

Sygn. akt I ACa 879/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SA Marta Sawicka Del. SSO Krzysztof Górski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w S.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) (...)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 września 2014 roku, sygn. akt I C 284/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie pierwszym tylko o tyle, że wysokość opłaty od dnia 1 stycznia 2014 r. ustala na kwotę 131 960 (sto trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) złotych w miejsce kwoty 121 752 (sto dwadzieścia jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt dwa) złote;

2. w punkcie trzecim zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6462 (sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2986 (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 684 (sześćset osiemdziesiąt cztery) złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Del. SSO K. Górski SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. S. pismem z dnia 07 maja 2013 roku wniósł przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S. o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej użytkownika wieczystego użytkownika nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) obr. (...) w M. o pow. 8,2476 ha użytek Bi, położoną w M. przy ul. (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K.- jest uzasadniona w innej wysokości, niż oferowana w wypowiedzeniu (...) (...) w piśmie z dnia 10 kwietnia 2013 roku (...), i powinna wynosić 101.920 zł od dnia 01 stycznia 2014 roku, a nie jak ustalił (...) (...) 224.796 zł, w stosunku do poprzedniej opłaty na poziomie 49.815,50 zł.

W uzasadnieniu wskazano, iż rzeczoznawca pozwanego w sposób niewłaściwy opisał cechy nieruchomości porównywanych w operacie i w związku z tym operat szacunkowy Skarbu Państwa wykonany został z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa i nie powinien on stanowić podstawy ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkownika wieczystego. Pozwany błędnie przyjął do szacowania nieruchomości oznaczone w planie urbanistycznym na UT zamiast UTC i w rezultacie zastosował wyższą stawkę. Tymczasem przeznaczenie i sposób zagospodarowania spornej nieruchomości oznaczeniu przyjętemu przez pozwanego nie odpowiada. Ponadto, zdaniem powoda, pozwany w sposób niczym nieusprawiedliwiony do porównania przyjął nieruchomość w M. stanowiącą kompleks działek i nieruchomości, będących przedmiotem jednej transakcji, które rzeczoznawca pozwanego oceniał osobno.

Wskutek orzeczenia Kolegium z dnia 31 stycznia 2014r powódka w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od tego orzeczenia.

Pozwany Skarb Państwa działająca w imieniu pozwanego w odpowiedzi na sprzeciw wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa. położonej w obrębie M. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. (...) KW nr (...) począwszy od 1 stycznia 2014 roku w wysokości 224.796,60 zł oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Skarbu Państwa kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew wskazano, iż aktualizacja przedmiotowej opłaty była zasadna, poprzednia bowiem miała miejsce w 2009 roku i nie budzi wątpliwości fakt, że ceny nieruchomości od tego czasu wzrosły. W konsekwencji potrzeba aktualizacji jest bezsporna. Odnosząc się do zarzutów do operatu szacunkowego wskazano, iż zarzut przyjęcia do porównania nieruchomości o większej powierzchni od wycenianej jest niezasadny. Co do zasady przyjmuje się, iż różnice w powierzchni pomiędzy nieruchomością wycenianą, a przyjętymi do wyceniania niweluje się przez przyjmowanie do porównań ceny jednostkowej za grunt (przyjęcie jako jednostki rozliczeniowej 1 m² powierzchni), a nie ceny za całą nieruchomość. Ewentualne różnice pomiędzy średnią powierzchnią bez nieruchomości przyjętych do porównania, a nieruchomością wycenianą, niweluje się, stosując poprawki kwotowe tej cechy, pod warunkiem, że cecha ta zostaje uznana za atrybut cenotwórczy w procesie wyceny. Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 4 pkt 16 u.g.n. przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Powierzchnia nie jest do zasady cechą decydującą o wartości nieruchomości. Wszystkie przyjęte do porównania działki miały powierzchnię powyżej 10.000 m², stąd atrybut ten nie został uznany za miarodajny w procesie wyceny. Zastrzeżenia dotyczące przeznaczenia nieruchomości przyjętych do porównania rozpatruje się biorąc pod uwagę podobieństwo wynikające z celu, na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, oraz uwarunkowań planistycznych. W zakresie nieruchomości przyjętych do porównania i ich doboru, ocenie podlegały 4 różne nieruchomości, a nie jeden kompleks działek gruntowych, na terenie którego znajdują się działki przyjęte wyceny.

