

Sygnatura akt II Ca 566/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 1 grudnia 2020 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie:**

Przewodniczący: sędzia Anna Kulczewska-Garcia

sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

sędzia Ryszard Małecki

protokolant: p. o. stażysty Sara Zandecka

**po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2020 r. w Poznaniu**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.**

**przeciwko Miastu P.**

**o ustalenie**

**na skutek apelacji pozwanego**

**od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu**

**z dnia 11 lipca 2019 r.**

**sygn. akt I C 2306/18**

1. oddala apelację,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Małgorzata Radomska-Stęplewska Anna Kulczewska-Garcia Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 10 maja 2016 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. domagała się ustalenia, że odmowa z dnia 14 kwietnia 2016 r. aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w P., os. (...), arkusz mapy (...), działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 14.975 m<sup>2</sup> oraz działka nr (...) o powierzchni 460 m<sup>2</sup> oraz arkusz mapy (...) działka nr (...) o powierzchni 2758 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest nieuzasadniona. Powódka zarzuciła ww. decyzji Prezydenta Miasta P. naruszenie przepisów prawa procesowego i materialnego.

W piśmie z dnia 7 grudnia 2017 r. pełnomocnik powódki sprecyzował oznaczenie pozwanego wskazując, że jest nim Miasto P., wartość przedmiotu sporu określił na kwotę 31.608 zł. Nadto wskazał, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w części 119695/194585. W ocenie powódki

wartość ww. nieruchomości spadła, na potwierdzenie czego przedłożono prywatną opinię biegłej B. N.. Pełnomocnik powódki wskazywał, że z przedmiotowego operatu jednoznacznie wynika, iż zmiana wartości gruntu uzasadniała aktualizację opłaty, która biorąc pod uwagę aktualną wartość winna wynosić 64.635,04 zł, a powód obecnie płaci 96.243,06 zł. Pełnomocnik (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew Miasto P. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2019 r. pełnomocnik powódki doprecyzował żądanie pozwu przeliczając je rachunkowo i określił na kwotę 56.032,48 zł i wniósł o ustalenie takiej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

#### **Wyrokiem z dnia 11 lipca 2019r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu :**

**1. ustalił, że z dniem 01 stycznia 2016r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w P., na os. (...) oznaczonego jako obręb W., arkusz mapy (...), działka nr (...) o powierzchni 460 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 14.975 m<sup>2</sup>, a także obręb P. arkusz mapy (...) działka nr (...) o powierzchni 2.759 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), który był w użytkowaniu wieczystym powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w udziale w wysokości 119695/194585 wynosi 56.032,48 zł;**

**2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda 7.555,23 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

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

Sąd Rejonowy P., (...) prowadzi dla nieruchomości obejmującej działkę gruntu (...) o łącznej powierzchni 1.8193 ha księgę wieczystą o numerze (...). Na nieruchomości tej posadowione są budynki wielomieszkaniowe na Os. (...), której właścicielem ww. nieruchomości jest Miasto P., a użytkownikiem wieczystym w udziale 119695/194585 jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P..

W dniu 30 grudnia 2015 r. wpłynął wniosek do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej. Prezydent Miasta P. pismem z dnia 14 kwietnia 2016 r. odmówił dokonania aktualizacji ww. opłaty.

Pismem z dnia 10 maja 2016 r. skierowanym do Samodzielnego Kolegium Odwoławczego powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. domagała się ustalenia, że ww. odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 9 czerwca 2017 r. w sprawie (...) oddaliło wniosek powódki o ustalenie, że ww. odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Decyzję tę powódka otrzymała w dniu 14 września 2017 r. Pismem z dnia 26 września 2017 r. powódka wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P..

Wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 29 grudnia 2015 r. według stanu na dzień 29 grudnia 2015 r. wynosiła 9.109.053 zł.

