

*Sygn. akt II Ca 15/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 24 lutego 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Anatol Gul

Sędziowie SO Alicja Chrzan

SO Jerzy Dydo

Protokolant Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z powództwa (...) **Spółki z o.o. w P.**

przeciwko **Gminie** (...)

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 28 listopada 2014 r. sygn. akt VIII C 1170/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że ustala opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr (...) za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. w wysokości 13.939,80 zł, za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r. w wysokości 23.852,40 zł i od 1 stycznia 2014r. po 33.765 zł, zaś stanowiącą działkę nr (...) za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. w wysokości 3.360 zł, za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r. w wysokości 6.272 zł i za okres od 1 stycznia 2014r. po 9.185 zł;**

**II. oddala dalej idącą apelację;**

**III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 802 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn..akt II Ca 15/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28.11.2014r Sąd Rejonowy w Wałbrzychu ustalił opłaty roczne za użytkowanie wieczyste poczynszony od dnia 1 stycznia 2012 r. nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy (...), znajdujących się w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o. o. w P., położonych w W., przy ul. (...) w postaci:

- działki nr (...) o pow. 8 705 m<sup>2</sup> oraz działki nr (...) o pow. 292 m<sup>2</sup>, obręb 13 P., dla których Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w wysokości 33 765 zł.;

- działki nr (...) o pow. 2 364 m<sup>2</sup>, obręb nr 13 P., dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w wysokości 9 185 zł.(pkt I), w pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo (pkt II) oraz orzekł o kosztach sądowych.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Pismami z dnia z dnia 8 listopada 2011 roku Prezydent Miasta W. wypowiedział stronie powodowej wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionych działek odpowiednio:

- za działki: nr (...) na łączną kwotę 49 020 zł przy przyjęciu wartości działek na kwotę 1 634 000 zł;

- za działkę nr (...) na kwotę 11 757 zł przy przyjęciu wartości działki na kwotę 391 900 zł.

Zaktualizowane opłaty zostały wyliczona na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. arch. B. W. i przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki.

Wartość rynkowa działek nr (...) położonych w W. przy ul. (...) objętych księgą wieczystą nr (...) na dzień 1 stycznia 2012 roku ustalona dla celów określenia wysokości opłaty rocznej od użytkowania wieczystego wynosi 1 125 500 zł, a wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 33 765 zł. Natomiast wartość rynkowa działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...) objęta księgą wieczystą nr (...) na dzień 1 stycznia 2012 roku ustalona dla celów określenia wysokości opłaty rocznej od użytkowania wieczystego wynosi 306 160 zł, a wartość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 9 185 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest częściowo zasadne. Sąd powołując się na art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wskazał, że zasadniczą przesłanką aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zmiana wartości nieruchomości, dlatego w przedmiotowej sprawie kluczowe było ustalenie, czy taka zmiana nastąpiła i w jakim stopniu. W toku przewodu sądowego dopuszczono opinię rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność oszacowania spornych nieruchomości i ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste. Opinię sporządzili kolejno biegły sądowy mgr inż. M. H. i biegły sądowy mgr inż. P. P.. Sąd Rejonowy przyjął jako podstawę rozstrzygnięcia opinię biegłego sądowego mgr inż. P. P., która w jego ocenie jest wyczerpująca i konsekwentna. Sąd przyjął, że porównanie wyników operatów sporządzonych przez rzeczoznawcę biegłego sądowego daje podstawę do przyjęcia, że podniesienie opłaty za użytkowanie wieczyste uzasadnione było jedynie częściowo. W oparciu o wyliczoną przez biegłego sądowego wartość nieruchomości i na podstawie art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Sąd I instancji ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste działek nr (...) położonych w W. przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2012 roku na kwotę 33 765 zł, a opłatę działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...) na dzień 1 stycznia 2012 roku na kwotę 9 185 zł, przyjmując 3 % wartości nieruchomości ustalonych przez biegłego sądowego. W pozostałej zaś części Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając, natomiast o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, przy odpowiednim zastosowaniu art. 100 kpc.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację złożył powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 §1 kpc w zw, z § 28 ust. 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego zebranego w sprawie, poprzez oparcie swojego rozstrzygnięcia na wadliwej opinii biegłego sądowego P. P., pomimo, że zarówno opinia pisemnego jak i jego późniejsze wyjaśnienia w sprawie zawierają liczne wady i nieścisłości, a ponadto nie zawierają wymaganej stosownymi przepisami prawa – analizy rynku nieruchomości;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 217 §1 kpc, art. 227 kpc, art. 278§1 kpc i art. 286 kpc poprzez oddalenie wniosku strony powodowej o wyłączenie biegłego z udziału w sprawie i zlecenia opinii innemu biegłemu, który w sposób niezależny i bezstronny ustaliłby rzeczywistą wartość nieruchomości. Mając na uwadze powyższe zarzuty, strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z zaleceniem przeprowadzenia nowego dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości.