Ze stanu faktycznego wynika, iż przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana obiektami o funkcji wczasowo-kolonijnej z pawilonami, stołówką, budynkami wczasowymi (budynki stanowiące przedmiot odrębnej własności). Ponieważ nieruchomość zabudowana jest budynkami ośrodka wypoczynkowego o funkcji wczasowo - kolonijnej i nie stanowi terenu rekreacyjno - wypoczynkowego (campingu, pola biwakowego, obozowiska, czy wodnej), charakteryzujących się przekazaniem niezabudowanych gruntów na potrzeby wypoczynku wraz z dostępem do podstawowych mediów tj. źródła poboru wody pitnej, brak jest podstaw do przyjęcia, iż poddane analizie powinny zostać nieruchomości oznaczone w planie miejscowym symbolem UTcC- w postaci usług rekreacyjno - wypoczynkowych z prawem zabudowy nie więcej niż jedną kondygnacją do wysokości 7 m. Jest to ośrodek wypoczynkowy, stąd funkcja wyznaczana symbolem UT jest prawidłowa.

Wyrokiem z dnia 16 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste dla działki nr (...) obr. (...) w M. o pow. 8,2476 ha, położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2014r 121.752 zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt dwa złote), oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód co najmniej od 2009 roku jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanej położonej na działce gruntu nr (...), o pow. 8,2476 ha, obr. (...), przy ul. (...) w M., dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Właścicielem ww. nieruchomości jest Skarb Państwa w udziale 1/1.

Pismem z dnia 26 listopada 2009 roku znak (...) starosta (...) na podstawie art. 221 i 72 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości Dz.U.2004.261.2603. dla działki nr (...) położonej w M. ustalił stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na poziomie 2% .

Pismem z dnia 10 kwietnia 2013r. nr (...) Starosta (...), wypowiedział (...) S.A. w S. dotychczasową wysokość opłaty rocznej 49.815,50 zł z tytułu wieczystego użytkowania wymienionej ww. nieruchomości gruntowej, wskazując na wzrost wartości nieruchomości i zaproponował, począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku, opłatę w nowej wysokości w kwocie 224.796,60 zł.

Ww. opłatę 224.796,60 zł. ustalono w oparciu o operat szacunkowy z dnia 29 listopada 2012 roku sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego J. W., określający wartość przedmiotowej nieruchomości na 11.239.830,00 zł przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 2%, co dało kwotę 224.796,60 zł.

Wnioskiem z dnia 7 maja 2013r. użytkownik wieczysty (...) Spółka Akcyjna w S. wystąpił do Samorządowego Kolegium S. o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej jest uzasadnione w innej wysokości- niż określona w piśmie (...) (...) z dnia 10 kwietnia 2013r. nr (...) na kwotę 224.796,60 zł., to jest w kwocie 101.920 zł.

Orzeczeniem z dnia 31 stycznia 2014r. Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej od dnia 1 stycznia 2014r. i lata 6 w wysokości 163.358, 30 złotych, zobowiązując użytkownika wieczystego do ponoszenia opłat następujących wysokościach i terminach: a) 99.631 złotych od dnia 1 stycznia 2014r., 13 1.494, 654 zł od dnia 1 stycznia 2015r., 163.358, 30 złotych od dnia 1 stycznia 2016r. do czasu kolejnej „SKO w S. podało w uzasadnieniu orzeczenia, że ponieważ operat stanowiący podstawę aktualizacji oraz przedłożony przez użytkownika wieczystego zostały sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych i brak było przesłanek do odmowy przyznania wiarygodności którejkolwiek z nich. Stąd też, zaktualizowana opłata została obliczona na podstawie matematycznej średniej wartości wynikającej z obu operatów (dowody w postaci dokumentów z przed SKO w S. w aktach sprawy).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej o pow. 8,2476 ha położonej w M. przy ul. (...), położonej na działce nr (...) obr. (...) w M. , KW nr (...) - wynosi 6.087.600 zł.

Sąd ustalenia faktyczne w sprawie w całości poczynił w oparciu o materiał dowodowy z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy oraz załączonych do niej akt spraw: Starostwa Powiatowego w K. i z postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w S., których to dowodów autentyczności i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron, dowody te nie budziły również wątpliwości Sądu oraz w oparciu o dowód z opinii biegłego powołanego w niniejszej sprawie, który Sąd uznał za w pełni wiarygodny i przekonujący (o czym szerzej będzie mowa w rozważaniach poniżej).

Żądanie pozwu zasadza się w treści art. 189 k.p.c. w zw. z art. 78 ust. 2 i art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2004.261.2603) zwanej dalej u.o.g.n.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W myśl art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od właściciela (udzielającego użytkowanie wieczyste) w przedmiocie ustalenia nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego (właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości dla której w/w opłata została określona) wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Właściwe dla rozpoznania danego wniosku samorządowe kolegium odwoławcze (zwane dalej SKO) w przedmiocie wniosku wydaje orzeczenie (art. 79 ust. 5,8 u.g.n. w zw. z art. 80 ust. 1 u.g.n.), od którego uczestnicy danego postępowania przed SKO, w tym użytkownik wieczysty, mogą wnieść do tego SKO sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia w/w orzeczenia (art. 80 ust. 1 u.g.n.). Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, to wniosek, a nie sprzeciw użytkownika wieczystego o ustalenie niezasadności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zastępuje pozew.

