

Sygn. akt I ACa 245/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 25 września 2012 r., sygn. akt I C 332/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 245/13

UZASADNIENIE

Niniejsza sprawa jest wynikiem wniesienia przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. z dnia 28 lipca 2011 r., którym oddalono jego wniosek, jako użytkownika wieczystego, o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Na skutek złożonego sprzeciwu sprawa podlega rozpoznaniu przez sąd powszechny, jako sprawa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Powodowa spółka domagała się ustalenia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w C. przy (...), oznaczonej jako działki nr (...) obręb (...) oraz działki (...) obręb (...) o łącznej pow. 3,0239 ha wynosi 174.420,00 złotych. W uzasadnieniu powód podniósł, że wystąpił o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z

tytułu użytkowania wieczystego, powołując się na posiadaną wycenę nieruchomości na kwotę 5.814.000,00 złotych. W związku z tym domagał się obniżenia dotychczasowej opłaty w wysokości 307.170 złotych do kwoty 174.420 złotych. Ostatecznie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. oddaliło wnioski i ustaliło, że opłata obowiązuje w dotychczasowej wysokości. Zdaniem powoda wycena sporządzona w 2008 r., na którą powołuje się właściciel gruntu, nie jest obiektywna. Nadto wycena ta została sporządzona w czasie, gdy ceny nieruchomości były wysokie, a obecnie kryzys gospodarczy spowodował zastój na rynku nieruchomości i spadek cen.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta (...) reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego podnosząc, że powodowa spółka nie wykazała zmiany wartości nieruchomości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz sprawującej zastępstwo pozwanego Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa koszty procesu, a wydane orzeczenie następująco uzasadnił:

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest położona w C. przy (...) i oznaczona jako działki nr (...) obręb (...) oraz działki (...) obręb (...) o łącznej powierzchni 3,0239 ha. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Na dzień 21 września 2001 r. wartość tej nieruchomości została ustalona na kwotę 10.239.000,00 zł, co skutkowało naliczeniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 307.170,00 złotych. Na dzień 2 grudnia 2008 r. wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 10.242.000,00 złotych. Powodowa spółka wystąpiła z wnioskiem do Prezydenta Miasta (...) o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w C. przy (...), oznaczonej jako działki nr (...) obręb (...) oraz działki (...) obręb (...) o łącznej pow. 3,0239 ha poprzez obniżenie tej opłaty do kwoty 112.500,00 złotych. Spółka powołała się na wycenę sporządzoną przez mgr inż. Z. F. z dnia 28 maja 2010 r.. Początkowo podnoszono, że biegły ustalił wartość nieruchomości na kwotę 3.750.000,00 złotych, a następnie że na kwotę 5.814.000,00 złotych. W dniu 31 maja 2011 r. Prezydent Miasta (...) odmówił dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Wskazał, że z ostatniej wyceny, sporządzonej 2 grudnia 2008 r. dla potrzeb aktualizacji opłaty nie wynika, że nastąpił spadek wartości nieruchomości. Spółka skierowała sprawę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C.. Orzeczeniem z dnia 28 lipca 2011 r., SKO (...), oddalono wnioski użytkownika wieczystego i wskazano, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu obowiązuje w dotychczasowej wysokości tj. 307.170,00 złotych. Samorządowe Kolegium Odwoławcze argumentowało, iż brak jest podstaw do dokonania zmiany aktualizacji na podstawie wyceny przedłożonej przez użytkownika wieczystego. Na podstawie opinii biegłego, wydanej w tej sprawie, Sąd pierwszej instancji przyjął, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 11.942.893,00 złotych.

Ponadto Sąd Okręgowy zaznaczył, że sytuacja finansowa powoda jest trudna, gdyż jest zadłużony, prowadzone są przeciwko niemu egzekucje komornicze.

Przechodząc do rozważań prawnych zasadności dochodzonego roszczenia Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651) 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. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Według art. 80 ust. 1 u.g.n., stosowanego na podstawie odesłania z art. 81 ust. 1, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sąd rozpatruje sprzeciw jako pozew o ustalenie wniesiony w trybie art. 189 k.p.c. W przypadku oddalenia powództwa, obowiązuje opłata dotychczasowa (por. art. 81 ust. 3 i 5 u.g.n.). Przywołane przepisy zabezpieczają więc interes użytkownika wieczystego w przypadku spadku wartości nieruchomości. Użytkownik wieczysty może bowiem na tej podstawie żądać aktualizacji opłaty rocznej w przypadku, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie, a aktualizacja nie została przez właściwy organ przeprowadzona. Na podstawie art. 81 ust. 2 u.g.n. w przypadku aktualizacji opłaty na żądanie użytkownika

