

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 marca 2017 roku wydanym w sprawie z powództwa Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko S. (...) - P. (...) Ł. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy al. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej jako działka nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni 0,5731ha, stanowiącego własność Skarbu Państwa, a którego użytkownikiem wieczystym jest Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), dokonana przez P. (...) Ł. wypowiedzeniem z dnia 4 listopada 2014 roku była uzasadniona w całości, tj. nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi jak w wypowiedzeniu z dnia 4 listopada 2014 roku oraz pozostawił referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania, przy przyjęciu zasady odpowiedzialności za koszty procesu (art. 98 k.p.c.) i ustaleniu, że pozwany Skarb Państwa wygrał sprawę w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając powyższy wyrok w części ustalającej wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości powyżej kwoty 43.890,09 zł, tj. w zakresie kwoty 7.838,40 zł, zarzucając mu naruszenie przepisów:

1. art. 325 k.p.c. – poprzez sformułowanie sentencji wyroku w sposób budzący wątpliwości i nie pozwalający na jednoznaczne określenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł.;
2. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji tego uznanie, że strona pozwana w niniejszym sporze wykazała okoliczności z których wywodzi skutki prawne, w postaci wzrostu wartości nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł., podczas gdy materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwala na wyciągnięcie takowego wniosku;
3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 i art. 285 § 1 k.p.c. – poprzez uznanie, że opinia biegłego sądowego P. K. została sporządzona w sposób prawidłowy, a co za tym idzie, może stanowić podstawę wyroku w niniejszej sprawie, w sytuacji, gdy biegły sądowy dopuścił się naruszenia zasad wyceny nieruchomości, poprzez posłużenie się transakcją dokonaną na rynku już po dacie wyceny, co zdaniem apelującej jest istotnym uchybieniem procedurze wyceny nieruchomości, a zarazem miało istotny wpływ na wynik wyceny, skoro transakcja ta stanowiła podstawę określenia wartości wycenianego gruntu.

Przy tak sformułowanych zarzutach powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2015 roku opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł. składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 90/7, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...) wynosi 43.890,10 zł, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za postępowanie przed sądem I i II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

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

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że strona pozwana jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a powód 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 powoda rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu należącego do pozwanego.

Kwestią sporną, wokół której koncentrują się zarzuty apelacji zgłoszone przez powoda, jest wartość przedmiotowej nieruchomości, która w sposób bezpośredni oddziałuje na wysokość opłaty rocznej, a której ustalenie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

W pierwszej kolejności jako nietrafne Sąd Okręgowy uznał zarzuty dotyczące naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 285 k.p.c. Sprowadzały się one do wykazania błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż strona pozwana sprostowała ciężarowi udowodnienia zasadności dokonanego w dniu 4 listopada 2014 roku wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, tj. wykazała wzrost wartości nieruchomości położonej przy al. (...) w Ł., podczas gdy w ocenie apelującego materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwalał na wyciągnięcie takowego wniosku.

Przede wszystkim w ocenie apelanta podstawą ustaleń w powyższym zakresie nie mogła stanowić opinia biegłego sądowego P. K., która z uwagi na uchybienia w procedurze wyceny nieruchomości nie posiada mocy dowodowej, a co za tym idzie, nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z powyższym stanowiskiem strony apelującej nie można się zgodzić. Argumentacja zarzutów stanowi w istocie powtórzenie wątpliwości zgłoszonych w toku postępowania przed Sądem I instancji, które wyczerpująco zostały omówione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

Przede wszystkim w ramach przyznanej swobody w ocenie dowodów – art. 233 k.p.c., Sąd I instancji powinien zbadać wiarygodność i moc dowodu z opinii biegłego sądowego dokonując oceny tego dowodu według własnego przekonania i na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (wyrok SN z 2003-10-30 IV CK 138/02). Opinia biegłego podlega przy tym ocenie przy uwzględnieniu szczególnych dla tego dowodu kryteriów, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (tak SN w wyroku z dnia 14 listopada 2013 r. w sprawie IV CSK 135/13, LEX nr 1405234 oraz w wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. w sprawie II CSK 229/08, LEX nr 527196). Jeśli opinia nie wytrzymuje krytyki przy uwzględnieniu tych przesłanek, a zatem wydana została przez biegłego poza jego specjalnością, przy zastosowaniu wadliwych metod badawczych, to winna być przez Sąd zdyskwalifikowana jako dowód nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sporu i to nawet wtedy, gdy uchybień opinii nie dostrzeże żadna ze stron. Podnieść zatem należy, że sąd nie jest związany opinią biegłego i powinien ją ocenić, podobnie jak inne dowody zebrane w sprawie. Dowód z opinii biegłych jest przeprowadzony prawidłowo, jeżeli sądy uzyskały od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, a tylko brak w opinii fachowego uzasadnienia wniosków końcowych, uniemożliwia prawidłową ocenę jej mocy dowodowej (wyrok SN z 2000-06-30 II UKN 617/99 OSNAPiUS 2002/1/26).