Sprzeciwu nie rozpoznaje jednak ani SKO, ani inny organ administracyjny, lecz sprzeciw jest traktowany jako żądanie przekazania sprawy do sądu powszechnego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. SKO przekazuje właściwemu sądowi powszechnemu akta danej sprawy i sprzeciw. Wówczas w/w wniosek (art. 79 ust. 5,8 u.g.n.) zastępuje pozew (art. 80 ust. 1 u.g.n.) który rozpoznawany jest w myśl przepisów Kodeksu postępowania cywilnego przez sąd powszechny właściwy rzeczowo i miejscowo, który ponownie bada czy aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona. Z chwilą wniesienia sprzeciwu chociażby do części orzeczenia SKO, orzeczenie traci moc w całości (art. 80 ust. 3 u.g.n.).

W ocenie Sądu powód zachował w/w termin 30 dni do wytoczenia mniejszego powództwa. Jak wynika bowiem akt sprawy SKO, orzeczenie SKO (...) zostało wydane w dniu 31 stycznia 2014 roku. Natomiast, jak wynika ze stempla prezydentury, powód sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego złożył 17 lutego 2014 roku. Zatem już samego zestawienia ww. dat wynika, iż powód zachował 30-dniowy termin do wytoczenia niniejszego powództwa.

Interes prawny powoda w myśl art. 189 k.p.c. wynikał wprost z treści art. 80 u.g.n.

Zgodnie z treścią *lex specialis* art. 78 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 6 k.c. ciężar dowodu zaistnienia przesłanek do ustalenia nowej wysokości opłaty spoczywa na właścicielu udzielającym użytkowanie wieczyste, czyli na pozwanym. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. powód, jako użytkownik wieczysty, jest obowiązany do uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynoszącej 2% wartości każdej z nieruchomości. Zasadą jest, iż podstawą ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste powinna być wartość rynkowa nieruchomości (art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 w zw. z art. 151 u.g.n.), której kryteria ustalania według wartości rynkowej nieruchomości określają art. 152 – 153 u.g.n.

Bezsporne było w sprawie, iż pozwany aktualizację opłaty określił w oparciu o operat rzeczoznawcy majątkowego, który o operat w niniejszym postępowaniu podlega weryfikacji.

Sąd zgodnie z dowodem z opinii biegłej, która operat ten zweryfikowała, przyjął, iż wartość spornej nieruchomości wynosi 6.087.600 zł, a w konsekwencji, iż liczone od tej kwoty 2% opłaty za wieczyste użytkowanie, daje kwotę 121.752 zł.

Opinia biegłej w niniejszej sprawie została sporządzona przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną, popartą doświadczeniem zawodowym i oparta została na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, szczegółowo przez biegłą przeanalizowanego. W ocenie Sądu opinia biegłej jest jasna i pełna, a ostateczne wnioski z niej płynące są logiczne. Żadna ze stron nie kwestionowała dokonanego przez biegłą wyboru metodologii sporządzania opinii metodą porównawczą wynikającą z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2004.207.2109. (zwanego dalej Rozporządzeniem), strona pozwana kwestionowała jednak rodzaj nieruchomości przyjętych przez biegłą do porównania, tracąc jednak, jak się wydaje, z pola widzenia to, że czym innym jest przeprowadzenie analizy rynku i przyjęcie na potrzeby tej analizy nieruchomości do porównania (co biegłą uczyniła na k. 117), a czym innym porównanie różnicujące z wytypowanymi nieruchomościami porównawczymi (k. 120). W tym miejscu wskazać należy, odnosząc się do jednego z zarzutów pozwanego, że skoro biegłą dla sporządzenia opinii przyjęła metodę porównawczą, to nie stosowała § 4 pkt. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109.), odnoszącego się do metody korygowania. Podkreślenia w tym miejscu, że zgodnie z §3, 4 i 5 rozporządzenia analiza i porównanie nie są za sobą tożsame - są to różne instytucje. W niniejszej sprawie do analizy i do porównania przyjęto nieruchomości zgodnie z przepisami tego rozporządzenia.