#### **Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, co następuje :**

Zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 97 nr 115 poz. 741 ze zmianami) w brzmieniu obowiązującym w dniu 29 grudnia 2015 r. ust.1 użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,

jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Ciężar dowodu w przedmiocie wystąpienia przesłanek aktualizacji ww. opłaty spoczywa na użytkowniku wieczystym (art. 81 ust. 2 ww. ustawy), a nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji przedmiotowego żądania, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji (art. 81 ust. 3 ww. ustawy).

Wobec odmowny aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i oddalenia wniosku powódki przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., powódka miała prawo w świetle art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 97 nr 115 poz. 741 ze zmianami) domagać się ustalenia nowej wysokości opłaty za użytkowaniem wieczyste przed sądem powszechnym na drodze cywilnoprawnej. Sąd zaś związany był zgłoszonym przez powódkę żądaniem w zakresie określenia aktualnej wysokości opłaty wobec - jak twierdziła powódka - obniżenia wartości nieruchomości. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień 29 grudnia 2015 r. wynosiła 9.109.053 zł. Przy czym wartość nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 97 nr 115 poz. 741 ze zmianami) to wartość prawa własności, a więc prawa przysługującego właścicielowi (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że pojęcie „określanie wartości nieruchomości” zostało w ustawie o gospodarce nieruchomościami zdefiniowane szeroko jako określanie wartości zarówno prawa własności, jak i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt 6a ww. ustawy). Z zawartego w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 97 nr 115 poz. 741 ze zmianami) odesłania do art. 67 ww. ustawy wynika jednak, że chodzi tu o wartość obliczaną tak samo jak dla celów sprzedaży, a więc o wartość prawa własności gruntu. Powyższe potwierdzają regulacje szczegółowe, a przede wszystkim § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004, poz. 207, nr 2109), z którego jednoznacznie wynika, że na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności. To zatem wartość prawa własności nieruchomości gruntowej będzie miarodajna dla ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Rejonowy uznał, że powódka wykazała, iż wartość nieruchomości objętej pozwem uległa obniżeniu. W związku z tym żądanie pozwu uznał za zasadne podnosząc, że ziszczyły się przesłanki z art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 97 nr 115 poz. 741 ze zmianami). Wskazał przy tym, że na podstawie art. 72 ww. ustawy wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w przypadku przedmiotowej nieruchomości oddanej na cele mieszkalne wynosi 1 %. Mając na uwadze, że powódce przysługuje udział w użytkowaniu wieczystym tej nieruchomości w wysokości 119695/194585, Sąd uznał, że przypadająca na powódkę część opłaty wynosiła 56.032,48 zł - taką też kwotę Sąd Rejonowy ustalił z tytułu opłaty rocznej w punkcie pierwszym wyroku z dnia 11 lipca 2019 r.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy przyjął art. 98 k.p.c.

**Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wniósł pozwany**, zaskarżając wyrok w całości.

Jako zarzuty apelacyjne wskazał :

I. naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 81 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 81 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że nowa wysokość opłaty rocznej ustalona w wyniku rozstrzygnięcia sądowego obowiązuje począwszy od roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał dokonania jej aktualizacji, podczas gdy przepis wyraźnie stanowi, że obowiązuje ona począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zażądano dokonania aktualizacji, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia opłaty w nowej wysokości licząc od roku 2016, a nie od roku 2017. W uzasadnieniu apelacji pozwany wskazał, że w

jego ocenie aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w przedmiotowej sprawie mogła nastąpić dopiero od 1 stycznia 2017 r., a nie jak orzeczono w zaskarżonym wyroku od 1 stycznia 2016 r. Swoje stanowisko w ww. przedmiocie apelujący uzasadnia tym, że pismo powódki doręczone pozwanemu w dniu 30 grudnia 2015 r. było jedynie zapowiedzią złożenia wniosku o aktualizację opłaty rocznej należnej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Do ww. pisma nie dołączono bowiem przygotowanego na zlecenie powódki operatu szacunkowego. Pozwany powołał się na art. 77 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), zgodnie z którym aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;

