczenia w zagospodarowaniu gruntu były ujmowane przez biegłą jako elementy charakteryzujące cechę „stan zagospodarowania gruntu”, która to cecha w przypadku wycenianej nieruchomości uzyskała najniższą z możliwych ocen (m.in. z uwagi na znajdujące się na nieruchomości pozostałości posadzki budynku przemysłowego, murowaną stację trafo i słabą dostępność mediów). Podobnie, biegła uwzględniła iż wyceniana nieruchomość nie posiadała dostępu do drogi publicznej – cecha „droga dojazdowa” uzyskała najniższą z możliwych ocen, jak również to, że ów brak uniemożliwił uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy – k. 552. Ponawiając przytoczone zarzuty, które nie znajdują uzasadnienia w zestawieniu z treścią opinii, strona powodowa nie mogła więc skutecznie zakwestionować poprawności oceny mocy dowodowej opinii dokonanej przez Sąd Okręgowy. Uzupełniająco Sąd Apelacyjny wskazuje, że za poprawnością opinii biegłej K. D. przemawia także jej zbieżność z innymi znajdującymi się w aktach sprawy

operatami szacunkowymi określającymi wartość rynkową tej samej nieruchomości. Dostrzegając uchybienia operatu sporządzonego przez biegłą A. G., opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie można jednakże pominąć, że rzeczoznawcy określili wartość nieruchomości w zbliżony sposób, tj. na dzień 1 stycznia 2011 roku na kwoty 8 900 280zł i 8 973 645zł, a na listopad 2009 roku - na kwotę 10 284 768zł. Zauważalna jest tylko rozbieżność między wyceną dokonaną przez biegłego sądowego K. D. i przez biegłego sądowego M. B. (odpowiednio: 8 900 280zł i 11 915 130zł), niezależnie od wycenienia nieruchomości przez biegłą M. B. na złą datę. Nie może być ona, zdaniem Sądu Apelacyjnego, argumentem przeciwko poprawności opinii biegłej K. D.. Porównanie w/w operatów prowadzi do wniosku, iż biegła M. B. nie dochowała reguł dokonywania wyceny dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, określonych w przywoływanych powyżej przepisach, skoro za transakcje nieruchomościami podobnymi ujmowała transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę biurowo – usługową z terenu dzielnicy U. i W., podczas gdy wyceniana nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowo – usługowe.

Obszerność opinii biegłej K. D., wyczerpujący sposób jej uzasadnienia, a także unormowanie zasad dokonywania wyceny w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ułatwiający weryfikację formalnej poprawności opinii, w pełni umożliwiły dokonanie ewaluacji tego dowodu przez Sąd Okręgowy, bez potrzeby zlecenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Zaniechanie skorzystania z owej możliwości i oddalenie wniosku dowodowego strony powodowej nie stanowi więc o naruszeniu art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani art. 217§1 kpc w zw. z art. 227 kpc. W aktualnie obowiązującym stanie prawnym, po uchyleniu art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, ocena poprawności sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych ma jedynie pomocniczy charakter przy dokonywaniu analizy mocy dowodowej opinii biegłego przez Sąd. Operat szacunkowy, co do którego została wydana ocena negatywna, nie traci bowiem charakteru opinii o wartości nieruchomości. Z tych powodów także Sąd Apelacyjny oddalił wniosek powodowej spółki o skierowanie wszystkich trzech opinii, w tym opinii biegłego K. D. pod ocenę prawidłowości ich sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Reasumując, Sąd I instancji był zobowiązany i uprawniony do samodzielnej oceny dowodu z opinii biegłego, a uznając za wiarygodną podstawę czynienia ustaleń faktycznych co do wartości nieruchomości opinię biegłej K. D. nie naruszył art. 233§1 kpc.

Niesłuszne są zarzuty apelującej, iż poprzez przyjęcie że poprzednikowi prawnemu powodowej spółki zostało doręczone oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Sąd I instancji naruszył art. 61 kc oraz art. 78 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z lektury uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd Okręgowy miał na uwadze, że pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu skierowane do (...) sp. z o.o. w W. na adres jej siedziby (ul. (...)...) zostało odebrane w dniu 22 lutego 2010 roku przez osobę reprezentującą inną spółkę – (...) sp. z o.o., jednakże trafnie dostrzegł, że w/w pismo niezwłocznie zostało przekazane adresatowi, skoro już w dniu 26 lutego 2010 roku (...) sp. z o.o. skierowała wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana przez Prezydenta (...) W. pismem o numerze (...) doręczonym spółce w dniu 22 lutego 2010 roku jest nieuzasadniona (k.67-77). Stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do doręczenia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Doręczenie pisma (...) sp. z o.o. w W. powinno więc nastąpić w lokalu jej siedziby do rąk osoby uprawnionej do odbioru pism, a w razie niemożności doręczenia w ten sposób – poprzez pozostawienie pisma na 14 dni w placówce pocztowej operatora pocztowego z zawiadomieniem o pozostawieniu pisma i informacją o możliwości jego odbioru lub też ustanowionemu przez spółkę pełnomocnikowi – art. 45 i art. 44 kpa oraz art. 40§2 kpa. Niedochowanie w/w wymogów nie oznacza jednak, wbrew twierdzeniom powodowej spółki, że doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej nie nastąpiło, skoro jest poza sporem, że poprzednik prawny powodowej spółki znalazł się w posiadaniu omawianego pisma. Pogląd, iż wadliwe doręczenie zastępcze nie pozbawia pisma otrzymanego przez adresata skutku doręczenia, jest utrwalony i w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie I OSK 3095/15) i sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 listopada

