

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K. przeciwko Skarbowi Państwa – Starości (...), o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określonej nieruchomości, Sąd Rejonowy w Kutnie wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016 r. oddalił powództwo, nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa na rzecz powoda kwotę 264,06 zł tytułem zwrotu nadpłaconej części uiszczonych zaliczek oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 4449,29 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

[wyrok k.190]

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, w oparciu o które wydał kwestionowany wyrok, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji. W tej sytuacji nie istnieje potrzeba ich powtarzania, bowiem - jak wielokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy - w wypadku orzeczenia oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, bez uzupełniania postępowania dowodowego, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za swoje, tak m. in. Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 13.12.1935 r., C III 680/34, Zb. Urz. 1936, poz. 379; z dnia 14.02.1938 r., C II 2613/37, Przegląd Sądowy z 1938 r., poz. 380; z dnia 10.11.1998 r., III CKN 792/98, OSNC z 1999 r., nr 4, poz. 83; z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11, nie publ.; z dnia 14.02.2013r., II CSK 292/12, Lex 1318346).

[uzasadnienie k.191-195]

Strona powodowa zaskarżyła powyższy wyrok w całości, zarzucając:

1. nierozpoznanie istoty sprawy, tj. nieustalenie przez Sąd I instancji wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia;

2. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 77 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie zaktualizowanej opłaty rocznej w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego, w której wartość nieruchomości nie została ustalona na dzień aktualizacji, lecz na dzień 26 maja 2015 r.,

b) art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że po przekazaniu sprawy do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kutnie to sprzeciw użytkownika wieczystego wniesiony od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego zastąpił pozew, podczas gdy art. 80 ust. 2 cyt. ustawy wyraźnie stanowi, że po przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze sprawy do właściwego sądu, to wniosek o którym mowa w art. 78 ust. 2 cyt. ustawy zastępuje pozew;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, tj.

a) uznanie, że dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jest w pełni przydatny dla celów dowodowych i w związku z tym na jego podstawie możliwe jest uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona, a w konsekwencji oddalenie powództwa, podczas gdy sporządzona wycena nie była zgodna z podstawowymi wymogami wynikającymi z cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. nie określała wartości nieruchomości na dzień aktualizacji, lecz na moment znacznie późniejszy;

b) uznanie, że pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jest wyczerpująca, jasna, obiektywna, nie zawiera niejasności i sprzeczności, jest logiczna, pomimo, że biegły rzeczoznawca majątkowy uznał, że nieruchomość

wyceniana posiada cechę rynkową (...) na poziomie (...), podczas gdy wyceniana nieruchomość traktowana jako odrębny przedmiot obrotu nie posiada zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej pozwem jest nieuzasadniona, ewentualnie - o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

[apelacja k.206-211]

Pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

[odpowiedź na apelację k.220-222]

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147) kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, a zatem wniosek użytkownika wieczystego do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew. Prawdą jest, że w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy błędnie potraktował sprzeciw od orzeczenia kolegium jako pozew, jednakże okoliczność ta nie ma wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona, został bowiem złożony w postępowaniu administracyjnym i doręczony stronie przeciwnej.

Co do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., to stwierdzić należy, że - jak wielokrotnie już podkreślano w orzecznictwie - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął Sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena Sądu. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Natomiast jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Nie jest więc wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji, tak jak uczynił to powód w swej apelacji. Strona skarżąca ma bowiem obowiązek wykazania naruszenia przez Sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c., a zatem wykazania, że Sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski, wynikające z konkretnych dowodów, natomiast temu powód jako strona skarżąca nie sprostał.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wiąże się w rozpoznawanej sprawie z naruszeniem przepisu art. 77 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 3 cyt. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Apelujący zarzuca bowiem, że Sąd orzekł na podstawie opinii biegłego sądowego, który dokonał wyceny spornej nieruchomości na niewłaściwą datę. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd wydaje wyrok po zamknięciu rozprawy, biorąc za podstawę

stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dysponował opinią biegłego, do której zastrzeżenia zgłosił pełnomocnik powoda. Sąd nie może wyřęcać stron procesu w inicjatywie dowodowej. Pełnomocnik powoda w toku postępowania przed Sądem I instancji nie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, nie podnosił również zarzutu, że wycena została sporządzona z naruszeniem przepisu art. 77 ust. 1 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy w sposób bardzo szczegółowy i wyczerpujący odniósł się do sporządzonej opinii biegłego i dokonał jej oceny jako dowodu, odnosząc się również do zgłoszonych do niej zastrzeżeń przez pełnomocnika powoda.

Skoro sąd orzeka na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów, a strona powodowa nie wykazała, aby Sąd Rejonowy wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski, wynikające z konkretnych dowodów, to należało uznać, że Sąd w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i dokonał prawidłowych rozważań.

Również zarzut nierozpoznania istoty sprawy nie jest zasadny. Skoro Sąd Rejonowy uznał, że zachodziły podstawy do dokonania aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i tym samym oddalił powództwo o ustalenie niezasadności aktualizacji rocznej opłaty z tego tytułu, to nie mógł ustalić wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Oddalenie powództwa w rozpoznawanej sprawie skutkuje bowiem tym, że aktualność zachowuje decyzja o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej i ustaleniu jej nowej wysokości.

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

O kosztach procesu w pkt 2 wyroku Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 1 w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.