2. art. 78 ust. 2 w zw. z art. 81 ust. 1 zdanie ostatnie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przypadku odmowy dokonania przez właściwy organ aktualizacji opłaty na wniosek użytkownika wieczystego, sąd uprawniony jest do ustalenia wysokości opłaty, a nie ustalenia czy odmowa była nieuzasadniona w całości czy też w części, co z kolei doprowadziło do naruszenia art. 193 k.p.c. i art. 321 k.p.c. poprzez dopuszczenie do rozszerzenia powództwa i orzeczenia ponad żądanie pozwu. W uzasadnieniu apelujący powołał się na treść art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), zgodnie z którym użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości;

3. § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. poz. 207, nr 2109 ze zm.) przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że określając wartość nieruchomości jako nieruchomości niezabudowanej można kierować się jej potencjałem ekonomicznym ustalonym w oparciu o istniejącą na tym gruncie zabudowę. W uzasadnieniu apelacji w odniesieniu do ww. zarzutu pozwany podniósł, że przedmiotowa nieruchomość na potrzeby wyceny jej wartości w celu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinna być traktowana jak nieruchomość niezabudowana. Nadto, w ocenie apelującego także nieruchomości podobne dobrane w celu zastosowania metody porównawczej powinny być nieruchomości niezabudowanymi i stanowić przedmiot własności. Pozwany wskazał, że w jego ocenie potencjał inwestycyjny wynika z celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku także studium, a nie z istniejącej zabudowy. Także stan zagospodarowania, w ocenie apelującego, nie obejmuje budynków znajdujących się na gruncie. Pozwany wskazał nadto, że biegła w treści opinii uzupełniającej nie odniosła się do zarzutu, iż jedna z nieruchomości porównawczych była przedmiotem sprzedaży między podmiotami zależnymi, a co za tym idzie jej wartość nie została ustalona w oparciu o ceny rynkowe;

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z § 28 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. poz. 207, nr 2109 ze zm.) przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i oparcie wyroku na opinii biegłej, która nie dostosowała się do wymogu wyceny nieruchomości, jako nieruchomości niezabudowanej, co doprowadziło do przyjęcia zaniżonej wartości szacowanej nieruchomości. W uzasadnieniu apelacji pozwany wskazał, że biegła sądowa dr B. H. oceniła potencjał ekonomiczny przedmiotowej nieruchomości w oparciu o istniejącą zabudowę. Nadto w ocenie apelującego biegła błędnie dobrała cechy przedmiotowej nieruchomości służące do ustalenia jej wartości. Pozwany podniósł nadto, że nieprawidłowe było ustalenie wag poszczególnych cech;

2. art. 227 k.p.c. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. art. 241 i art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego niż biegła sądowa dr B. H. na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości objętej pozwem i nieuzupełnienie materiału dowodowego w sytuacji, gdy opinia biegłej sądowej B. H. nie odpowiadała wymogom określonym w przepisach prawa. W uzasadnieniu apelujący wskazał, że wobec sformułowanych przez niego zarzutów istnieją podstawy do uzupełnienia materiału dowodowego

i przeprowadzenie wnioskowanego przez pozwanego dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, ewentualnie o wystąpienie do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę poprawności operatu sporządzonego przez biegłą B. H.. Pozwany wskazał także, że w jego ocenie Sąd Rejonowy nie dokonał analizy sprzecznych stanowisk pozwanego i ww. biegłej w zakresie poprawności przedmiotowej opinii;

3. art. 193 § 2(1) k.p.c. poprzez dopuszczenie do rozszerzenia powództwa na drodze ustnego oświadczenia złożonego na rozprawie.

