

Sygn. akt II Ca 637/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Danuta Silska (spr.)

Sędziowie: SO Ryszard Marchwicki

SO Aleksandra Kiersnowska-Tylewicz

Protokolant: starszy prot.sąd. Justyna Klimek

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: H. Z. i L. Z.

przeciwko Skarbowi Państwa-Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Szamotułach

z dnia 11 grudnia 2013 r.

sygn. akt I C 886/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) dokonana przez Starostę (...) w dniu 5 listopada 2009r. zgodnie z ofertą GN. (...) (...) jest nieuzasadniona co do kwoty 6512zł,

2. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w kwocie 1.660,00 zł (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt złotych) oraz nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w kwocie 2.031,00 zł (dwa tysiące trzydzieści jeden złotych), łącznie 3.691,00 zł (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych) rocznie za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 17 lipca 2011r.,

3. koszty postępowania rozdziela między stronami po połowie, pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację,

III koszty sądowe w postępowaniu apelacyjnym rozdziela między stronami po połowie i w związku z tym nakazuje ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Szamotułach) kwotę 163,00 zł;

IV koszty pozasądowe w postępowaniu apelacyjnym wzajemnie znosi między stronami.

/-/R.Marchwicki /-/D.Silska /-/A.Kiersnowska-Tylewicz

Sygn. akt II Ca 637/14

UZASADNIENIE

H. i L. Z. wnieśli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 9.09.2010r. w przedmiocie oddalenia ich wniosku, jako użytkowników wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa położonej w P., gmina R., szczegółowo opisanej w sprzeciwie i ustalenia opłaty rocznej za rok 2010 i kolejne lata aż do aktualizacji w wysokości 6.512,02 zł. Powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, bliżej opisanych w sprzeciwie, stanowiących własność Skarbu Państwa, dokonana przez Starostę (...) w dniu 5.11.2009r. jest nieuzasadniona.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zdaniem pozwanego wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego jest prawidłowa, a do wyceny porównywał nieruchomości powodów z nieruchomościami podobnymi i wziął pod uwagę wszystkie cechy, które mogły mieć wpływ na wartość nieruchomości, (k. 169-170).

Pismem z dnia 16.12.2011r. pełnomocnik powodów zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości powodów i ustalenie przez Starostę (...) opłaty za rok 2010r. i 2011r. w kwocie 6 512,02 zł rocznie przy uwzględnieniu proporcji w 2011r. w związku z przejściem na własność ww. nieruchomości na powodów na podstawie właściwych decyzji Starosty (...) jest nieuzasadniona, (k. 249-250)

Wyrokiem z dnia 8.02.2012r. w sprawie (...) Sąd oddalił powództwo obarczając kosztami procesu strony po połowie, (k. 267)

Wyrokiem z dnia 10.07.2012r. w sprawie (...) Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił zaskarżony wyrok przekazując sprawę tut. Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Rejonowy w Szamotułach, rozpoznając ponownie sprawę, wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013r, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 886/12 z powództwa L. Z. i H. Z. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) o ustalenie:

- w pkt. I, ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) dokonana przez Starostę (...) w dniu 5 listopada 2009r. zgodnie z ofertą GN. (...) -218/09 jest nieuzasadniona,
- w pkt. II, kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego i z tego tytułu zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 2.469 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
- w pkt. III, nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Szamotułach kwotę 3.663,82 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne Sądu Rejonowego:

Powodowie H. i L. Z. na dzień wniesienia pozwu posiadali w użytkowaniu wieczystym należące do Skarbu Państwa dwie nieruchomości położone w miejscowości P., gmina R., stanowiące działkę o nr (...), powierzchni 5230 m², dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą (...) oraz działkę o nr (...), o powierzchni 4900 m², dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą POI (...): Druga z działek ma powierzchnię 5230 m.kw, zabudowana w części frontowej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Pozostała część działki jest niezabudowana i zagospodarowana na cele produkcji sadowniczej i ogrodniczej, zaś drzewa i krzewy owocowe posadzone są na gruntach ornych klasy IIIa i IVa. Ponadto przez działkę przebiega rów. (niesporne; opinia biegłego - k. 410)

Dnia 5.11.2009r. Starosta (...) orzekł o powstaniu obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz zaproponował powodom stawkę procentową tej opłaty w wysokości 1% ceny nieruchomości, tj. za działkę nr (...) - opłatę roczną w wysokości 3 151,60 zł oraz za działkę nr (...) - opłatę roczną w wysokości 3 360,42 zł. Łącznie za obie działki opłatę roczną w wysokości 6 512,02 zł, a to na podstawie art. 221 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Decyzją z dnia 18.07.2011 r. Starosta (...) dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego powodom w stosunku do działek nr (...) w prawo własności na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej.