Sąd za przekonujące uznał w powyższym zakresie wyjaśnienia biegłej, iż rynek nieruchomości nie jest tzw. rynkiem idealnym, gdyż w obrocie nie ma dwóch jednakowych nieruchomości i warunków ich położenia. Sąd zauważa przy tym, iż teoretycznie sytuacja taka mogłaby w sposób najbardziej zbliżony do idealnego mieć miejsce wówczas, gdyby np. serię takich samych budynków sprzedawał jeden developer na np. jednym osiedlu. W niniejszej sprawie tak jednak nie jest. Zarzuty pozwanego w niniejszej sprawie zmierzały zaś przede wszystkim do wykazania, że nieruchomości przyjęte do porównania są zbyt mało podobne, aby mogły podlegać analizie porównawczej. Zarzuty te okazały się jednak niesłuszne.

Sąd za w pełni logiczne uznał wyjaśnienia biegłej, iż przy metodzie porównawczej podobne nieruchomości są to nieruchomości porównywalne co do większości cech istotnych. W pierwszej kolejności do tzw. analizy wybierana jest grupa nieruchomości o cechach najbardziej zbliżonych do poszukiwanych, a dopiero z tej grupy wyłaniane są nieruchomości przyjmowane do porównania (co wynika z § 3 powołanego powyżej Rozporządzenia). Sąd za przekonujące uznał również twierdzenia biegłej, iż w rozpoznawanej sprawie znamienne okazały się cechy jak duża powierzchnia (jest mało tego typu nieruchomości) i nietypowa funkcja i cecha - ceny nie była jedynym decydującym czynnikiem. Istotne są cechy takie jak: odległość od morza, widok na morze i otoczenie nieruchomości, które wpływają na atrakcyjność inwestycyjną, konkurencyjność otoczenia. Rację miała biegłą, iż nieruchomości w C. nie przyjęła do metody porównywania, lecz wyłącznie do analizy rynku nieruchomości przeznaczonych na cele turystyki (Tabela 1 k. 117 i k. 118).

W związku z tym przyjęcie przez biegłą do analizy rynku transakcji nieruchomości przeznaczonych na cele turystyczne, jest w pełni prawidłowe. Trudno wyobrazić sobie inny, bardziej zbliżony rynek nieruchomości, zaś wobec braku dostatecznej ilości transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych wyłącznie wczasowymi ośrodkami wypoczynkowymi, trudno również wyobrazić sobie, na czym biegłą miałyby się oprzeć przy sporządzaniu opinii.

Sąd przyjął, uznając za prawidłowe założenia biegłej, że analizie i porównaniu powinny podlegać nieruchomości przeznaczone na cele turystyczne, iż pojęcie turystyki nie ma jednolitej definicji legalnej, zaś w zależności od dyscypliny, w której ma zastosowanie definicja turystyki, może mieć inny kształt. W ocenie Sądu okoliczność tę można potraktować również jako fakt powszechnie znany w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c.. W konsekwencji Sąd podziela stanowisko biegłej, iż pojęcia „turystyki” i „wypoczynku” mają wysoce nieostry charakter. Wobec braku szczegółowych danych, co konkretnie urbanista sporządzający Studium (które, odnosząc się do zarzutów pozwanego, nie jest tożsame

z planem przestrzennego zagospodarowania, ponieważ nie określa precyzyjnego przeznaczenia nieruchomości, gdyż to określa dopiero konkretna decyzja) miał na uwadze, nie jest możliwe- jak twierdziła biegła- precyzyjne ustalenie, co wchodzi w zakres pojęcia ośrodka wypoczynkowego. Jak wskazała biegła, może być nim zarówno budynek wielolokalowy, specjalnie do tego przystosowany, jak i budynek mieszkalny, sezonowo przekształcany na jednoosobowo prowadzony pensjonat. W konsekwencji Sąd zgodnie z opinią biegłej (oraz z zasadami logiki) przyjął, iż wypoczynek to element turystyki, zatem przeznaczenie terenu na wypoczynek obejmuje również kwestie turystyczne.