Przy powyższych zarzutach apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa;

ewentualnie

2. zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez ustalenie, że żądanie powoda o aktualizację opłaty rocznej uzasadnione było od 1 stycznia 2017 r., co do kwoty ustalonej w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z opinii biegłego, o przeprowadzenie której pozwany wniósł w pkt 3 petitum apelacji, o ile z opinii tej wynikać będzie, że wartość nieruchomości jest wyższa niż wykazywana przez powódkę we wniosku albo kwoty żądanej przez powódkę jeżeli wartość nieruchomości ustalona w postępowaniu apelacyjnym będzie niższa niż żądana przez powoda we wniosku;

3. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**W odpowiedzi na apelację** powódka wniosła o oddalenie apelacji jako całkowicie bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.**

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 193 k.p.c. w zw. z art. 321 k.p.c. poprzez dopuszczenie do rozszerzenia powództwa na drodze ustnego oświadczenia złożonego na rozprawie i orzeczenie ponad żądanie pozwu. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, że powódka mogła na rozprawie ( w obecności pełnomocnika pozwanego) doprecyzować żądanie pozwu, dokonując matematycznego przeliczenia wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania w odniesieniu do wartości nieruchomości wyliczonej przez biegłego sądowego i nie wymagało to zachowania formy pisemnej zgodnie z brzmieniem z art. 193 § 2(1) k.p.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8.07.2010 r., II CSK 645/09, w świetle art. 193 k.p.c. zmiana powództwa może polegać na wystąpieniu z nowym roszczeniem obok pierwotnego bądź też na zgłoszeniu nowego roszczenia zamiast pierwotnego. Przepis ten normuje zmianę przedmiotową powództwa, obejmującą jego istotne elementy, którymi są żądanie i podstawa dochodzonego roszczenia. Interwencja w treść żądania musi być na tyle ważka, żeby kształtowała powództwo o treści odmiennej od dotychczasowej zamiast lub obok zgłoszonego wcześniej. Nie budzi sporu, że czynności procesowe polegające na sprostowaniu, doprecyzowaniu czy też bliższym określeniu żądania nie stanowią zmiany powództwa w rozumieniu art. 193 k.p.c.. Ocena, jakie powództwo zostało zgłoszone, a w konsekwencji - czy nastąpiła jego zmiana, musi być przeprowadzona przy uwzględnieniu kompleksowo potraktowanego stanowiska procesowego powoda, a obowiązkiem sądu jest wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości, czego zgłoszone żądanie dotyczy. Mając na uwadze to, że powódka w przedmiotowym postępowaniu od momentu jego wszczęcia dochodziła ustalenia wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania od dnia 1.01.2016 r. w wysokości zaktualizowanej na skutek zmiany wartości nieruchomości ( jej zmniejszenia), a na rozprawie w dniu 27 czerwca 2019 r. dokonała jedynie wyliczenia wysokości tej opłaty w oparciu o wydaną w sprawie opinię biegłego sądowego B. H., w ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnione jest stanowisko, że była to czynność procesowa polegająca na doprecyzowaniu żądania, a nie na zmianie powództwa

w rozumieniu art. 193 k.p.c. Dodać przy tym należy, że nie doszło do zmiany podstawy faktycznej powództwa, a pełnomocnik pozwanego miał możliwość ustosunkowania się sprecyzowanego żądania powódki, z czego skorzystał, nie składając jednocześnie zastrzeżenia z art. 162 k.p.c.

Zaznaczenia wymaga, że zarzuty sformułowane przez apelującego w znacznej części koncentrują się na podważeniu rzetelności opinii biegłej B. H., a tym samym jej przydatności w zakresie ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Podkreślenia wymaga, że pozwany w treści apelacji powielił zarzuty formułowane na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, co do których wypowiadała się biegła. Sąd Rejonowy uznał wyjaśnienia biegłej za wystarczające i tym samym nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności przedmiotowej opinii. Apelujący nie podniósł argumentów, które pozwalałyby na podważenie oceny ww. dowodu dokonanej przez Sąd Rejonowy. Tym samym sformułowany przez niego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z § 28 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. poz. 207, nr 2109 ze zm.) należało uznać za bezzasadny.