Wartość rynkowa nieruchomości powodów stanowiąca działkę nr (...) według cen z października 2011 r. wynosiła 203 100 zł. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) według stanu i cen z października 2009r. wynosiła 166 000 zł.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy dał wiarę opiniom i zeznaniom biegłych sądowych: częściowo B. Z. (1) oraz w całości S. S. (1). W odniesieniu do działki nr (...) Sąd I instancji oparł się na treści opinii biegłej B. Z. (1), która była w ocenie tego Sądu jasna, logiczna, świadczyła o szczegółowej i gruntownej analizie rynku nieruchomości oraz fachowej wiedzy biegłego w swej dziedzinie. Sąd Rejonowy odrzucił natomiast w części opinię biegłej B. Z. (1) w zakresie w jakim dotyczyła działki nr (...) albowiem w opinii tej biegła posłużyła się definicjami, które nie zostały sformułowane w przepisach odnoszących się do szacowania nieruchomości („tereny uzupełniające do funkcji terenów sąsiadujących). Opinię biegłego S. S. (1) Sąd I instancji ocenił jako wyczerpującą i szczegółową, a wnioski w niej zawarte za jasne, logiczne i znajdujące potwierdzenie w zasadach doświadczenia życiowego. Wskazał jednocześnie, że biegły S. S. (1) podał, iż podzielenie działki nr (...) na dwie mniejsze jest uzasadnione racjonalnie, albowiem działka jest nietypowa, jedna jej część jest zabudowana, natomiast druga jest użytkowana pod uprawy, tym samym potwierdzając w tymże zakresie metodę przyjętą przez biegłą B. Z. (1) odnośnie działki nr (...). Sąd I instancji uwzględnił w szczególności celowość hipotetycznego podziału szacowanej działki na dwie, z uwagi na konieczność wzięcia pod uwagę przy podejściu porównawczym działek o jednolitym przeznaczeniu, co było zdaniem tego Sądu całkowicie uzasadnione w świetle zasad doświadczenia życiowego, z których wynika, że faktyczne przeznaczenie działki w istotny sposób determinuje jej cenę, stąd zasadność szacowania działek o jednorodnym przeznaczeniu. Sąd Rejonowy uwzględnił również zeznania biegłego dotyczące części działki zajętej przez sąd, wskazujące na konieczność wzięcia pod uwagę przy jej wycenie nieruchomości porównawczych nie posiadających przeznaczenia na cele mieszkaniowe, mimo, iż na takie przeznaczenie w odniesieniu do działki powodów wskazywało miejscowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - biegły powołał w tym zakresie argumentację dotyczącą klas bonitacyjnych gruntów stanowiących przedmiotową część szacowanej działki, która zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, determinowała ich przeznaczenie na cele rolnicze, wskazał, że powyższa okoliczność wyklucza realne zabudowanie działki na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Biegły wyraził pogląd, że mimo zapisu ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazującego uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, podejście przyjęte przez niego i de facto także