Strona pozwana w zarzutach zmierzała do wykazania, że biegła powinna była przyjąć do porównania wyłącznie nieruchomości zabudowane ośrodkami wypoczynkowymi o funkcji czasowo-kolonijnej. Wskazać należy jednak stanowczo, że to, czy dany rynek nieruchomości jest rynkiem porównywalnym w rozumieniu tego przepisu, pozostawiono do oceny biegłego, która podlega ocenie Sądu. W ocenie Sądu z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego przy braku na rynku transakcji dotyczących nieruchomości o zbliżonej powierzchni, położonych również w lesie, w pasie nadbrzeżnym, zabudowanych budynkami ośrodka wypoczynkowego, przyjęcie nieruchomości przeznaczonych na turystykę -w szerokim tego słowa znaczeniu, a więc również na turystykę otwartą- jest prawidłowe. Oczekiwanie przez stronę pozwaną, że do porównania będą przyjęte wyłącznie nieruchomości zabudowane ośrodkami czasowymi, jest oderwane od realiów rynku, jako, że biegła wskazała, że transakcji takich było zbyt mało. Za logiczne uznać należy, że zarówno nieruchomości nadmorskie przeznaczone na ośrodek wypoczynkowy, jak i inne nieruchomości, zabudowane w inny sposób, a przeznaczone na cele turystyczne, są nieruchomościami o komercyjnym charakterze, nastawionym na przedsięwzięcia biznesowe, a więc na osiągnięcie zysków. Ich cel i przeznaczenie są więc podobne. To samo dotyczy sposobu wykorzystywania nieruchomości. Zarówno zatem nieruchomości oferujące wynajem pokoi, wynajem domków campingowych, jak i ośrodki kolonijne będą pełniły tę samą funkcję- świadczenia usług turystycznych w celu osiągnięcia zysku. Ilość podobnych cech jest w tym przypadku decydująca dla uznania, że przyjęcie do analizy nieruchomości przeznaczonych na cele turystyczne przez biegłą było w pełni prawidłowe.

Sąd za przekonujące uznał stanowisko biegłej, iż cena przeciętna odnosi się do rynku, na którym jest dużo transakcji podobnego typu nieruchomości np. mieszkaniowych. W konsekwencji dla nieruchomości nietypowych ustalenie ceny przeciętnej jest trudne, tak jak w niniejszej sprawie, skoro ceny wolnorynkowe wahały się w granicach od 1,35 zł do 500 zł za 1m (strona 66 opinii). Sąd uznał również, iż rację ma biegła, że zgodnie z § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2004.207.2109. przy wycenie należało uwzględnić tylko transakcje wolnorynkowe - a zatem pominąć transakcje rozłożone na raty, transakcje z odroczonym terminem płatności, transakcje zbywania w udziałach. W konsekwencji skoro dla tego typu transakcji ceny wahały się w przedziale 50-150 za 1 m², to one powinny stanowić podstawy do ustalenia ceny.

Rację ma również biegła, iż zgodnie z § 26 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2004.207.2109 to w gestii biegłego leży ustalenie, czy należy wyjść poza rynek lokalny. Biegła słusznie wskazała, iż w tym zakresie swój stanowisko uzasadniła jak na stronie 66-69 opinii rozszerzając badanie do rynku Województwa (...). Sąd za przekonujące uznał stwierdzenie biegłej, iż nie jest zasadne badanie rynku Województwa (...), gdyż obejmuje on w większości tereny położone wokół aglomeracji G. i G., a zatem nieruchomości o zupełnie innych cechach, położeniu i przeznaczeniu. Z pewnością bardziej zbliżoną (jeśli chodzi o cechy istotne)- do nieruchomości opłat za wieczyste użytkowanie której dotyczyła niniejsza sprawa, będzie nieruchomość położona w lasach C., nad jeziorem, niż w obrębie aglomeracji miejskich w okolicy G. bądź G. . Zresztą nieruchomość położona w C., jak wynika z porównania k. 120, nie została przyjęta do porównania, obejmującego wyłącznie nieruchomości położone w miejscowościach U., M. i R.. Porównanie to obejmuje, w ocenie Sądu nieruchomości zbliżone, określone w tabeli na k. 67 akt jako A, B i C- zabudowane pensjonatem, budynkiem mieszkalnym z funkcją pensjonatu oraz przeznaczone na turystykę i wypoczynek.

Ponadto słusznie twierdziła biegła, iż ani z powoływanego powyżej Rozporządzenia, ani z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby opis cech w opinii biegłego miał mieć czytelny charakter. Odnosnie cech i różnic pomiędzy nieruchomościami wskazać nadto należy, że skoro w sprawie brak było takiej ilości transakcji, aby

można wyłonić transakcje ,które będą różnić się tylko jedną cechą, to przy tak ubogim rynku brak było podstaw do zastosowania wagi cech i należało przyjąć metodę porównawczą w oparciu o mechanizmy rynkowe (analizę rynku), tak jak uczyniła to biegła, a czego zdawała się nie dostrzegać strona pozwana.

Odnosnie dalszych zarzutów do opinii- Sąd zgodnie z opinią przyjął, że cecha „powierzchnia” została zawarta w „uwarunkowaniach użytkowych”, która to cecha ma charakter złożony. Cecha „powierzchnia” nie jest jednoznaczna-ważniejsza jest cecha „konfiguracji”, czyli położenia danej powierzchni w określonym układzie. Nie jest zatem tak, że tylko nieruchomości określonej wielkości powinny być przyjmowane do porównania, ponieważ nie jest to cecha dominująca, podstawowa dla wyniku opinii.