Istotnym bowiem w sprawie pozostało, że w stosunku do opinii biegłego zastosowanie mają ogólne reguły oceny zgromadzonego materiału dowodowego wynikające z art. 233 k.p.c. Sądowa kontrola opinii biegłego wymaga jej weryfikacji pod kątem nie tylko zgodności z zasadami logiki, czy też wiedzy biegłych, podstaw teoretycznych opinii oraz sposobu motywowania wniosków opinii, ale także stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 stycznia 2020 r., sygn. akt I ACa 54/19 „sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy”. Z uwagi na powyższe, zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu I instancji i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować wyłącznie poprzez argumenty natury jurydycznej i wykazanie, jakie kryteria naruszył Sąd Rejonowy przy ocenie konkretnych dowodów. Zarzucając naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. apelujący powinien precyzyjnie określić, w jaki sposób miało dojść do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Wykazanie powyższego wymaga odniesienie się do konkretnych reguł logicznego myślenia, czy zasad doświadczenia życiowego.

W kontekście powyższego wskazać należy, że Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że opinia biegłej została sporządzona w sposób zupełny i zgodny z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. poz. 207, nr 2109 ze zm.). Przy tym nie ulega wątpliwości, że odpowiadała na pytania zawarte w tezie dowodowej i została wydana po szczegółowej analizie dokumentacji, w oparciu o aktualny stan wiedzy oraz przy uwzględnieniu całego materiału dowodowego. Stąd należało ocenić ją jako wyczerpującą. Nadto pod względem merytorycznym miała wszelkie cechy poprawności i nie zawierała dowolnych wniosków. Przy tym brak jest podstaw do formułowania jakichkolwiek zastrzeżeń do metody opracowania tej opinii. W związku z tym słusznie Sąd Rejonowy uznał tę opinię za przydatną dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Apelujący zarzucił, że biegła wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej ustaliła w oparciu o istniejącą zabudowę. Stało się tak, w ocenie apelującego, z uwagi na zastosowanie kryterium potencjału ekonomicznego. Nadto pozwany zarzucił błędny dobór cech rynkowych przyjętych do porównań i ich wag zastosowanych przez biegłą. Poza tym zarzucił, że biegła dokonała nieprawidłowego wyboru w zakresie nieruchomości podobnych. W ocenie pozwanego transakcje przyjęte przez biegłą do wyceny nie dotyczyły nieruchomości spełniających kryterium podobieństwa. Apelujący podtrzymał także zarzut braku rynkowego charakteru transakcji mającej za przedmiot nieruchomości położoną przy ul. (...).

W świetle powyższego wskazać należy, że nie sposób zgodzić się z apelującym, iż zastosowane przez biegłą cechy kształtujące ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zostały ustalone w sposób nieprawidłowy. Biegła dokonała bowiem ich wyboru w oparciu o kompleksową analizę i charakterystykę rynku nieruchomości. To właśnie w wyniku ww. analizy ustalono, że głównymi czynnikami wpływającymi na wartość

ww. rodzaju nieruchomości gruntowych są: potencjał ekonomiczny, lokalizacja, stan techniczno-użytkowy oraz powierzchnia. Przy czym cecha, która w sposób decydujący wpływa na cenę ww. nieruchomości jest jej potencjał inwestycyjny (k. 125). Odnosząc się do ww. tez biegłej podkreślenia wymaga, że pozwany nie wykazał, aby ww. twierdzenia były błędne. Apelujący w tym zakresie wskazał jedynie, że jego zdaniem cechą determinującą wartość nieruchomości położonych na terenie P. jest lokalizacja, powierzchnia oraz możliwość zagospodarowania. Powyższe nie jest wystarczające do podważania wyboru przez biegłą wskazanych cech.

