

Sygn. akt V ACa 356/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marta Szerel

Sędziowie: SA Edyta Jefimko (spr.)

SA Bernard Chazan

Protokolant: apl. sędziowska Magdalena Gryboś-Sikora

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta(...)

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 27 lutego 2018 r., sygn. akt I C 709/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Edyta Jefimko Marta Szerel Bernard Chazan

Sygn. akt V ACa 356/18

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie o sygnaturze KOX/4411/14, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o obszarze 3.739 m⁽²⁾, znajdującej się w W. przy ulicy (...), obręb (...)(...) dla której Sąd Rejonowy (...)w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu sprzeciwu powódka wskazała, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane w oparciu o operat szacunkowy, który nie został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy o

gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta (...)wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wskazał, że powództwo nie jest zasadne, bowiem w sprawie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste została zachowana przewidziana prawem procedura związana z doręczeniem użytkownikowi wieczystemu oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2018 r. - Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie:

1. ustalili, że dokonana przez pozwanego aktualizacja od dnia 1 stycznia 2015 r. opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...)(...), o obszarze 3.739 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy(...), IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest uzasadniona do kwoty 146.087,97 zł,
2. zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta miasta (...) zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 3.107,50 zł tytułem brakujących kosztów sądowych tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) jest (...) sp. z o.o. w W.. Nieruchomość ta stanowi działkę o numerze ewidencyjnym (...) o obszarze 3.739 m⁽²⁾, znajduje się w W. w dzielnicy P., obręb (...)(...). Sąd Rejonowy (...)w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych, dla tej nieruchomości prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, obowiązująca od dnia 1 stycznia 1996 r., ustalona została od wartości gruntu wynoszącej 189.268,18 zł, przy czym Sąd, biorąc do obliczeń opłaty za użytkowanie wieczyste wysokość 3% wartości, ustalił dotychczasową roczną opłatę na kwotę 5.678,05 zł.

Pismem datowanym na dzień 27 października 2014 r. Skarb Państwa – Prezydent miasta (...), wypowiedział (...) sp. z o.o. w W. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości i ustalił z dniem 1 stycznia 2015 r. nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 153.969,03 zł. Kwota ta została wyliczona jako 3 % aktualnej wartości ww. nieruchomości wynoszącej 5.132.301 zł.

Wnioskiem z dnia 2 grudnia 2014 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., (...) sp. z o.o. w W. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o obszarze 3.739 m⁽²⁾, znajdującej się w W. w dzielnicy M. przy ul. (...), obręb (...)(...), dla której Sąd Rejonowy (...)w W., IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 22 marca 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. KOX/4411/Po/14, oddaliło wniosek powodowej spółki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...) obręb (...)(...) o łącznej powierzchni 3739 m² położonej w W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona.

W dniu 25 maja 2016 r. powódka w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od w/w orzeczenia, co skutkowało przekazaniem sprawy do Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie.

W wydanej na zlecenie Sądu rozpoznającego sprawę opinii, biegły sądowy do spraw szacowania wartości nieruchomości ustalił, że wartość rynkowa prawa własności w/w nieruchomości gruntowej według stanu i cen aktualnych na dzień 4 listopada 2014 r. wynosiła 4.869.599 zł. Na tej podstawie dokonano obliczenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 146.087,97 zł, tj. 3% z 4.869.599 zł.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, złożonych przez strony do akt sprawy oraz opinia biegłego do sprawy szacowania wartości nieruchomości S. M., opracowana w formie pisemnej oraz ustnej. Wnioski zawarte w tej opinii zostały w całości podzielone przez Sąd pierwszej instancji, który uznał, iż została ona sporządzona zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, a kompetencje i wiedza biegłego nie budziły zastrzeżeń; opinia była kompletna i wyczerpująca oraz poparta wnikliwą argumentacją.