przez poprzedniego biegłego jest racjonalne i zdroworozsądkowe, albowiem za powyższą część działki z powodów wskazanych wyżej nie uzyska się ceny jak za działkę budowlaną. Powyższą argumentację Sąd Rejonowy zaaprobował jako spełniającą podstawowy cel wyceny, określony w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Dokonując rozważań prawnych Sąd I instancji powołał treść przepisów ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., nr 102, póź. 651) dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W odniesieniu do powyższych przepisów odniósł dokonane ustalenia co do wartości przedmiotowych działek gruntu, a następnie stwierdził, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr (...), dla której tut. Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz działkę gruntu nr (...), dla której tut. Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW (...) dokonana przez Starostę (...) w dniu 5.11.2009r. zgodnie z ofertą GN. (...) -218/09 jest nieuzasadniona jako nieodpowiadająca wymogowi określenia jej w wymiarze 1% ceny nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Szamotułach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia oraz zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych, ewentualnie, zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w oparciu o wartość tych nieruchomości określoną według stanu i cen za listopada 2009r. przez powołanie przez sąd biegłego – rzeczoznawcę majątkowego oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Apelujący zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- nie rozpoznanie istoty sprawy oraz sprzeczność sentencji wyroku z jego uzasadnieniem poprzez orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, dokonana przez pozwanego Skarbu Państwa ofertą z dnia 5 listopada 2009r. jest nieuzasadniona,
- naruszenie art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny dowodów w postaci opinii rzeczoznawców majątkowych B. Z. (2) z dnia 14.09.2011r. oraz S. S. (1) z dnia 21.06.2013r. Dotyczących wartości przedmiotowej nieruchomości,
- naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez odmowę dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowych nieruchomości, pomimo złożenia przez pozwanego zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego i w związku z tym zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów zgodzić należy się na wstępie z twierdzeniem pozwanego, zgodnie z którym wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w trybie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.; zwana dalej jako u.g.n.) obliuguje sąd do ustalenia opłaty należnej w razie wzrostu wartości gruntów. Sąd

Okręgowy podziela prezentowane w orzecznictwie (por. m.in. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013r., IV CSK 430/12, publ. LEX nr 1318444) stanowisko, zgodnie z którym powództwo w sprawie określenia przez sąd stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ma charakter o kształtowanie prawa, a w konsekwencji sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, ale stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Za powyższym poglądem przemawia m.in. treść uregulowania ww. ustawy w zakresie dotyczącym zakwestionowania zaproponowanej opłaty rocznej. Zauważyć należy bowiem, że zgodnie z treścią art. 79 ust. 3 u.g.n. samorządowe kolegium odwoławcze, w przypadku nie zawarcia ewentualnej ugody, wydaje orzeczenie bądź to o oddaleniu wniosku użytkownika wieczystego o ustalenie, iż zaproponowana opłata wieczysta jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości (w przypadku, gdy uznaje zaproponowaną opłatę za zasadną), bądź to o ustaleniu nowej wysokości opłaty (jeśli uznaje zaproponowaną opłatę choć w części za niezasadną). W razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego na podstawie art. 80 u.g.n. orzeczenie to traci moc, a sprawa zostaje przekazana do sądu powszechnego. Przedmiot rozstrzygnięcia pozostaje jednak ten sam – sąd orzeka bądź to o oddaleniu pozwu (jeśli uznaje zaproponowaną opłatę za zasadną), bądź też orzeka o nowym ustaleniu opłaty (jeśli uznaje zaproponowaną opłatę choć w części za niezasadną).

Mając na uwadze, wskazany powyżej, prawnokształtujący charakter orzeczenia sądu w kwestii opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie można się jednak zgodzić z twierdzeniem apelującego, wedle którego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Analiza treści sentencji zaskarżonego orzeczenia wespół z jego uzasadnieniem wskazuje, że Sąd Rejonowy odniósł się merytorycznie do wysokości zaproponowanej przez pozwanego opłaty rocznej – powołując się na wnioski opinii biegłych, wskazał, że zaproponowana w dniu 5 listopada 2009r. opłata jest nieuzasadniona jako nieodpowiadająca wymogowi określenia jej w wymiarze 1% ceny nieruchomości. Zaskarżone orzeczenie było natomiast niekompletne, gdyż nie wskazywało jednoznacznie w swej sentencji kwoty stanowiącej 1% wartości nieruchomości jako wysokości opłaty należnej. Wadliwość ta nie może być jednak utożsamiana z nierozpoznanie istoty sprawy i uzasadniać wydanie przez Sąd odwoławczy wyroku kasatoryjnego. Takiemu rozstrzygnięciu sprzeciwia się również pozytywna ocena Sądu Okręgowego co do kompletności i prawidłowości postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd I instancji, w tym w szczególności w zakresie weryfikacji opinii biegłych rzeczoznawców.