Odnosząc się do zarzutu błędnego doboru nieruchomości podobnych, w pierwszej kolejności wskazać należy, że biegła posłużyła się następującymi kryteriami: położenie w strefie pośredniej i peryferyjnej P., własność, przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nieruchomość niezabudowana, powierzchnia powyżej 5 000 m<sup>2</sup>, okres badania cen (dwa lata od daty, na którą określa się wartość rynkową nieruchomości oraz spełnienie warunków nieruchomości podobnej w rozumieniu art. 4 pkt 16 ostatnie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204). Zgodnie z powołanym uregulowaniem przez nieruchomość podobną rozumie się nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (k. 127). Pozwany nie podważył zasadności przyjęcia wskazanych kryteriów.

Z uwagi na ww. cechy nieruchomości wskazane przez pozwanego w piśmie z dnia 18 lutego 2019 r. (k.156-158) nie mogły zostać uwzględnione jako nieruchomości podobne. Jak podniosła bowiem biegła w treści opinii uzupełniającej z dnia 12 kwietnia 2019 r. (k. 170-173) nie spełnią one przyjętych cech. Nieruchomości położone przy ul. (...), ul. (...) oraz w obrębie Ł. są położone w strefie wewnętrznej. Nieruchomość położona w obrębie R. nie spełnia kryterium powierzchni (3 071 m<sup>(2)</sup> zamiast min. 5 000 m<sup>(2)</sup>). Z kolei nieruchomość położona w obrębie G. posiada wyższy wskaźnik intensywności zabudowy, co stanowi cechą wpływającą na jej wartość (art. 4 pkt 16 ostatnie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204). Tym samym argumentacja pozwanego oparta o transakcje dotyczące ww. nieruchomości nie mogła okazać się skuteczna. Nadto pozwany nie wykazał, aby nieruchomości wybrane przez biegłą nie były podobne do przedmiotowej nieruchomości. W szczególności nie świadczy o tym fakt, iż nie były one identyczne. Pozwany nie wskazał, jak wymienione przez niego w piśmie z dnia 18 lutego 2019 r. cechy nieruchomości nr (...) miałyby powodować ich niezgodność z kryteriami doboru nieruchomości podobnych przyjętych przez biegłą. W odniesieniu do transakcji, której przedmiotem była nieruchomości nr 4 pozwany podniósł nadto zarzut braku rynkowego charakteru. Apelujący nie wykazał jednak, że strony ww. transakcji były od siebie zależne. Podkreślenie wymaga także, że nawet gdyby przyjąć tezy apelującego, co do braku niezależności stron ww. transakcji, to i tak brak jest podstaw do przyjęcia, że transakcja nie spełnia kryterium rynkowości. Cena nieruchomości koresponduje bowiem z oceną jej poszczególnych cech dokonaną przez biegłą. Lokalizacja ogólna oraz potencjał ekonomiczny ww. nieruchomości zostały ocenione jako przeciętne, z kolei lokalizacja szczegółowa, stan techniczno-użytkowy oraz powierzchnia jako słabe.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. art. 241 i art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego niż biegła sądowa B. H. przede wszystkim wskazać należy, że niezadowolenie strony z niekorzystnej dla niej opinii nie jest przesłanką wystarczającą do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z tej samej dziedziny (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 czerwca 2017 r., sygn. akt I CSK 627/16). Potrzeba powołania ww. dowodu musi być podparta „rzeczową i umotywowaną krytyką opinii dotychczasowej, nasuwającą wątpliwości co do trafności zawartych w niej konkluzji” (Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 16 maja 2019 r. I CSK 739/18). Nadto przyczyna uzasadniająca przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłych występuje, gdy „przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona ekspertyza nie pozwala organowi orzekającemu zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych” (Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 marca 2019 r., sygn. akt I CSK 137/18). W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie zachodzą ww. przesłanki. Opinia biegłej B. H. z dnia 1 grudnia 2018 r. nie zawiera bowiem istotnych luk, jest kompletna i jasna, nie pomija ani nie przedstawia wadliwie istotnych dla dokonania wyceny

okoliczności i została należyście uzasadniona. Jednocześnie wskazać jednak należy, że choć w treści uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego nie wskazano wprost motywów oddalenia ww. wniosku dowodowego oraz wniosku o pozwanego o wystąpienie do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę poprawności operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą B. H., to w braku uzasadnionych wątpliwości, co do poprawności przedmiotowej opinii nie wystąpiły okoliczności przemawiające za przeprowadzeniem ww. dowodów.