Rację ma również biegła, iż jak wynika z jej opinii cechy opisowe nieruchomości jak na stronie 3,4,5,6 np. „zadrzewienie” nie były uwzględniane przy wycenie (jak zdawała się sugerować strona pozwana), lecz służyły jedynie do wstępnej charakterystyki samej nieruchomości i jej otoczenia.

Sąd za przekonujące uznał twierdzenia biegłej, że znajdujące się na 70 stronie określenie „istniejące zabudowania” odnosi się do otoczenia konkurencyjnego, a nie samej badanej nieruchomości, oraz, że zgodnie z § 26 Rozporządzenia określenie „przedziału czasowego” należy do biegłego, a niniejsza biegła z uwagi na małą ilość transakcji rozszerzyła przedział czasowy, co jest w pełni dopuszczalne.

To, iż po sporządzeniu opinii biegła odnotowała kolejne transakcje przygotowując się do odpowiedzi na zarzuty pozwanego również nie miało znaczenia dla sprawy. Sąd nie uwzględnił z tej przyczyny wniosku o sporządzenie opinii uzupełniającej. Biegła stwierdziła zresztą, że nie byłoby to korzystne dla strony pozwanej, ponieważ cena transakcyjna obniżyłaby jeszcze bardziej wartość nieruchomości. To, że pozwany życzyłby sobie zobaczyć konkretne wyliczenie, że tak właśnie by było, nie wymaga uzupełniania opinii - Sąd uznał za wystarczające twierdzenie biegłej, że nie miałyby to wpływu na wnioski opinii. Ponadto skoro biegła w trakcie wydawania opinii tymi dodatkowymi transakcjami nie dysponowała, nie ma podstaw do uzupełniania opinii. Rynek nieruchomości jest rynkiem żywym i zawsze może zdarzyć się tak, że po wydaniu opinii pojawią się na nim inne, dodatkowe transakcje- nie oznacza to, że opinia powinna być automatycznie uzupełniana.

W tym stanie rzeczy oraz na podstawie powołanych regulacji Sąd ustalił, iż opłata roczna użytkownika wieczystego dla działki nr (...) położonej w M. przy ul. (...) wynosi 121.752 zł – o czym orzeczono jak w pkt. I sentencji wyroku. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 122.877 zł, zatem co do kwoty 1.125 zł powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiocie kosztów orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Wartość przedmiotu sporu stanowiła kwota 122.877 zł . Powód wygrał postępowanie co do kwoty 121.752 zł, zatem uległ co do kwoty 1.125 zł. Zdaniem Sądu powód uległ pozwanemu w niewielkiej części , a więc w tych okolicznościach Sąd za zasadne uznał obciążenie kosztami procesu pozwanego w całości.

Po stronie powoda koszty procesu stanowią wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym 3.600 zł na podstawie § 1-5, § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), opłata od pełnomocnictwa 17 zł, opłata od pozwu 6.144 zł – razem 9.761 zł, które pozwany będzie zobowiązany zwrócić na rzecz powoda.

Powyższy wyrok w części dotyczącej pkt I w zakresie w jakim Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, iż dokonana na dzień 1 stycznia 2014r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w M. przy ul. (...), gmina D. oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 82 476 mł, zapisanej w Kw nr (...) jest uzasadniona w kwocie niższej od zaproponowanej przez organ w wypowiedzeniu z dnia 10 kwietnia 2013r. tj. co do kwoty 103.044, 60 złotych, zaskarżył Skarb Państwa. Nadto w odrębnym piśmie zatytułowanym „zażalenie”, zaskarżone zostały koszty procesu, a na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 marca 2015 r. pozwany sprecyzował, że jest to integralna część apelacji.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

naruszenie przepisów postępowania tj.

1) art. 233 §1 kpc na skutek uznania za w pełni wiarygodną dla potrzeb rozstrzygnięcia opinii biegłej sądowej M. Z. w przedmiocie określenia wartości spornej nieruchomości, pomimo że została wydana z naruszeniem przepisu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651) oraz §4 ust. 3 i §5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zm),

2) art. 227 w zw. z 278 §1 i art. 286 kpc w wyniku zaniechania dopuszczenia dowodu z dodatkowej opinii innego biegłego na okoliczność wartości objętej postępowaniem nieruchomości, pomimo istniejących wątpliwości co do prawidłowości sporządzonego operatu.

Pozwany Skarb Państwa postawił również zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego przez przyjęcie, że biegła przyjęła do porównania transakcje nieruchomościami przeznaczonymi na cele turystyczne, pomimo że w zestawieniu nieruchomości podobnych znalazły się również transakcje przeznaczone na cele mieszkaniowe (mieszkaniowo- pensjonatowe).