wieczystego ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty spoczywa na użytkowniku wieczystym. W doktrynie podnosi się, że dowodem w tej sprawie powinien być operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie użytkownika wieczystego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie brak było podstaw do ustalenia, że opłata obowiązuje w niższej wysokości niż dotychczasowa. Powodowa spółka opierała swoje żądanie na wycenie z dnia 28 maja 2010 r. sporządzonej przez mgr inż. Z. F.. W wycenie tej stwierdzono, w odniesieniu do spornej nieruchomości, że „wartość szacunkowa nieruchomości gruntowej obliczona jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego została określona na kwotę 3.750.000,00 zł” oraz że „wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiot prawa własności wynosi 5.814.000,00 zł”. Sąd Okręgowy podniósł, że nieruchomość jest zarówno przedmiotem prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego, z tym że prawa te przysługują oczywiście różnym podmiotom. Wskazane wnioski opinii budzą wątpliwości co do tego, jaka - według mgr inż. Z. F. – jest wartość nieruchomości. Zwrócono też uwagę, że wycena ta nie została sporządzona na podstawie zlecenia użytkownika wieczystego, a na zlecenie komornika sądowego. Wobec tego Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż przedłożona wycena nie mogła stanowić podstawy ustalenia stanu faktycznego w niniejszym postępowaniu.

W toku postępowania Sąd Okręgowy powołał biegłą z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła ta ustaliła, że wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosi 11.942.893,00 złotych. Sąd pierwszej instancji nie miał zastrzeżeń, co do treści opinii i jej wniosków. W ocenie Sądu Okręgowego, nie podlegało na prawdzie twierdzenie powodowej spółki, jakoby dane przedstawione w opinii nie były potwierdzone i wynikały jedynie z subiektywnej oceny biegłej. Biegła w swojej opinii wyjaśniła w szczególności dlaczego wartość nieruchomości określiła w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Biegła sporządziła opinię posługując się badaniami rynku lokalnego, preferencjami potencjalnych nabywców i informacjami uzyskanymi z biur nieruchomości. W zakresie jej zainteresowania pozostawał rynek nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę usługową, handlową, produkcyjną, składy, magazyny, a także nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami, położone głównie w dzielnicach centralnych i pośrednich C., co dotyczyło m.in. ustalenia cen i cech nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył także, iż już na dzień 21 września 2001 r. wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 10.239.000,00 złotych. Z kolei na dzień 2 grudnia 2008 r. jej wartość została ustalona na kwotę 10.242.000,00 złotych. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że mija się z prawdą twierdzenie powodowej spółki, jakoby wyceny na kwotę oscylującą wokół 10 mln złotych, dokonano jedynie na skutek uwarunkowań ekonomicznych i sytuacji na rynku nieruchomości około 2008 roku.

Wobec powyższego żądanie strony powodowej zostało ocenione, jako nieuzasadnione, co skutkowało oddaleniem powództwa. W ocenie Sądu Okręgowego formułowanie żądania wynika jedynie z trudnej sytuacji finansowej spółki.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego stanowił art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości przez stronę powodową, która sformułowała następujące zarzuty:

I. naruszenia prawa materialnego, a to:

1) art. 77 ust. 3 w zw. z art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że przedłożona przez powoda wycena nie mogła stanowić podstawy ustalenia stanu faktycznego w niniejszym postępowaniu, gdyż nie została sporządzona na jego zlecenie, w sytuacji gdy przepis art. 77 ust. 3 tej ustawy wymaga jedynie, aby wartość nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego;

2) art. 4 pkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że z operatu sporządzonego przez mgr inż. Z. F. nie wynika wartość nieruchomości, w sytuacji gdy w operacie

tym została podana wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, a zgodnie z powołanym przepisem § 28 rozporządzenia na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości określa się jej wartość właśnie jako przedmiotu prawa własności;

3) art. 81 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie i uznanie za prawidłową wycenę sporządzoną przez mgr B. C., mimo iż w opinii tej nie została ustalona wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty;

4) art. 153 ust. 1 i art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie za prawidłową wycenę sporządzoną przez mgr B. C., mimo iż ustalenie wartości nieruchomości wycenianej nastąpiło przez porównanie do nieruchomości, które nie spełniają wymogów określonych tymi przepisami;

5) art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i uznanie za prawidłową wycenę sporządzoną przez mgr B. C., mimo iż stan nieruchomości wycenianej został ustalony niezgodnie z tym przepisem;

II. naruszenie przepisów prawa postępowania, które miało istotny wpływ na treść wyroku i wynik sprawy, a to:

1) art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność wartości nieruchomości w sytuacji, gdy dowód ten miał istotne znaczenie w sprawie;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się na okolicznościach, które nie powinny mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

3) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na sporządzeniu uzasadnienia wyroku niezgodnie z tym przepisem poprzez lakoniczne uzasadnienie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku.