Nieruchomość, której dotyczyła aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, znajduje się w W., przy ul (...), jej powierzchnia wynosi 3.739 m², składa się z dwóch działek geodezyjnych. Działka o numerze ewidencyjnym (...) jest zabudowana budynkiem usługowym wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zaś działka (...) jest niezabudowana; obie posiadają dostęp do drogi publicznej. Na dzień 4 listopada 2014 r. nie obowiązywał plan miejscowy, teren zaś objęty był „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. ze zmianami” (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.), zgodnie z którym działki ewidencyjne nr (...) (obręb (...)) znajdowały się na terenie oznaczonym symbolem M2.1 – tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto dla przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja nr (...) z dnia 6 lipca 1995 r. stwierdzająca nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własność budynków oraz urządzeń się na nim znajdujących. W decyzji tej określono, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem centrum medycznego, a stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określono w wysokości 3%. Biegły S. M., mając na uwadze, że na dzień wyceny trwała kontynuacja funkcji przedmiotowej nieruchomości, nie znalazł podstaw do uznania, że nie nastąpiła trwała zmiana w sposobie jej użytkowania, wartość rynkową oszacował zgodnie z tym celem, tj. pod zabudowę usługową.

W myśl art. 72 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 2204, z późn.zm.) (w brzmieniu obowiązującym na datę wypowiedzenia) – dalej powoływanej jako: „u.g.n.” – opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n., to jest na podstawie jej wartości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi 3% ceny nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. 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. Nadto ust. 3 stanowi, iż aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 1 u.g.n., właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, 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. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n., oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zasadniczy spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości na datę wypowiedzenia dotychczasowej stawki należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W myśl art. 151 ust. 1 u.g.n. – wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z art. 152 ust. 1 u.g.n. sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Ust. 2 wskazuje, iż wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Natomiast ust. 3 stanowi, iż przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. Zgodnie zaś z treścią art. 154 ust. 1 u.g.n. 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 (ust. 2); w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3).

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z późn.zm.) przy 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. W ust. 2 wskazano, iż w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku, zaś ust. 3 stanowi, iż 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

Nadto zgodnie z art. 4 pkt. 16 u.g.n. przez pojęcie nieruchomości podobnej należy rozumieć 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.

W opinii pisemnej sporządzonej na zlecenie Sądu Okręgowego biegły sądowy S. M. wartość rynkową prawa własności ww. nieruchomości oszacował na kwotę 4.869.599 zł, a swoje wnioski podtrzymywał konsekwentnie w opinii ustnej z dnia 15 lutego 2018 r.

Powódka zgłosiła liczne zastrzeżenia do treści opinii pisemnej biegłego wskazując, że biegły sporządził opinię dotyczącą w części innej nieruchomości niż wskazana w postanowieniu Sądu Okręgowego; sporządzona opinia dotycząca określania wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) została wykonana bez ustalenia celu, na jaki oddano wycenianą nieruchomość w użytkowanie wieczyste, dokonano niewłaściwego doboru do porównania nieruchomości, które nie mogą być przedmiotem operatu szacunkowego w postępowaniu o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste, pominięto zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, nie przeprowadzono w opinii dogłębnej i kompleksowej analizy rynku nieruchomości, błędnie i nierzetelnie określono ceny rynkowe nieruchomości

wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania, nie zawarto w opinii wymaganych prawem elementów, nie zachowano rzetelności i szczególnej staranności przy sporządzaniu opinii. Zarzucono jednocześnie naruszenie licznych przepisów prawa, w tym § 28, § 3 ust. 2 i § 56 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 153 ust. 1 i 174 ust. 1 u.g.n.

