

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 listopada 2013 roku w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w punkcie 1. ustalił wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy al. (...), oznaczonego jako działki o numerach (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2010 roku na kwotę 22.617,36 zł, przy czym opłata płatna jest w następujący sposób: w 2010 roku – w kwocie 2.769,32 zł, w 2011 roku – w kwocie 12.693,34 zł, w 2012 roku i w latach następnych – w kwocie 22.617,36 zł; w punkcie 2. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.358,65 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie 3. nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz powoda kwotę 164,57 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego uiszczony w dniu 6 grudnia 2012 roku i zaksięgowanej pod pozycją 2411 121255; w punkcie 4. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: a) od powoda kwotę 387,57 zł, b) od pozwanego kwotę 96,89 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia, sprecyzowaną pismem z dnia 23 stycznia 2014 r., wywiódł powód, skarżąc wyrok w części ustalającej wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanego gruntu, poczynsz od 1 stycznia 2010 r., powyżej kwoty 1.384,66 zł, tj. w zakresie punktów 1., 2., 3. i 4. orzeczenia. Wskazanemu wyrokowi apelujący zarzucił naruszenie:

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezwrócenie się przez Sąd I instancji, pomimo stosownego wniosku powoda w tym zakresie, o dokonanie oceny opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłą sądową R. S. (1) w formie operatu szacunkowego, przez uprawnioną do dokonania takiej oceny organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, co miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy skoro wskazany dowód miał zostać przyjęty za merytoryczną podstawę wyroku wydanego w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy powód złożył uzasadnione wątpliwości wobec merytorycznej poprawności przedmiotowej opinii zwłaszcza w zakresie dokonanej na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłą sądową R. S. (1) analizy (...) rynku nieruchomości oraz doboru do bezpośrednich porównań nieruchomości nieporównywalnych do przedmiotu wyceny, co zdaniem powoda w pełni usprawiedliwiało jego wniosek oparty na przepisie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmierzający do merytorycznej weryfikacji operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych,

- art. 189 k.p.c. w zw. z art. 232 k.c. i art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł. na podstawie opinii biegłej sądowej sporządzonej przez R. S. (1), w sytuacji gdy opinia ta została sporządzona z naruszeniem zasad wyceny nieruchomości i obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a zatem nie posiada mocy dowodowej, co w konsekwencji powołanych przepisów sprawia, że pozwany w okolicznościach niniejszej nie udowodnił okoliczności z których wywodzi skutki prawne, a zatem Sąd I instancji winien ustalić wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 1.384,66 zł,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny, w sytuacji gdy w okolicznościach niniejszej sprawy, powód wskazał na okoliczności dewaluujące wartość dowodową operatu sporządzonego przez biegłą sądową R. S. (1), a zatem zachodziły usprawiedliwione podstawy do dopuszczenia wnioskowanego przez powoda dowodu;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 § 1 k.p.c. poprzez uznanie opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłą sądową R. S. (2) za konkretną, logiczną i spójną, której treść nie budzi wątpliwości w zakresie przydatności do celów dowodowych, w sytuacji, gdy została ona sporządzona z naruszeniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, tj. art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, co polegało na przyjęciu w poczet materiału porównawczego, na podstawie którego biegła oszacowała wartość wycenianego gruntu nieruchomości, które nie wpisywały się definicję nieruchomości podobnej określonej w art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem nieruchomości przyjęte do porównań posiadały zupełnie inne cechy fizyczne i prawne od cech nieruchomości wycenianej, jak i względem siebie, w tym w szczególności w zakresie przeznaczenia, albowiem w przeciwieństwie do wycenianego gruntu porównywane nieruchomości nie posiadały przeznaczenia magazynowo-przemysłowego, ale przeznaczenie stricte handlowo-usługowe, a nawet mieszkalne co z kolei sytuuje takie nieruchomości w zupełnie innym segmencie rynku, oraz § 5 ust. 1 powołanego rozporządzenia, poprzez przyjęcie transakcji zawartej w szczególnych warunkach w rozumieniu powołanego przepisu, albowiem sprzedaż nieruchomości dokonana na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej i to w celu zwiększenia funkcjonalności posiadanej już nieruchomości oraz rozwoju prowadzonej w tym właśnie miejscu działalności inwestycyjnej, zdaniem powoda wyklucza możliwość zakwalifikowania takiej transakcji jako obiektywnej translacji wolnorynkowej – co oznacza, że przedmiotowa wycena wbrew całkowicie dowolnej ocenie Sądu I instancji nie posiadającego wszakże specjalistycznej wiedzy w zakresie wyceny nieruchomości i jednocześnie oddalającego wniosek o dokonanie oceny tej opinii przez uprawniony organ organizacji rzeczoznawców majątkowych, została oparta na merytorycznie nieprawidłowych transakcjach, które w żaden sposób nie pozwalają na określenie rynkowej wartości wycenianej nieruchomości w rozumieniu przepisu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co całkowicie dewaluje przedmiotową opinię, czyniąc ją całkowicie nieprzydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