W związku z powyższymi zarzutami apelujący wniósł o uchylenie postanowienia o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wartości prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w C., przy (...), o powierzchni 3,0239 ha – dla celów aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Mając powyższe na względzie powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwany zastępowany przez Prokuratoria Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów sprawowanego zastępstwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie może odnieść spodziewanego skutku, bowiem zarzuty w niej zawarte nie dają podstaw do podważenia zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego jest możliwa dopiero wówczas, gdy zostały prawidłowo ustalone okoliczności faktyczne będące podstawą dochodzonego roszczenia. Powód postawił zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym. Należy wskazać, że do naruszenia art. 227 k.p.c. dochodzi w sytuacji, gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, błędnie uznając, że nie mają one takiego charakteru. W niniejszej sprawie w istocie sytuacja taka nie miała miejsca, chociaż faktycznie Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Z uwagi na treść żądania istotną okolicznością było ustalenie wartości nieruchomości, bowiem opłata za użytkowanie wieczyste odpowiada części tej wartości, a z kolei zmiana

wartości uzasadnia domaganie się aktualizacji wysokości opłaty. Pozostałe elementy stanu faktycznego były między stronami bezsporne, a jedyną kwestią sporną była właśnie wartość nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda, przy czym dla ustalenia tej wartości koniecznym było skorzystanie przez Sąd z wiedzy specjalnej, co wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Dowód z opinii biegłego został przeprowadzony. Wobec zastrzeżeń wniesionych przez stronę powodową do pisemnej opinii, biegła wyczerpująco ustosunkowała się do podnoszonych zarzutów w ustnej opinii uzupełniającej. Sąd pierwszej instancji uznając, iż wydana i uzupełniona opinia jest wystarczająca dla dokonania koniecznych ustaleń odnośnie do wartości nieruchomości, oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Pomimo oddalenia wniosku, strona powodowa nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do zgłoszenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.. Analizując zarzut powoda dotyczący nieuwzględnienia wniosku dowodowego, należy mieć na względzie właśnie brzmienie art. 162 k.p.c., zgodnie z którym strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. W konsekwencji strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodu, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w trybie art. 162 k.p.c. (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009/7-8/103, Biul. SN 2008/6/13). Skoro więc powód nie złożył stosownego zastrzeżenia do protokołu, to jego zarzuty dotyczące postępowania dowodowego, podniesione w apelacji, nie mogą odnieść skutków procesowych. Niezależnie od powyższego należy wskazać, że samo niezadowolenie strony z opinii, która nie jest zbieżna z jej stanowiskiem, nie daje podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Biegła bardzo szczegółowo i wszechstronnie odniosła się do zarzutów powoda, wyjaśniając podstawy wydanej opinii, przesłanki dokonania wyboru przyjętej metody wyceny, przyczyny trudności w ustaleniu transakcji, których przedmiotem były nieruchomości podobne oraz konieczność stosowania współczynników korygujących. Wobec tego opinia ta mogła stanowić podstawę czynienia ustaleń w tej sprawie.

Nie zasługuje również na akceptację zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w sytuacji, gdy w pisemnych motywach wyroku znajdują się wszystkie elementy przewidziane przez ten przepis, w tym zarówno podstawa faktyczna, jak i prawna żądania oraz omówienie przeprowadzonych dowodów. Stawiany zarzut lakonicznego uzasadnienia podstawy faktycznej nie jest trafny, a to z uwagi na ograniczenie kwestii spornych do jednego zagadnienia (wartości nieruchomości). Poza tym ugruntowany jest pogląd w orzecznictwie, że ewentualne mankamenty pisemnych motywów wydanego orzeczenia nie stanowią skutecznej podstawy do podważenia wyroku. Niezależnie od tego, uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie wymyka się spod kontroli instancyjnej, a przedstawiony przez Sąd Okręgowy wywód jest jasny. Natomiast odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest o tyle utrudnione, że zarzut ten nie został w istocie należycie uzasadniony.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny akceptuje i przyjmuje za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, co czyni zbędnym ich powielanie. Z wyżej wskazanych przyczyn nie było także potrzeby uzupełniania postępowania dowodowego na etapie postępowania apelacyjnego.

Wobec tego, że wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego nie uległa zmianie w stosunku do tej wartości, jaką przyjęto za podstawę ustalenia rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, nie było podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 1 i 3 w zw. z art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 81 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Powód, jako użytkownik wieczysty, nie wykazał przesłanek do aktualizacji opłaty. W tym stanie odnoszenie się do pozostałych zarzutów podniesionych przez apelującego jest zbędne. Jedynie na marginesie można wskazać, że istotnie zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Kwestia ta jednak pozostaje o tyle bez znaczenia,

że z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że wartość nieruchomości od 2001 r. nie uległa takiej zmianie, która uzasadniałaby dokonanie aktualizacji rocznej opłaty w sposób oczekiwany przez stronę powodową.

Reasumując należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się zarzucanej mu obrazy przepisów prawa procesowego i materialnego, a zatem brak jest uzasadnionych podstaw do podważenia zaskarżonego orzeczenia. Wobec tego apelacja, jako niezasadna, podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.. O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.. Wysokość przyznanego wynagrodzenia wynika z § 6 pkt. 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz pozoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).