Pozwany nie kwestionował wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego w wydanej opinii w wysokości 4.869.599,00 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty zgłoszone przez powódkę w części stanowiły jedynie polemikę z ustaleniami biegłego, dotyczyły jego wiedzy fachowej, zebranego przezeń wieloletniego doświadczenia w branży obrotu nieruchomościami (od 2004r.), jak choćby wymaganie zawarcia w treści opinii pogłębionej i całościowej analizy rynku nieruchomości, na podstawie której to wiedzy biegły dokonał oceny w konkretnym przypadku nieruchomości wycenianej. W ocenie Sądu operat opisywał stan nieruchomości na datę początkową obowiązywania nowej stawki opłaty, wskazanej w wypowiedzeniu z dnia 4 listopada 2014 r., zakres wyceny objął określenie wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności, nie obejmując jego części składowych (budynek), przyjęte nieruchomości do porównania spełniały warunki wskazane w art. 4 pkt. 16 u.g.n. i art. 154 ust. 1 u.g.n., zaś przyjęte przeznaczenie nieruchomości odpowiadało celowi, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, zgodnie z wymogiem wskazanym w § 28 ust. 5 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Sąd podkreślił, iż decyzja nr (...) dotyczyła całej oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, a zatem zarówno działek na ul. (...) (gdzie faktycznie znajduje się budynek (...)), jak i na ulicy (...) (a zatem przedmiotu wyceny). Biegły S. M. wskazał, iż dla opiniowanej nieruchomości brak było planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązywało jedynie studium, przy czym biegły określił cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w pierwotnej decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Kwestionowana przez powódkę była również prawidłowość w przyjętym doborze nieruchomości do porównania. Jej zdaniem w zbiorze znalazły się też takie, które nie mogły być przedmiotem operatu szacunkowego w postępowaniu o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste, gdyż biegły zamieścił w tabeli nr 1 na stronie 13 – 14 opinii nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego, a nie własności. W rzeczywistości w tej tabeli w próbie spośród kilkunastu nieruchomości kilka objętych było użytkowaniem wieczystym, które zresztą z tego powodu zostały przez biegłego odrzucone (co znalazło swój wyraz w tabeli nr 1 w ostatniej kolumnie). Biegły w sposób rzeczowy wyjaśnił rozbieżność pomiędzy ceną jednostkową metra kwadratowego nieruchomości przy ul. (...)–J.. Wskazał, iż rzeczoznawca P. W. uzyskała kwotę 1.604 zł/m² gdyż popełniła błąd rachunkowy, pomniejszyła bowiem cenę o podatek VAT, zaś biegły S. M. swoją cenę uzyskał wskazując cenę netto podzieloną przez ilość metrów (nie odejmował od tej ceny netto podatku VAT – gdyż takie działanie byłoby podwójnym pomniejszeniem o ten podatek). Stąd cena jednostkowa uzyskana u biegłego sądowego wyniosła 1.973 zł/m².

Jako niezasadny ocenił Sąd Okręgowy zarzut błędnego i nierzetelnego określenia przez biegłego sądowego cech rynkowych nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania. Biegły przyjął, że ekspozycja nieruchomości (o wadze 25 % wartości) jest średnio korzystna, podczas, gdy w ocenie powódki jest ona niekorzystna. Ocena ta należy do biegłego i jedynie przy wykazaniu przez stronę, iż została dokonana w oderwaniu od logicznych podstaw, można byłoby się z nią nie zgodzić. Powódka jednak takich względów podważających prawidłowość oceny biegłego nie podała. Biegły także opisał cechy, które decydowały o przypisaniu danej kategorii przy ocenie: lokalizacji, możliwości inwestycyjnych i ekspozycji w terenie, a następnie dokonał szczegółowego zestawienia z każdą wziętą do porównania działką – (opis dokonany na stronach 17 – 19 opinii). W tym zakresie powódka w zasadzie polemizowała jedynie z ocenami biegłego, nie wskazywała żadnych rzeczowych i zasadnych zarzutów mogących zdyskwalifikować opinię.

Natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, zarzut braku zamieszczenia w opinii prawem wymaganych elementów, tj. jak wskazanie celu wyceny bądź rozbieżności w podanych datach wyceny (biegły w jednym miejscu wskazuje na 13 września 2017 r. a raz 4 listopada 2014 r.) nie miał kluczowego znaczenia ze względu na merytoryczną treść opinii. Biegły na wstępie opinii wskazał, iż jej celem jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sądowych i podał sygnaturę sprawy, nadto wyjaśnił, iż nie pominął zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, a jedynie przyjął,

że miała miejsce względna stabilizacja cen i w ogóle nie przyjmował jakichkolwiek wahań. Odnosił się również do zmiany cen z uwagi na upływ czasu, gdyż wskazał na 3-4% procentowy stopień wahanía cen, na który jednak, w jego ocenie, nie miał wpływu upływ czasu.

W kwestii wyboru przez biegłego metody zastosowanej przy sporządzaniu opinii, Sąd Okręgowy wskazał, że art. 154 ust. 1 u.g.n. stanowi, iż 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.