Strona pozwana złożyła odpowiedź na apelację wnosząc o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Okręgowy zważył:***

Apelacja jest częściowo zasadna, jednak z innych przyczyn aniżeli tych podanych w jej uzasadnieniu. Mianowicie podstawą zmiany zaskarżonego orzeczenia było naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego tj art. 77 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego niezastosowanie. Zgodnie z cytowanym przepisem w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Skoro w niniejszej sprawie zaktualizowana opłata roczna za działki nr (...) została ustalona na kwotę 33.765,00 zł i przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 6.969,90 zł, a w przypadku działki (...) opłata w kwocie 9.185,00 zł przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 1.680 zł, to powód winien wnieść opłaty:

- w pierwszym roku od aktualizacji tj. w roku 2012

- w przypadku działek nr (...) – w kwocie 13.939,80 zł (2x6.969,90 zł)
- działki nr (...) – w kwocie 3.360 zł (2x1.680zł)

- w drugim roku od aktualizacji tj. w roku 2013

- działek nr (...) – w kwocie 23.852,40 zł (13.939,80 zł +9.912,60 zł)
- działki nr (...) – w kwocie 6.272,50 zł ( 3.360 zł + 2.912,50 zł)

- w trzecim roku od aktualizacji tj w roku 2013

- działek nr (...) – w kwocie 33.765,00 zł (23.852,40 zł +9.912,60 zł)
- działki nr (...) – w kwocie 9.185,00 zł ( 6.272,50 zł + 2.912,50 zł)

Powyższy mechanizm ustalenia opłaty rocznej nie został w ogóle wzięty pod uwagę przez Sąd I instancji i z tych względów zaskarżony wyrok został zmieniony na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Odnosnie natomiast zarzutów apelacji strony powodowej należy uznać je za nietrafione. Aby można mówić o naruszeniu art. 233§1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd. W sytuacji, gdy z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Zatem okoliczność, że sąd uznał za wiarygodną treść opinii biegłego P. P., szczegółowo uzasadniając swoje stanowisko, nie stanowi naruszenia procesowego mającego wpływ na treść wyroku tj. art. 233 k.p.c.

Natomiast argumentację apelującego w zakresie braku obiektywizmu biegłego sądowego należy uznać za pozbawioną podstaw prawnych. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko biegłego wyrażone w piśmie z dnia 7 sierpnia 2014 r. (k. 265-267). Bez wątplenia konieczność zgromadzenia dokumentów w postaci aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta W. oraz decyzji administracyjnych była zdeterminowana treścią sporządzanej przez biegłego opinii, która dotyczyła określenia wartości rynkowej prawa własności oznaczonych nieruchomości. Nie można również podzielić tezy powoda, że korespondencja między biegłym a Urzędem Miejskim w W. (który notane nie występuje jako strona w niniejszym postępowaniu) była w jakimkolwiek stopniu niejawna, gdyż biegły do opinii głównej dołączył treść pism z urzędu. Z tych też względów pomiędzy biegłym a stroną pozwaną nie zachodzi stosunek tego rodzaju, że mógłby wywoływać wątpliwości co do bezstronności biegłego w rozumieniu art. 49 k.p.c. Odnosnie zaś zarzutów co do treści samej opinii, są one bezpodstawne. W ocenie Sądu II instancji opinia jest rzetelna, kompleksowa i wewnętrznie spójna. Należy podzielić tezę biegłego, że porównując nieruchomości istotne znaczenie ma ich atrakcyjność (atrybuty nieruchomości), a nie cel ich przeznaczenia. Natomiast na spornej nieruchomości znajdują się budynki o charakterze usługowym, w tym min. niepubliczna szkoła wyższa, biblioteka i niepubliczny ZOZ, które są traktowane jako obiekty komercyjne, zatem biegły nie miał obowiązku dokonując wyboru nieruchomości kierować się wyłącznie ich przeznaczeniem – tj. uwzględnić tylko obiekty oferujące usługi z zakresu oświaty, szkolnictwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.100 kpc stosunkowo je rozdzielając. Powód wygrał postępowanie w 44 %, zaś koszty postępowania w II instancji wyniosły 4548 zł. Powód poniosł koszty procesu w kwocie 3 348 zł (opłata od apelacji 2148 zł i koszty zastępstwa procesowego 1200 zł), zaś pozwany 1200 zł. Z sumy kosztów postępowania apelacyjnego powód powinien ponieść koszty w kwocie 2546,88 zł (4548 zł x56%). Powodowi należą się zatem koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 802 zł (3358 zł – 2546 zł). Na marginesie Sąd Okręgowy wyjaśnia, że nie orzekał o kosztach pierwszej instancji, ponieważ Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku nie zawarł w ogóle orzeczenia o kosztach procesu, a ponadto w apelacji koszty procesu nie zostały zaskarżone.