2013 roku w sprawie I ACa 601/13) i jest popierany przez Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę. Przepisy normujące szczegółowy sposób doręczeń czy to w postępowaniu administracyjnym czy w postępowaniu cywilnym mają na celu zapewnienie adresatom pism możliwości zapoznania się z ich treścią i obrony swoich praw w toczącym się postępowaniu. Ich naruszenie może więc skutkować nierozpoczęciem biegu terminu do dokonania danej czynności czy też uzasadniać wnioski o przywrócenie terminu do dokonania danej czynności, co w rozpoznawanej sprawie nie ma miejsca, skoro poprzednik prawny powódki potwierdzał, że w dniu 22 lutego 2010 roku otrzymał kierowane do niego pismo i w terminie przewidzianym w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami skierował wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej.

Sąd Apelacyjny za nieuzasadniony uznaje także zarzut apelującej, jakoby Sąd I instancji naruszył art. 78 ust. 1 i 2 oraz art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 96 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej zostało prawidłowo dokonane. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku obszernie i szczegółowo uargumentował swoje stanowisko, iż Prezydent (...) W., wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, jako starosta reprezentujący Skarb Państwa był z mocy ustawy uprawniony do złożenia oświadczenia o aktualizacji wysokości opłaty rocznej oraz że osoba podpisująca owo oświadczenie powołała się na udzielone jej pełnomocnictwo. Racje te Sąd Apelacyjny podziela. W ocenie Sądu Apelacyjnego posłużenie się sformułowaniem „z upoważnienia Prezydenta (...) W.” (k. 109 akt) stanowi wystarczające i zrozumiałe powołanie się na posiadane przez p. R. L. pełnomocnictwo, natomiast fakt występowania przez Prezydenta (...) W. w charakterze starosty reprezentującego Skarb Państwa ujawniony został poprzez powołanie się na wykonanie zadań z zakresu administracji rządowej i przywołanie przepisów art. 11 i art. 4 pkt 9b⁽¹⁾ ustawy o gospodarce nieruchomościami (k. 108 akt). To, iż adresat analizowanego oświadczenia należycie zrozumiał jego treść, a więc iż została ona ujawniona w sposób dostateczny (art. 60 kc), potwierdza treść pisma (...) sp. z o.o. w W. kierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (k. 67-69). Wymaga także zauważenia, że art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje konieczności wskazania w treści oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej podmiotu będącego właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, czyli osoby prawnej w imieniu której właściwy organ dokonuje wypowiedzenia. Wystarczające jest więc, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, niejako pośrednie powołanie się na fakt reprezentowania Skarbu Państwa jako właściciela gruntu.

Zaskarżony wyrok nie narusza także przepisu §56 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z art. 77 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa skutecznie, tj. dysponując operatem szacunkowym, wypowiedział wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Sąd Apelacyjny wskazuje, że - stosownie do art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jednym z wymogów formalnych skutecznego dokonania wypowiedzenia jest dołączenie do niego informacji o wartości nieruchomości i o miejscu w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Pismo skierowane do poprzednika prawnego powódki spełnia te wymogi (k. 30). Zagadnienie zasadności podwyższenia opłaty, w tym wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, stało się przedmiotem niniejszego postępowania w następstwie wniesienia przez powódkę sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Ponieważ powodowa spółka kwestionowała operat szacunkowy sporządzony przez O. T., będący podstawą dokonania wypowiedzenia, pozwany złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego i wartość nieruchomości ustalona została w oparciu o opinię biegłej K. D.. Kwestionowanie na obecnym etapie postępowania prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez O. T. nie ma więc znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a operat ten nie utracił charakteru opinii o wartości nieruchomości skoro nie został negatywnie oceniony przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust.1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed 1 września 2017 roku).

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny, uznając że wniesiona apelacja nie zawiera uzasadnionych podstaw, na podstawie art. 385 kpc, orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego jest art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i art. 108§1 kpc, przy uznaniu że strona powodowa jest stroną przegrywającą sprawę. Powódka jest więc zobowiązana do

zwrotu na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, wyrażających się w kosztach zastępstwa procesowego Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wynoszących 8100zł, stosownie do §2 pkt 7 w zw. z §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.