Biegły S. M., wydając w sprawie pisemną opinię, zastosował podejście porównawcze, polegające na przyjęciu metody porównywania parami. Metoda ta zakłada określanie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości poprzez porównywanie tej nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Dobrana metoda i sposób jej wykorzystania były zgodne z wytycznymi zawartymi w punkcie 3 § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego .

Z pisemnej opinii biegłego oraz załączonych do niej zdjęć i mapki jednoznacznie wynikało, że wycenie została poddana właściwa nieruchomość. Biegły nie uwzględnił budynków znajdujących się na wycenianym gruncie. Przy wycenie brał pod uwagę przeznaczenie działki, a także cel, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste – tj. zabudowę usługową.

Zestawił z szacowaną nieruchomością trzy nieruchomości podobne – znajdujące się przy ulicach – S., J. J. oraz R., które, w jego ocenie, były przedmiotem istotnych transakcji. Biegły wskazał kluczowe czynniki składające się na finalną cenę nieruchomości wraz z ich wagą (lokalizacja – 30%, ekspozycja w terenie – 25%, wielkość gruntu – 25%, możliwości inwestycyjne – 20%).

Odnosząc się do zarzutu błędnego i nierzetelnego określenia cen rynkowych nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania, Sąd Okręgowy wskazał, że w opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę P. W. wziętych pod uwagę zostało 5 cech rynkowych nieruchomości, zaś w opinii biegłego S. M. – 4. Zatem twierdzenia powódki, jakoby nie wiadomo było jakie cechy decydują o przypisaniu danej kategorii przy ocenie, były jedynie nieuzasadnioną polemiką z opinią biegłego. Biegły S. M. w znajdującej się w opinii pisemnej tabeli szczegółowo opisał kryteria podziału, oraz każdą z porównywanych nieruchomości.

Cała przyjęta przez biegłego koncepcja wag poszczególnych cech, składających się na wartość nieruchomości, oraz sposób matematycznego wyliczenia finalnej wartości badanej nieruchomości, po skorygowaniu odpowiednimi wskaźnikami, poparte były doświadczeniem zawodowym biegłego jako pośrednika obrotu nieruchomościami, a co za tym idzie również jego znajomością preferencji klientów, w związku z czym Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do ich kwestionowania.

Podzielając wnioski biegłego S. M. (wyrażone zarówno w opinii pisemnej, jak i opinii ustnej złożonej na rozprawie), Sąd Okręgowy orzekł, że podwyżka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu była zasadna do kwoty 146.087,97 zł (co stanowiło równowartość 3% z kwoty 4.869.599 zł).

Wprawdzie strona powodowa wnosiła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, jednakże wniosek ten nie było uzasadniony, gdyż opinia znajdująca się w aktach sprawy była rzetelna, jasna i prawidłowa, a powoływanie kolejnego biegłego jedynie wpłynęłoby na znaczne wydłużenie czasu postępowania.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

1.naruszenia przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. wskutek niedokonania wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów i dokonania ustaleń na podstawie niespójnej opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości, która była sprzeczna z wytycznymi prawnymi obowiązującymi w zakresie dokonywania sposobu wyceny nieruchomości, tj:

a. art. 4 pkt 16 u.g.n. poprzez uznanie, że nieruchomości o skrajnie odmiennych uwarunkowaniach co do możliwości inwestycyjnych, w szczególności poprzez zabudowanie szacowanej nieruchomości budynkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, co wyłączało możliwość realizowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, przy jednoczesnym przyjęciu za nieruchomość podobną działki gruntu niezabudowanej z uzyskaną decyzją o pozwoleniu na budowę, a więc przy praktycznie nieskrępowanych uwarunkowaniami fizycznymi możliwościami realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych,

b. art. 154 u.g.n. wobec braku uwzględnienia kompleksowego stanu fizycznego nieruchomości wycenianej wskutek pominięcia istniejącej na niej zabudowy,

c. art. 150 u.g.n. i następnych w zw. z § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez brak wyodrębnienia w opinii wartości gruntu i posadowionego na nim budynku,

d. § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez brak w opinii danych i ustaleń wynikających z analizy;

2.art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości pomimo, że sporządzona przez biegłego S. M. opinia obciążona była wadami, które dyskwalifikowały jej wartość dowodową.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie, iż dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w niższej wysokości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Istota zarzutów, sformułowanych w złożonym przez powódkę środkiem odwoławczym, sprowadza się do zanegowania wartości dowodowej opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości S. M..