Opinia z dnia 1 grudnia 2018 r., wbrew twierdzeniom apelującego nie budzi wątpliwości, co do jej zgodności z § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. poz. 207, nr 2109 ze zm.). Biegła w celu zastosowania podejścia porównawczego i metody porównawczej parami wybrała wyłącznie transakcje, których przedmiotem były nieruchomości niezabudowane. Tym samym, jej działanie nie stanowi naruszenia ww. normy. Przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowanie powinny znaleźć bowiem, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Ocena zarzuty pozwanego dotyczącego naruszenia § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wymaga także odniesienia się do regulacji w wynikającej z § 28 ust. 5 przedmiotowego rozporządzenia. Zgodnie z tym przepisem wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Z uwagi na powyższe niezbędne jest ustalenie znaczenia pojęcia stanu nieruchomości. Zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Odnosząc się do powyższej definicji Sąd Najwyższy wskazał, że na pojęcie to „składa się wiele opisujących go i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych. Zupełnie podobne czynniki należy zresztą brać pod uwagę przy poszukiwaniu nieruchomości podobnych, w relacji do których należy oszacować wartość nieruchomości podlegającej wycenie (art. 4 pkt 16). „Stanu nieruchomości” koniecznego do stwierdzenia w celu oszacowania jej wartości nie tworzą zatem tylko okoliczności determinowane prawem, bo równie silnie wpływają na niego czynniki faktycznie decydujące o jej atrakcyjności rynkowej oraz cechy otoczenia, w jakim nieruchomość się znajduje, i to zarówno prawne, jak i faktyczne” (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 maja 2019 r., sygn. akt II CSK 297/18). Sąd Okręgowy podziela ww. stanowisko. Nie można zatem zgodzić się z tezą apelującego, że stan zagospodarowania nie obejmuje swoim zakresem istniejącej na gruncie zabudowy.

Podsumowując, do naruszenia § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. poz. 207, nr 2109 ze zm.) mogłoby dojść, gdyby biegła posłużyła się cenami transakcyjnymi sprzedaży nieruchomości zabudowanych. Podkreślenia wymaga nadto, że uwzględnienie całokształtu czynników faktycznych i prawnych wpływających na stan nieruchomości przez biegłą B. H. świadczy, wbrew twierdzeniom apelującego, o rzetelności przedmiotowej opinii.

Przechodząc do dalszych zarzutów naruszenia prawa materialnego, wskazać należy, że także zarzut naruszenia art. 81 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 81 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) okazał się bezpodstawny. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że żądanie aktualizacji w przedmiotowej sprawie zostało doręczone apelującemu w dniu 30 grudnia 2015 r. Z uwagi na powyższe zgodnie z art. 81 ust. 4 ww. ustawy datą początku obowiązywania nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w przedmiotowej sprawie był 1 stycznia 2016 r. Oceniając ww. zarzut pozwanego w pierwszej kolejności wskazać należy, że sam apelujący nie zaprzecza, że ww. żądanie otrzymał w dniu 30 grudnia 2015 r. Pozwany twierdzi jednak, że datą złożenia przedmiotowego żądania, nie powinna być data wystąpienia do organu w celu wszczęcia postępowania mającego za przedmiot aktualizację opłaty za użytkowanie, a dzień przedłożenia operatu szacunkowego. Powyższe twierdzenie nie zasługuje na aprobatę. Podkreślenia wymaga bowiem, że doręczenie żądania aktualizacji nie jest tożsame z przedłożeniem dowodu na istnienie przesłanki aktualizacji opłaty, tj. zmiany wartości nieruchomości. W tym kontekście przytoczyć można stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 15 lutego 2008 r. (I CSK



