

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2016 r., sygn. akt III C 487/13, wydanym na skutek sprzeciwu (...) spółki z o.o. w Ł. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 26 marca 2013 roku, sygn. akt SKO 3063/2012, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w punkcie pierwszym ustalił że aktualizacja opłaty rocznej poczynając od 1 stycznia 2013 roku z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie B-31 o powierzchni 0,7683 ha, dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącego własność Gminy Ł., a którego użytkownikiem wieczystym jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi kwotę 43.286,01 zł, przy przyjęciu stawki 3 % od wartości gruntu wynoszącej 1.442.867 zł, w punkcie 2 ustalił, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie pierwszym nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r, poz. 1774 z późn. zm), a szczegółowego wyliczenia kwot opłat za poszczególne lata i wskazania terminów ich płatności na podstawie powołanego przepisu dokona właściwy organ reprezentujący właściciela gruntu, w punkcie trzecim orzekł, że szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawiono referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady włożenia na powoda obowiązku zwrotu wszystkich kosztów (art. 100 zdanie II k.p.c.) z uwagi, że pozwany uległ powodowi tylko co do nieznacznej części swego żądania.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła strona powodowa zarzucając mu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia prawidłowo zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów poprzez brak logicznego powiązania wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, polegających na:

a) ustaleniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) biorąc za podstawy tylko i wyłącznie opinię biegłego sądowego P. K. (1) pomimo, iż strona powodowa wniosła do w/w opinii uzasadnione zastrzeżenia, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem metodologia sporządzenia opinii przez w/w biegłego odbiegała od cech nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii,

b) ustaleniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), z pominięciem dowodu z opinii biegłego sądowego mgr inż. J. Z., co miało istotny wpływ na wynik sprawy bowiem wskazuje, że rynkowa wartość nieruchomości na dzień 13 czerwca 2012 roku mogła mieć wartość niższą niż wskazana przez biegłego sądowego P. K. (1), w konsekwencji opłata z tytułu użytkowania wieczystego mogła zostać ustalona w kwocie niższej niż 43. 286,01 zł,

c) ustaleniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) biorąc za podstawę opinie biegłego sądowego P. K. (1), z wyłączeniem opinii biegłego sądowego J. Z., co stanowi fragmentaryczną, a nie wszechstronną ocenę materiału dowodowego w sprawie.

Wskazując na powyższe, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do kwestii naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i prawidłowości ustalenia przez Sąd Rejonowy wysokości opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania, należy mieć na uwadze, iż sąd rozpoznawał niniejszą sprawę po sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a wniosek złożony do Samorządowego Kolegium Odwoławczego przez użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępował pozew (art. 80 1 i 2, art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o

gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651). W tego rodzaju sprawie przedmiotem postępowania jest w istocie ustalenie prawidłowości i zasadności aktualizacji opłaty dokonywanej przez właściwy organ.

Ustalając wartość rynkową działki gruntu położonej przy ul. (...) w Ł., od której zależne są wysokości opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania, Sąd pierwszej instancji oparł się na opinii biegłego sądowego mgr inż. P. K. (1).

Oceniając przedmiotową opinię, nie sposób podzielić twierdzeń skarżącego, iż została ona sporządzona w sposób wadliwy. Sąd odwoławczy w pełni podziela ocenę Sądu Rejonowego, iż przedmiotowa opinia jest wyczerpująca, wszechstronna i kompleksowa, a jednocześnie w sposób jasny i czytelny wskazuje w oparciu o jakie reguły i metody szacowania nieruchomości biegły wycenił wartość nieruchomości. Ponadto biegły wyczerpująco odniósł się do zastrzeżeń i uwag zgłoszonych przez stronę powodową.

W aspekcie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. stanowi wyłącznie wyraz własnego zapatrywania skarżącego i sprowadza się do gołosłownej polemiki z ocenami wywiedzionymi i przekonywująco uzasadnionymi przez Sąd I instancji, a także w konsekwencji, z opartymi na tych ocenach wnioskami, które legły następnie u podstaw poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Z tych względów, Sąd Okręgowy przyjmuje ustalony w sprawie stan faktyczny za własny, dzieląc ocenę prawną zaprezentowanych faktów.

Skarżący kwestionuje to, że Sąd Rejonowy przy ustaleniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pominął opinię biegłego sądowego mgr inż. J. Z.. Tymczasem Sąd Rejonowy wyjaśnił, że autor pierwszej chronologicznie sporządzonej opinii, mgr inż. J. Z. zmarł po sporządzeniu opinii pisemnej. Nie mogła być ona uznana za materiał dowodowy stanowiący podstawę do wydania orzeczenia, gdyż zastrzeżenia do niej zgłosiła strona powodowa, biegły zaś nie zdążył się do nich odnieść. W szczególności biegły nie mógł się ustosunkować do tych zarzutów, które dyskredytowały sporządzoną przez siebie opinię z tej jedynie przyczyny, że wykonywał inne operaty dla Urzędu Miasta Ł.. Słusznie Sąd Rejonowy uznał, że w tej szczególnej sytuacji, w której nie mogły być przez wykonawcę opinii wyjaśnione zgłoszone do niej zarzuty i zastrzeżenia, zachodziła potrzeba odwołania się do opinii innego biegłego tej samej specjalności. Dlatego Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, którym wyznaczony został mgr inż. P. K. (1).