Opinia biegłego sądowego podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64). Zatem ocena dowodu z opinii biegłego nie sprowadza się - jak przy ocenie innych środków dowodowych, np. zeznań świadków - do kwestii wiarygodności, lecz polega przede wszystkim na ocenie wartości rozumowania biegłego, z tym zastrzeżeniem, iż nie można oprzeć ustaleń wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, bowiem koniecznym jest sprawdzenie poprawności poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2018 r., II CSK 662/17, Lex nr 2488615, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 kwietnia 2018 r., I ACa 1201/17, Lex nr 2488265, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 lutego 2018 r., I ACa 724/17, Lex nr 2497313, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 2 lutego 2018 r., I ACa 731/17, Lex nr 2457624, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2018 r., I ACa 1706/16, Lex nr 2478484, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 grudnia 2017 r., I ACa 630/17, Lex nr 2490956, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 1 października 2018 r., I ACa 974/17, Lex nr 2574877, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 września 2018 r., I ACa 1759/17, Lex nr 2596528).

Sąd Okręgowy, nie naruszając kryteriów ustawowych z art. 233 § 1 k.p.c., w sposób wnikliwy dokonał oceny opinii biegłego S. M., czemu dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Podkreślić należy fakt, iż Sąd odniósł się w sposób szczegółowy do zarzutów powódki, kwestionującej już w postępowaniu w pierwszej instancji wartość dowodową opinii biegłego. Ocena tę Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy wskazać, iż w przypadku wydawania opinii w sprawie dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wartość prawa własności nieruchomości gruntowej ustala się jak dla nieruchomości niezabudowanej, co wynika z treści § 28 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, co a priori czyni bezzasadnymi zarzuty w kwestii pominięcia przez biegłego przy wycenie istniejącej na gruncie zabudowy oraz niedokonania określenia jej wartości. Powyższe stanowisko jest w pełni aprobowane zarówno w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 października 2016 r., III Ca 981/16, niepubl.), jak i w piśmiennictwie (J. Dydenko i T. Telega - Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, WKP, 2018, opubl. Lex/el 2019).

Nie budziła co do zasady zastrzeżeń skarżącej przyjęta przez biegłego metoda wyceny – porównywanie parami. Na stronie 15 opinii pisemnej (k.209) zamieszczona została informacja, iż przyczyną przyjęcia właśnie tej metody były takie czynniki jak: charakter nieruchomości oraz indywidualne możliwości funkcjonujące na istniejącym rynku lokalnym. Zarówno w opinii pisemnej, jak i ustnej biegły wskazywał, iż kierował się analizą transakcji oraz informacji uzyskanych od agencji nieruchomości, uwzględniając preferencje potencjalnych nabywców.

Miał także na uwadze ograniczoną podaż wolnych gruntów, co powoduje, że potencjalni inwestorzy często nabywają grunty zabudowane budynkami przeznaczonymi do rozbiórki. Zatem także takie nieruchomości są atrakcyjne dla inwestorów, chociaż ich nabycie wpływa na zwiększenie kosztów inwestycji (dodatkowe koszty rozbiórki).

O tym, że biegły, przy wyborze zastosowanej metodologii, uwzględnił okoliczności wymienione w art. 154 u.g.n., świadczy fakt, że opinia zawiera wskazanie celu wyceny (strona 4 k.198), rodzaju i położenia nieruchomości (strony 8 i 9 k.202-203), warunków planistycznych (strony 9 i 10 k.203-204), stanu nieruchomości (strona 6 i 9 k.200-203) oraz cen, dochodów i cech nieruchomości podobnych (strona 12 i następn. k.206).