W treści apelacji, skarżący, w zakresie opinii biegłego S. S. (1) z dnia 21 czerwca 2013r., przyjętej przez Sąd I instancji za podstawę oszacowania wartości działki nr (...), podniósł zarzut naruszenia art. 154 u.g.n., poprzez nieoparcie się przy ustaleniu przeznaczenia nieruchomości, na wskazaniach co do jej przeznaczenia zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Poza tym apelujący wniósł zastrzeżenia co do sposobu wyceny przedmiotowej działki gruntu poprzez jej podzielenie na dwie części (zabudowaną i niezabudowaną) i dokonanie ich oddzielnej wyceny.

Odnosząc się do wskazanych powyżej zarzutów, podkreślić należy na wstępie, że wyceny dokonane w operatach szacunkowych biegłych powołanych w niniejszej sprawie dotyczyły oszacowania całej nieruchomości. Jedynie z przyczyn związanych ze specyfiką szacowanej nieruchomości obejmującej działkę nr (...), biegły S. S. (1) (podobnie jak biegła B. Z. (1) we wcześniejszej opinii), w ramach przyjętej przez siebie techniki wyceny, dokonali swoistego rozdzielenia nieruchomości na dwie części, kierując się faktycznym sposobem użytkowania obu części. Ostatecznie jednak operat szacunkowy, stanowiący podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej, wskazywał na szacunkową wartość rynkową całej nieruchomości. W konsekwencji bezzasadnie apelujący, w uzasadnieniu apelacji, powołał treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013r. (III CZP 24/13, publ. OSNC 2013/12/138). Wyrażony w sentencji tego orzeczenia pogląd, według którego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta, nie został w rozpatrywanej sprawie w jakikolwiek sposób zakwestionowany. Co istotne, rozdzielenie przedmiotowej nieruchomości przy dokonywaniu szacowania, rozróżnienie odmiennego sposobu użytkowania obu części, nie stoi w sprzeczności z przyjętą przez strony stawką procentową określającą wymiar opłaty na podstawie art. 72 ust. 3 pkt. 4 u.g.n. oraz nie stanowi o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. Zgodnie bowiem z art. 72 ust. 3 oraz art. 73 ust. 1 u.g.n. decydujący dla przyjęcia stawki procentowej uzależniony jest od określonego w umowie, podstawowego, celu na jaki nieruchomość została oddana.

W ocenie Sądu Okręgowego, omawiany sposób sporządzenia opinii nie narusza jakichkolwiek wskazań metodologicznych ani uregulowań normatywnych dotyczących sporządzania operatów szacunkowych. Nie można w szczególności stwierdzić, że naruszony został art. 154 u.g.n. W myśl tego przepisu rzeczoznawca dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz metody i technik szacowania nieruchomości, przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych (ust. 1). W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2). W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (ust. 3). Powyższy przepis tworzy katalog przesłanek, które należy uwzględnić, dokonując wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Jest on katalogiem otwartym. W zakresie ustalenia przeznaczenia nieruchomości, widocznym jest, że celem omawianej regulacji jest jak najszersze uwzględnienie możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wyznaczonym bądź to normami prawnymi o charakterze generalnym (plan zagospodarowania), bądź też z wynikających z takich norm aktów o charakterze indywidualnym (decyzja o warunkach zabudowy). Dopiero w dalszej kolejności przeznaczenie nieruchomości na potrzeby operatu określa faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Przy takim też założeniu, jako podstawa ustalenia przeznaczenia nieruchomości, we wskazanym przepisie prawnym, zostało wskazane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W ramach bowiem obowiązującej regulacji prawnej – w myśl art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., nr 80, poz. 717 ze zm.) studium, choć nie jest aktem prawa miejscowego (ust. 5), to jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzeniu planów miejscowych (ust. 4). W rezultacie uregulowania studiów zazwyczaj mają daleko idące konsekwencje dla potencjalnych możliwości wykorzystania objętych ich zakresem nieruchomości. Ewentualne ustalenia planu miejscowego, wiążącego dla sposobu wykorzystania nieruchomości, nie mogą bowiem już naruszyć przeznaczenia tej nieruchomości określonej w studium. Wskazać należy również, że studium - konstruowane zgodnie z przepisami powyższej ustawy - stanowi z założenia akt planistyczny stwarzający nieprzekraczalne ramy planowania przestrzennego, nie stanowi zaś podstawy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (por. Niewiadomski, [w:] ZagospPrzetrzU. Komentarz, wyd. 6, art. 9, Nb 13, Warszawa 2011). W praktyce trudno byłoby jednak uznać za prawidłowe akty prawne gminy o charakterze indywidualnym sprzeciwiające się wskazaniom studium.