- art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że rzeczony przepis nie znajduje zastosowania w postępowaniu rozpoznawanym przed sądem powszechnym, co pozostaje w całkowitej sprzeczności z samą treścią przepisu art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprost wskazującego, że w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd, co zdaniem powoda wprost wskazuje na zastosowanie tegoż przepisu właśnie w postępowaniu sądowym.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy al. (...) w Ł., składającej się z działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącego własność Skarbu Państwa, a będącego w użytkowaniu wieczystym Central (...) sp. z o.o. w Ł., poczynając od 1 stycznia 2010 r., w kwocie 1.384,66 zł, a nadto, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed sądami I i II instancji wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelujący wniósł również o przeprowadzenie oddalonych przez Sąd I instancji wniosków dowodowych poprzez zwrócenie się przez Sąd w trybie przepisu art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. o ocenę operatu sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania na zlecenie Sądu przez biegłą sądową R. S. (1), a następnie o dopuszczenie dowodu z wydanej w tym trybie opinii Komisji Arbitrażowej - na okoliczność formalnej poprawności sporządzenia opinii przez biegłego sądowego R. S. (1), zaś w przypadku uznania rzeczzonego operatu przez wskazany organ za wadliwy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości - na okoliczność ustalenia rynkowej wartości przedmiotowego gruntu w związku z aktualizacją wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tejże nieruchomości w dacie dokonania jej przez pozwanego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Pozwany wniósł również o oddalenie zgłoszonych w apelacji wniosków dowodowych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Zaskarżone należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i poprawnego zastosowania odpowiednich przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy podzieliła poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że strona pozwana jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a powód był użytkownikiem wieczystym tegoż gruntu w okresie, którego dotyczy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu odwoławczego nie ulega także wątpliwości, że pozwany na mocy art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), jest uprawniony do pobierania od pozwanego rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu należącego do pozwanego.

Jedyną zaś sporną kwestią, wokół której koncentrują się wszystkie zarzuty procesowe i materialnoprawne zgłoszone przez powoda, jest wartość przedmiotowej nieruchomości. Wartość ta w sposób bezpośredni oddziałuje na wysokość opłaty rocznej, której ustalenie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Kwestionując przyjętą przez Sąd I instancji za opinią sporządzoną przez biegłą rzeczoznawcę R. S. (1) wartość rynkową nieruchomości przy ul. (...) w Ł. apelujący podniósł, że biegła sporządziła wskazaną opinię opierając się na transakcjach dotyczących nieruchomości zaliczanych do innego segmentu rynku, cechującego się innymi prawidłowościami i innymi cenami transakcyjnymi, a także przyjęła do porównania transakcje, w których zaszyły szczególne warunki i które powinny zostać pominięte.

Zastrzeżenia skarżącej spółki są jednak niezasadne. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że zarzuty apelacji stanowią w zasadzie powtórzenie przedstawionych już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wątpliwości odnośnie prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłą R. S. (1). Wątpliwości te zostały w sposób jednoznaczny wyjaśnione w opinii uzupełniającej przygotowanej przez biegłą, jak również starannie omówione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd I instancji w sposób wyczerpujący i wnikliwy przeprowadził ocenę wskazanej opinii oraz w sposób należyty wykazał, dlaczego ustalenia faktyczne sprawy budował z uwzględnieniem wniosków wyprowadzonych przez biegłą R. S. (1). Sąd odwoławczy tę ocenę podziela. Biegła ustaliła wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy podejściu porównawczym, zgodnie z metodą porównywania parami. Wbrew twierdzeniom skarżącego również dobór nieruchomości podobnych nie budzi zastrzeżeń. Biegła wyjaśniła bowiem, jakimi kryteriami kierowała się przy doborze transakcji porównawczych i w jaki sposób ustaliła przeznaczenie nieruchomości wycenianej. Skarżący nie wykazał, by opinia biegłej była w tym zakresie wadliwa. W ocenie Sądu Okręgowego wnioski zawarte w opinii biegłej są trafne i w sposób logiczny wynikają z poczynionych ustaleń oraz analizy stanu faktycznego.

Nie ma również racji skrzyżcy podnosząc zarzut naruszenia przepisów art. 157 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy bowiem podkreślić – na co zwrócił już uwagę Sąd I instancji, że ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, weryfikuje zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustala podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Z przedstawionych wyżej rozważań wynika zaś, że ocena materiału dowodowego nie budzi w niniejszej sprawie jakichkolwiek zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy również oddalił zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe o sprawdzenie poprawności wyceny nieruchomości sporządzonej przez biegłą R. S. (1) poprzez zwrócenie się w tym celu w trybie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W.. W konsekwencji oddaleniu podlegał także wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w celu sporządzenia operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości.

Konkludując, Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił wartość nieruchomości przy al. (...) w Ł. i na tej podstawie wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości począwszy od 1 stycznia 2010 r. stosownie do przepisów art. 71 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).