Istotą podejścia porównawczego (w tym metody porównywania parami, jak i metody korygowania ceny średniej) jest istnienie uprzednio sprzedanych nieruchomości porównywalnych 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. Podejście to nie pozwala na przyjmowanie do porównania dowolnych nieruchomości, a jedynie nieruchomości o zbliżonych właściwościach. Biegły powinien brać pod uwagę cechy nieruchomości podane w definicji nieruchomości podobnej, którą ustawa o gospodarce nieruchomościami określa 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 (art. 4 pkt 16 u.g.n.) (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia z dnia 9 maja 2018 r., (...) SA/Gd 104/18, Lex nr 2499598). Żaden przepis prawa - w szczególności art. 4 pkt 16 u.g.n., zawierający definicję „nieruchomości podobnej” - nie stanowi jednak, że nieruchomością podobną może być wyłącznie działka o takiej samej powierzchni i położona w tej samej miejscowości co nieruchomość wyceniana (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 16 maja 2018 r., (...) SA/Gl 199/18, Lex nr 2502336 oraz wyrok WSA w Pozwaniu, z dnia 28 lutego 2019 r., (...) SA/Po 1071/18, Lex nr 2639606).

Na stronie 17 wydanej w sprawie opinii pisemnej k. 211 biegły wskazał, że ze zbioru transakcji nieruchomości będących w obrocie na określonym obszarze, do dalszych obliczeń wyselekcjonował 3, jego zdaniem, najbardziej zbliżone do wycenianej nieruchomości pod względem: lokalizacji (czyli położenia), ekspozycji w terenie, wielkości gruntu, możliwości inwestycyjnych, (które przecież determinuje sposób korzystania z nieruchomości). Biegły, opisując każdą z tych nieruchomości, wskazał na jej przeznaczenie oraz stan prawny, przy czym – co warto podkreślić - wszystkie

trzy nieruchomości stanowiły przedmiot prawa własności – strona 20 opinii k. 214, (pominięte zostały transakcje nieruchomościami stanowiącymi przedmiot użytkowania wieczystego strona 12 opinii k. 206). Tym samym, wbrew zarzutom skarżącej, biegły uwzględnił kryteria ustawowe nieruchomości podobnych z art. 4 pkt 16 u.g.n.

Zauważyć należy, iż jedna z trzech nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania, tj. działka położona przy ulicy (...) – J., została również zakwalifikowana jako nieruchomość podobna w opinii sporządzonej na etapie postępowania przedsądowego przez rzeczoznawcę P. W..

Biegły wskazał również kluczowe czynniki składające się na finalną cenę nieruchomości wraz z ich wagą (lokalizacja – 30%, ekspozycja w terenie – 25%, wielkość gruntu – 25%, możliwości inwestycyjne – 20%).

W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżąca nie przedstawiła w apelacji argumentów, które skutecznie mogłyby podważyć zasadność dokonanego przez biegłego wyboru nieruchomości do porównania, jak również nie wykazała istnienia innych (niż uwzględnione w opinii) transakcji nieruchomości będących w obrocie na określonym obszarze, które w większym zakresie spełniałyby kryteria „nieruchomości podobnych”, czyli nieruchomości o właściwościach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Powódka tego nie uczyniła, pomimo że na rozprawie apelacyjnej jej pełnomocnik powoływał się na fakt posiadania operatu szacunkowego, którego wykonanie spółka sama zleciła (protokół rozprawy apelacyjnej k. 366).

Wobec braku skutecznego zakwestionowania przez powódkę opinii biegłego S. M. nie zachodziły podstawy do uwzględnienia zawartego w apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości.

Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy dotychczas wydana opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, (bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe), niejasna, (czyli nienależycie uzasadniona) lub nieweryfikowalna, (tj. gdy przedstawiona ekspertyza nie pozwala organowi orzekającemu zweryfikować zawartego w niej toku rozumowania, co do trafności wniosków końcowych). W innym razie, jeśli opinia sporządzona przez biegłego nie posiada takich wad, to nie ma potrzeby powoływania nowego biegłego, tylko dlatego, że strona nie zgadza się z jej treścią. Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowanie wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. W odmiennym przypadku Sąd zobligowany byłby do przeprowadzenia dowodów z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego samego zdania jak strona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 5 września 2018 r., I AGa 70/18, Lex nr 2627838).

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, przy uwzględnieniu treści art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Edyta Jefimko Marta Szerel Bernard Chazan