W zakresie kosztów procesu pozwany zarzucił wyrokowi naruszenie art. 100 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i obciążenie pozwanego kosztami procesu w całości, w następstwie błędnego przyjęcia, że powód przegrał proces jedynie co do kwoty 1125 zł., gdy w rzeczywistości przegrał go co do kwoty 128 877 zł.

Stawiając powyższe zarzuty, wniósł o:

1) zmianę wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 16 września 2014r., sygn. IC 284/14 w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości,

2) zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji, według norm przepisanych;

3) uchylenie przedmiotowego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Jednocześnie, apelujący wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w M. przy ul. (...), gmina D., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 82 476 m², zapisanej w Kw nr (...), przy czym jej wartość ma być ustalona na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. 10 kwietnia 2013r.

Uzasadnienie apelacji i pisma procesowego z dnia 7 października 2016 r. rozszerza podniesione w nich zarzuty.

W toku postępowania apelacyjnego pozwany złożył pismo procesowe wraz z dołączoną kopia wypisu z aktu notarialnego obejmującego transakcję sprzedaży jednej z nieruchomości, przyjętej przez biegłą M. Z. jako nieruchomość porównawcza, z którego wynika, że przedmiotem transakcji był udział w prawie własności nieruchomości wynoszący 2/100.

Powód po otrzymaniu powyższego pisma poparł wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że jedynym spornym faktem między stronami była wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowi, gdyż ta wartość ma bezpośredni wpływ na wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, której podwyższenie stanowiło źródło wytoczenia powództwa.

Stąd też pozostałe ustalenia Sądu Okręgowego, z wyłączeniem wartości nieruchomości, Sąd apelacyjny traktuje jako niesporne i przyjmuje za własne.

Natomiast odnośnie ustalenia wartości nieruchomości oraz co za tym idzie ustalenia należnej powodowi opłaty za użytkowanie wieczyste, sąd odwoławczy uznał zarzuty podniesione w apelacji za uzasadnione. Przede wszystkim podkreślić należy, że nieprawdziwe okazały się zapewnienia biegłej M. Z., że wszystkie przyjęte do porównania transakcje sprzedaży dotyczyły całości nieruchomości. Pozwany jednoznacznie wykazał załączonym do akt wypisem z aktu notarialnego, że przyjęta przez biegłą do szacowania wartość transakcji rynkowej nieruchomości C dotyczyła jedynie udziału 2/100 w prawie własności. Z dokumentu tego Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód na rozprawie w dniu 11 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela poglądy wyrażane przez doktrynę i orzecznictwo, że operat szacunkowy stanowi dowód z opinii biegłego, który podlega ocenie tak jak każdy dowód - z zastosowaniem zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 k.p.c.. Stąd też operat szacunkowy powinien być sporządzony w sposób umożliwiający ocenę poprawności dokonanej przez rzeczoznawcę wyceny, w tym zawierać precyzyjne informacje na temat powodów, dla których do porównania przyjęto te, a nie inne nieruchomości będące w obrocie na określonym obszarze oraz co do przyjętych atrybutów dotyczących wycenianej nieruchomości. W tym kontekście należy stwierdzić, że jest faktem notoryjnym w rozumieniu art. 228 §1 k.p.c., że przy zakupie udziału w nieruchomości i to niewielkiego, cena transakcyjna jest niższa niż w przypadku nabycia na wyłączną własność całej nieruchomości. Wyłączenie zaś jednej z nieruchomości przyjętej za materiał porównawczy spowodowało konieczność uwzględnienia wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

W wyniku ponownego oszacowania wartości nieruchomości powoda przez biegłą T. R. zarówno w opinii głównej jak i uzupełniającej, złożonej na skutek zarzutów pozwanego, Sąd Apelacyjny ustalił, że wartość ta wynosi 6598 000 zł.

Natomiast Sąd odwoławczy nie uwzględnił kolejnego wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sam fakt niezadowolenia strony z wywodów biegłego nie może stanowić podstawy do powoływania kolejnych biegłych, aż do czasu gdy któraś z opinii będzie zbieżna z jej twierdzeniami. Tylko wówczas niezbędny jest dowód z kolejnej opinii, gdy sporządzona już w toku postępowania jest niekompletna, niespójna, sprzeczna z wiedzą i ogólnym doświadczeniem życiowym, nie odpowiada tezie dowodowej bądź też biegły nie podał podstaw i przyczyn wniosków końcowych. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w niniejszej sprawie.