Dokonaną przez Sąd I instancji ocenę dowodu z opinii biegłego, Sąd Okręgowy w pełni podziela i nie dostrzega w niej żadnej nieprawidłowości. Sąd I instancji słusznie uznał, że przedmiotowa opinia biegłego w całym swoim zakresie była rzetelna oraz zawierała pełne, kompleksowe, fachowe i rzeczowe ustosunkowanie się do postawionych też dowodowych. Przedstawione przez biegłego wnioski są jasne, stanowcze i logiczne i tym samym nie budzą wątpliwości również Sądu Okręgowego. Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się również do zarzutów zgłaszanych przez powoda. W ustnej opinii uzupełniającej biegły potwierdził swoją opinię pisemną, wyjaśniając zgłoszone przez powoda wątpliwości, w szczególności dotyczące zasady podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości i przyjętej przez biegłego do bezpośrednich porównań transakcji zawartej w kwietniu 2015 roku. Biegły w sposób

wyczerpujący uzasadnił swoje stanowisko, i wbrew twierdzeniom strony apelującej takie działanie nie pozostawało w sprzeczności z zasadami wyceny nieruchomości. Mając to na względzie nie sposób podzielić zarzutów apelacji kwestionujących merytoryczną wartość opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sama tylko polemika z opinią biegłego nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok SN z 2002-01-09 II UKN 708/00). Dla obalenia twierdzeń biegłego specjalisty nie wystarcza bowiem przeświadczenie strony, iż fakty wyglądają inaczej, lecz koniecznym jest również rzeczowe wykazanie, iż wystawiona przez biegłego opinia jest niespójna bądź merytorycznie błędna. Tymczasem treść apelacji takich zarzutów nie zawiera. Wskazać przy tym również należy, że opinia biegłego ostatecznie nie była kwestionowana przez strony, jak również powód nie wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Stąd też opinia ta stanowiła pełnowartościowy materiał dowodowy dający podstawę do dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

W kontekście powyższego kierowane pod adresem Sądu Rejonowego zarzuty apelującego są całkowicie bezpodstawne i noszą jedynie znamiona polemiki z prawidłowym stanowiskiem Sądu Rejonowego. W tym stanie rzeczy nie ma żadnych podstaw, by kwestionować postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd Rejonowy i poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne.

Konkludując, Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił, że roszczenie pozwanego jest usprawiedliwione zarówno co do zasady jak i wysokości.

Nie ma również racji skarżący podnosząc zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c..

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał zarówno podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, jak również wyjaśnił jego podstawę prawną z powołaniem przepisów prawa, szczegółowo wyjaśniając przyczyny, dla których ustalone w toku postępowania fakty uzasadniają wydane w sprawie rozstrzygnięcie. O uchybieniu wskazanemu przepisowi można mówić wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów konstrukcyjnych pozwalających na kontrolę orzeczenia, weryfikację stanowiska Sądu. Skarżący winien zaś wykazać dla skuteczności stawianego w tym zakresie zarzutu, że nie ma z tej przyczyny możliwości jednoznacznej rekonstrukcji podstaw rozstrzygnięcia sprawy. Subiektywne przekonanie strony, że zawarte w pisemnych motywach wyroku rozważania prawne nie są wyczerpujące, nie jest wystarczające dla uznania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. za słuszny (wyrok SA w Katowicach z 15.01.2013 r., I ACa 774/12, LEX nr 1271828). Skoro wedle skarżącego do naruszenia wskazanej normy doszło poprzez brak dostatecznej oceny istotnego dowodu w postaci opinii biegłego, to w świetle powyższych rozważań tak skonstruowany zarzut nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Należy również przypomnieć, że z

arzuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z: 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182; 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP nr 15, poz. 352; 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; 16 października 2009 r., I UK 129/09; 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak z całą pewnością nie zachodzi.

Niezasadny jest również zarzut skarżącego, iż zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 325 k.p.c..

Zgodnie z tym przepisem sentencja wyroku powinna zawierać wymienienie sądu, sędziów, protokolanta oraz prokuratora, jeżeli brał udział w sprawie, datę i miejsce rozpoznania sprawy i wydania wyroku, wymienienie stron

i oznaczenie przedmiotu sprawy oraz rozstrzygnięcie sądu o żądaniach stron. Zaskarżony wyrok spełnia powyższe warunki.

Naruszenia powyższego przepisu skarżący zdaje się dopatrywać w tym, że Sąd Rejonowy nie wskazał w swym rozstrzygnięciu kwotowo wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Skarżący nie dostrzega jednak tego, że kwota ta została określona w drodze odesłania do treści wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 4 listopada 2014 roku. Przyjmuje się zaś, że treść rozstrzygnięcia powinna mieć niebudzącą wątpliwości formułę, tak aby wyrok stanowczo rozstrzygał o prawach i obowiązkach stron oraz ewentualnie nadawał się do wykonania, dopuszczalne jest jednak przy tym odwołanie się do innych dokumentów (zob. na ten temat np. wyroki SN: z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 201/11, OSNC-ZD 2013, nr 3, poz. 50; z dnia 30 maja 2014 r., III CSK 179/13, LEX nr 1500669). Nie sposób więc przyjąć, aby Sąd Rejonowy formułując sentencję zaskarżonego wyroku naruszył przepis art. 325 k.p.c., brak jest więc podstaw do merytorycznej ingerencji w zaskarżone orzeczenie.

Jednocześnie biorąc pod uwagę, że powołane w wyroku przez Sąd Rejonowy wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 4 listopada 2014 roku nie stanowi integralnej części akt sądowych, lecz znajduje się jedynie w załączonych aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które nie będą archiwizowane razem z aktami sądowymi, Sąd Okręgowy działając z mocy art. 350 § 1 i 3 k.p.c. sprostował oczywistą niedokładność w punkcie 1. sentencji zaskarżonego wyroku określając również kwotowo wysokość ustalonej w niniejszym postępowaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c..