W kontekście powyższych uregulowań wskazać należy, że nieruchomość będąca przedmiotem rozpatrywanej sprawy objęta została studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy R. – zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy R. Nr XIX/162/99 z dnia 14.12.1999r., a zatem przedmiotowe studium nie powstało pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lecz na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 1999r., nr 15, poz. 139 ze zm.). Z faktem tym wiążą się daleko idące konsekwencje prawne w zakresie znaczenia samego studium. Przede wszystkim wskazać, że przepisy poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie stawiły wymogu „zgodności” planu zagospodarowania przestrzennego z studium. W myśl tych przepisów studium nie było z założenia sporządzone jako akt, z którym plany miejscowe mają być „zgodne”, lecz jedynie „spójne”. Konsekwencje tego stanu rzeczy są rozległe. W tym miejscu należy jednak wskazać, że ustawowy obowiązek zgodności planów miejscowych ze studium został wprowadzony jednocześnie z ustanowieniem nowego zakresu przedmiotowego i procedury sporządzania studium. Jeśli więc dawne studia zawierają ustalenia wykraczające poza obecny zakres przedmiotowy studium, np. granice obszarów, to są one niezgodne z obecną ustawą. Ustalenia te nie podlegają formalnemu uchyleniu i pozostają treścią studium w zakresie polityki przestrzennej gminy. Jako ustalenia niezgodne z prawem obowiązującym nie mogą jednak stanowić podstawy do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie powinny zatem być brane jako kryterium zgodności planu miejscowego ze studium (zob.. Niewiadomski, [w:] ZagospPrzetrzU. Komentarz, wyd. 6, art. 9, Nb 17, Warszawa 2011).

W odniesieniu do powyższych uwag, stwierdzić należy, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy R. – zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy R. Nr XIX/162/99 z