Od uznania sądu zależy czy w sprawie istnieją wątpliwości, których opinia biegłego nie wyjaśniła, co prowadzić powinno do powołania kolejnego biegłego. Konieczność taka zajdzie w przypadku gdy sporządzona w sprawie opinia ze względu na swoje wady (niekompletność, niezupełność, sprzeczność) jest nieprzydatna dla ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia faktów. Potrzeba powołania kolejnego biegłego powinna być więc podyktowana okolicznościami sprawy, stosownie do treści art. 286 k.p.c., (wyrok SA Białostok z dnia 16.09.2015 r, I ACa 456/15 L.). W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy słusznie uznał, że w sytuacji kiedy biegły nie mógł wyjaśnić powstałych wątpliwości co do opinii z uwagi na jego śmierć, należało powołać kolejnego biegłego. W takiej sytuacji opinia wydana przez biegłego sądowego mgr inż. J. Z. okazała się nieprzydatna.

Z treści apelacji wynika, że strona powodowa kwestionowała to, iż biegły sądowy przy analizie działek podobnych posiłkował się transakcjami z lat 2010 oraz 2011 a nie z 2012 roku, ponadto ustalając wartość nieruchomości biegły nie uwzględnił czasowego trendu zmiany cen nieruchomości, jaki w ocenie skarżącego istniał w okresie przyjętym dla wyceny, nie uwzględnił nieregularnego kształtu szacowanej działki, posługując się w opinii porównywanymi działkami o regularnych kształtach (działka przy ul. (...), ul. (...)). W konsekwencji opłata z tytułu użytkowania wieczystego mogła zostać ustalona w kwocie niższej niż 43.286,01 zł.

Podkreślenia wymaga, iż w uzupełniającej opinii ustnej biegły ustosunkował się wyczerpująco oraz stanowczo do wszelkich wątpliwości stron, w tym również do kwestii podnoszonych w apelacji. Biegły wskazał, że pod uwagę brane były transakcje z okresu od czerwca 2010 roku do czerwca 2012 roku, a więc nie jedynie z roku 2010 i 2011 jak utrzymywał powód. Biegły wyjaśnił, że są to transakcje mające miejsce w okresie dwóch lat przed datą, na którą szacował nieruchomość, co stanowi klasyczne rozwiązanie. Przyznał, że do zbioru nieruchomości podobnych wybrał te z 2010 roku i pierwszej połowy 2011 roku, ale dlatego iż takie były dostępne na rynku a nie iż odrzucił te z 2012

roku. W 2012 roku nie było transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Biegły wyjaśnił również, iż dokonana przez niego analiza cen nieruchomości wskazuje, że w badanym okresie nie było trwałej zmiany cen. Biegły odniósł się także do kwestii kształtu wycenianej działki, wskazując że wśród nieruchomości przyjętych do porównania były też działki o znacznie „gorszym” kształcie tj. bardzo długie i wąskie działki na R. oraz działki „lepsze”, przy ul. (...) o preferowanym kształcie zbliżonym do prostokąta.

Wbrew twierdzeniom skarżącego zadaniem biegłego nie jest wykazywanie, a więc udowadnianie jakichkolwiek okoliczności, lecz wydawanie w oparciu o posiadaną specjalną wiedzę opinii mającej na celu udzielenie odpowiedzi na zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych, która to opinia jest następnie badana przez Sąd w świetle art. 233 § 1 k.p.c. w aspekcie jej przydatności dla rozstrzygnięcia w sprawie, prawidłowości jej sporządzenia, przyjętej metodologii, logiki i stanowczości wywiedzionych wniosków. Sąd nie jest obowiązany dążyć do takiego stanu, żeby strony zgadzały się ze złożoną opinią. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (wyrok SA Łódź z dnia 18.03.2016r, I ACa 1381/15, L.).

Sam skarżący nie wskazał w apelacji żadnych okoliczności mogących trafność oceny biegłego podważyć, powołując się jedynie na odmienne ustalenia zawarte w prywatnej opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę B. S..

Komentowana opinia nie wykazuje też braków w warstwie sprawozdawczej i metodologicznej. Biegły przedstawił bowiem w sposób przejrzysty i klarowny rozumowanie, które doprowadziło do przyjętych w opinii wniosków znajdujących oparcie w części analitycznej opinii. Reasumując stwierdzić trzeba, że przedmiotowa opinia spełnia wymagania określone w przepisie art. 285 k.p.c.

W tej sytuacji wypada stwierdzić, iż Sąd Rejonowy ustalając wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w sposób uprawniony oparł się o treść przedmiotowej opinii biegłego P. K., albowiem odpowiada ona wymogom określonym w przepisach postępowania, zaś strony jej skutecznie nie zakwestionowały. Tym samym sformułowany w tym zakresie zarzut strony powodowej uznać należało za całkowicie chybiony.

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.400 złotych stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika, stosownie do treści § 10.1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. 2015.1804 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1.01.2016 r do 26.10.2016 r).