417/07, Legalis), zgodnie z którym późniejsza data obowiązywania nowej opłaty aktualizacyjnej, niż 1 stycznia roku następnego po roku, w którym użytkownik zażądał zmiany stawki, może wynikać z tego, że przesłanki do aktualizacji przedmiotowej opłaty wystąpiły później. Taka sytuacja nie występuje jednak w przedmiotowej sprawie. Wycena przedmiotowej nieruchomości wykonana na dzień 29 grudnia 2015 r. potwierdziła bowiem, że wartość nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) uległa ww. dacie zmianie (art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).

Z uwagi na powyższe oraz ze względu na wiarygodność opinii z dnia 1 grudnia 2018 r. brak jest podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości na dzień 13 stycznia 2016 r. Dlatego też wniosek pozwanego o przeprowadzenie ww. opinii podlega pominięciu (art. 381 k.p.c.). W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że w kompetencji sądu II instancji jest dobór materiału dowodowego koniecznego do rozstrzygnięcia sprawy. Skoro zatem jak wynika z ww. rozważań wnioskowany dowód nie przyczyni się do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, brak jest podstaw do uzupełnienia materiału dowodowego przez przeprowadzenie dowodu wskazanego w apelacji pozwanego. Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt I UK 378/14, zgodnie z którym na podstawie „art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji jest zobowiązany do uzupełnienia materiału dowodowego, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy”. Przesłanka ta nie zachodzi jednak w przedmiotowej sprawie. Podkreślenia wymaga nadto, że sam fakt wydania niekorzystnego dla strony wyroku nie przesądza o potrzebie uzupełniania materiału dowodowego.

Odnosząc się do ostatniego z zarzutów pozwanego wskazać należy, że również jest on bezpodstawny. Nie może budzić wątpliwości fakt, że Sąd Rejonowy posiadał kognicję do określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w przedmiotowej sprawie. Wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Rejonowy nie mógł ograniczyć się wyłącznie do ustalenia, czy i w jakiej części odmowa ustalenia aktualizacji opłaty rocznej za użytkowania wieczyste była uzasadniona. Przedmiotem ww. typu postępowań jest bowiem ustalenie w sposób wiążący dla stron wysokości ww. świadczenia (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 22 maja 2018 r., sygn. akt V ACa 1296/17, Legalis). To stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Jak wynika z wyroku SN z dnia 13 października 2017 r., sygn. akt I CSK 36/17, w sporach analogicznych jak przedmiotowa sprawa „na mocy wyraźnego postanowienia ustawodawcy (art. 79 ust. 3 i 4 u.g.n. oraz art. 79 ust. 3 i 4 u.g.n. w związku z art. 80 ust. 1 i 3 u.g.n.) zapadają orzeczenia kształtujące wysokość świadczenia użytkownika wieczystego, nie zaś tylko oceniające skuteczność oświadczenia właściciela określającego nową wysokość opłaty lub odmawiającego jej zmiany, w związku ze zgłoszeniem żądania mającego podstawę w art. 81 ust. 1 u.g.n.”.

Powyższego nie zmienia także spór, co do tego, czy powództwo toczące się w wyniku wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) „ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa” (wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV CSK 430/12), czy też sprawy o ustalenia w trybie art. 189 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 lipca 2003 r., sygn. akt VI ACa 61/03, Legalis). Niezależnie bowiem od przyjętej koncepcji sądy powszechne mają obowiązek określenia w wyroku opłaty za użytkowanie wieczyste, tak jak uczynił to Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego powódki została ustalona na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.

Małgorzata Radomska-Stęplewska Anna Kulczewska-Garcia Ryszard Małecki