dnia 14.12.1999r., które mogą stać się podstawą do uchwalenia planu miejscowego dopiero po dogłębnej ich weryfikacji z obowiązującymi unormowaniami aktualnej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie pozwalają na jednoznaczne ustalenie możliwości wykorzystania nieruchomości powodów, zgodnie z celem regulacji art. 154 u.g.n. Zauważyć należy, że brak jest podstaw prawnych obligujących biegłego sądowego do dokonywania takiej oceny. W praktyce do jej dokonywania zobligowane są organy gmin, podejmując w oparciu o studium, w granicach obowiązujących przepisów prawa, uchwały w sprawie uchwalenia planów miejscowych. W konsekwencji należy uznać za słuszne postępowanie biegłych sporządzających opinie w niniejszej sprawie, polegające na ustaleniu przeznaczenia nieruchomości w odejściu od uregulowań studium, a uwzględnieniu faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. W oparciu o to ostatnie kryterium, na podstawie dokonanych oględzin, biegły S. S. (1) słusznie ustalił, że część działki o powierzchni 920 m² stanowi teren pod zabudowę mieszkaniową, a pozostała część o powierzchni 4310 m² obejmuje sad, krzewy owocowe. Taki umowny podział nieruchomości na potrzeby jej wyceny uwzględniał zatem jej faktyczny sposób użytkowania zgodnie z art. 154 ust. 3 u.g.n. Jednocześnie podział taki nie miał wpływu na wybór biegłego co do właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości (art. 154 ust. 1 u.g.n.). Sposób oszacowania nieruchomości odpowiadał kryteriom określonym w par. 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., nr 207, poz. 2109 ze zm.) dotyczącym szacowania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Oceniając przyjętą przez biegłego technikę wyceny, podzielić należy także uwagi Sądu I instancji, podniesione przy okazji oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Wobec znikomych szans przeznaczenia części nieruchomości pod zabudowę (w związku z ukształtowaniem granic działki, rolnicze przeznaczenie gruntu wedle przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, brak planu zagospodarowania przestrzennego, niemożność prostego przeniesienia przeznaczenia nieruchomości określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999r. do planu miejscowego), ewentualna część gruntu użytkowana rolniczo, nie odpowiadałaby swoją rzeczywistą ceną rynkową, stawkom cen nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne, pomimo formalnego zaliczenia całej nieruchomości powodów na cele mieszkalne w treści studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy R. z 1999r. W rezultacie rozdzielenie przez biegłego przy dokonywaniu wyceny części nieruchomości faktycznie wykorzystywanej na cele mieszkalne i części nieruchomości faktycznie wykorzystywanej na cele rolnicze, spełniało podstawowy cel wyceny, określony w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Odnosząc się do kwestii opinii biegłych, wskazać należy wreszcie, że Sąd Okręgowy podziela zapatrywania Sądu I instancji co do zasadności oparcia się w zakresie wyceny działki nr (...) na wnioskach opinii sporządzonej przez biegłego S. S. (2), nie zaś na wycenie dokonanej przez biegłą B. Z. (1). Wobec użycia przez tą ostatnią biegłą, w zakresie pojęć pomocniczych, nomenklatury nieuzasadnionej wskazaniem normatywnymi budzącymi wątpliwości Sądu Rejonowego, uprawnionym było podjęcie przez ten Sąd decyzji o powołaniu dowodu z opinii kolejnego biegłego. Wskazać należy w tym miejscu, że sporządzany przez biegłego operat szacunkowy, po wypełnieniu ram normatywnych określających podstawowe wskazania metodologiczne wyceny, pozostawia rzeczoznawcy majątkowemu istotną dozę swobody przy ocenie szczegółowych czynników wpływających na wartość nieruchomości czy doborze danych źródłowych. W praktyce dwie opinie, wskazujące na różną wartość tej samej nieruchomości, mogą zostać uznane za wykonane poprawnie, spełniające kryteria normatywne. W takiej sytuacji jest rzeczą Sądu uznanie, którą z opinii oceni jako bardziej przekonującą. W rozpatrywanej sprawie, pomimo przyjęcia takich samych wskazań metodologicznych dotyczących wyceny działki nr (...), Sąd I instancji uznał za bardziej przekonującą treść opinii biegłego S. S. (2). Sąd odwoławczy tą ocenę podziela, kierując się przejrzystością uzasadnienia przyjętych w omawianej ekspertyzie konkluzji, większą niż w przypadku opinii biegłej Z., która posłużyła się wspomnianymi, obranymi przez siebie, terminami pozanormatywnymi.

Mając zatem na uwadze wnioski przyjętych za podstawę ustalenia wartości nieruchomości opinii, uznać należy zatem, że zaproponowana przez powoda wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) i działki nr

(...), w łącznej kwocie 6.512 zł jest niewłaściwa, albowiem nie odpowiada ona 1% wartości nieruchomości. Prawdłowo ustalona wartość opłaty dla działki gruntu nr (...) powinna wynieść 1.660 zł (1% x 166.000,00 zł), a dla działki gruntu nr (...) powinna wynieść 2.031,00 zł (1% x 203.100,00 zł), łącznie 3.691,00 zł za okres od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia 17 lipca 2011r. W ten sposób, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok, o czym orzeczono w pkt. I wyroku. Konsekwencją zmiany orzeczenia merytorycznego była również zmiana orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji – zgodnie z art. 100 k.p.c. kosztami tymi Sąd Okręgowy obciążył obie strony po połowie, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku. W pozostałym zakresie apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. II wyroku Sądu Okręgowego.

O kosztach postępowania apelacyjnego, stosownie do wyniku sprawy, orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., rozdzielając je po połowie. W konsekwencji koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym podlegały wzajemnemu zniesieniu, zaś od powodów na rzecz Skarbu Państwa należało ściągnąć kwotę 163,00 zł.

/-/R. Marchwicki /-/D. Silska /-/A. Kiersnowska – Tylewicz