Opinia biegłej T. R. jest kompleksowa, zawiera argumentację merytoryczną i przytacza podstawy prawne sposobu szacowania, zawiera także wyjaśnienia odstępstw od zasad ogólnych dotyczących okresu szacowania wartości nieruchomości oraz przyczyn przyjęcia do porównania nieruchomości z rynku regionalnego, a nie lokalnego.

Powielane przez pozwanego zarzuty zarówno do opinii głównej jak i uzupełniającej, dotyczyły przede wszystkim podobieństwa działek przyjętych do porównania z działką wycenianą i sprowadzały do wskazywania różnic pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami. Pozwany zdaje się jednak nie zauważać, że podobieństwo nieruchomości nie jest równoznaczne z ich identycznością. Nie oznacza także, że zakres występowania konkretnych cech musi być taki sam. Przy wycenie uwzględnia się bowiem wagi cech rynkowych nieruchomości, a jak wynika z operatu szacunkowego, pośród wag biegła uwzględniła zarówno lokalizację, jak i możliwości inwestycyjne, a obok tego wielkość działki, atrakcyjność oraz cechy szczególne – vide: wyrok WSA we Wrocławiu sygn.. akt: I SA/Wr 832/09. Nieruchomości podobne, porównywalne to takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 lutego 2012 r., I SA/Wa 1625/11, LEX nr 1137294). Nie powinno budzić wątpliwości, że „inną cechą” cenotwórczą, w myśl wskazanej definicji z art. 4 pkt 16 u.g.n., jest – w szczególności – powierzchnia nieruchomości gruntowej (zob. wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2011 r., I OSK 159/11, LEX nr 1080952).

Biegła wyjaśniła także przyczyny, dla których dla porównania przyjęła transakcje z rynku regionalnego, a nie lokalnego oraz zwiększony obszar czasowy. Podobnie jak biegła M. Z., biegła T. R. podkreśliła, że na terenie powiatu (...) w okresie dwóch lat od podwyższenia powodowi opłaty za użytkowanie wieczyste nie odnotowano obrotu nieruchomościami powyżej 20 000 m² przeznaczonych na działalność turystyczną. Tym samym domaganie się przez powoda kolejnych szacowań w oparciu o metodę porównawczą nieruchomości przy doborze bardziej zbliżonych cech nieruchomości jest praktycznie niemożliwe, skoro nawet na rynku regionalnym takie transakcje występowały sporadycznie, a wszystkie przyjęte do porównania nieruchomości (nawet przez rzeczoznawcę sporządzającego operat na zlecenie Skarbu Państwa) są znacznie mniejsze niż nieruchomość powoda. Nadto w Gminie D. nie ma obecnie planu zagospodarowania przestrzennego, nie ma więc żadnej pewności czy całość działki objętej niniejszym postępowaniem istotnie zostanie w nim zakwalifikowana jako przeznaczona pod działalność turystyczną. Biegła zwróciła uwagę w opinii uzupełniającej, że około hektara działki w M. jest gęsto zadrzewiony i podmokły oraz silnie zaciemniony, co także ma wpływ na wartość nieruchomości. Jest to obszar porównywalny z obszarem o przeznaczeniu rolnym działki nr (...) w U.. Natomiast pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby wyłączenie części działki nr (...) położonej w U. z zabudowy (nieruchomość porównawcza A) miało istotny wpływ na jej podstawową funkcję turystyczną, zwłaszcza że jak wynika z załączników mapowych dołączonych do uchwały Gminy U., dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest to teren wewnątrz działki, oddalony od ciągów drogowych, który nie utrudnia więc zabudowy wzdłuż granic nieruchomości, a może być wykorzystany na umiejscowienie obszarów rekreacyjnych, co słusznie zauważyła biegła, gdyż oznaczenie gruntu symbolem 3RP nie wyklucza obsadzenia go trawą czy też inną roślinnością. Nadto po to ustawodawca przewidział możliwość korygowania operatu szacunkowego odpowiednimi wskaźnikami, aby właśnie umożliwić ustalenie wartości nieruchomości, które nie są identyczne, a takiej korekty biegła dokonała. Marginalnie jedynie wskazać należy, że dużą wątpliwość budzi operat szacunkowy sporządzony na zlecenie Skarbu Państwa w postępowaniu administracyjnym. Przyjęte bowiem w nim do porównania nieruchomości były przedmiotem transakcji w tym samym dniu, dotyczą działek w tym samym obrębie tej samej miejscowości, są znacznie mniejsze od działki wycenianej, a cena jednego metra kwadratowego działek o lokalizacji przeciętnej i bez infrastruktury technicznej jest wyższa niż działek o lokalizacji korzystnej i posiadających częściową infrastrukturę techniczną. Oczywiście nie można wykluczyć, że nabywcy tych nieruchomości mieli indywidualne preferencje dotyczące przedmiotu zakupu, ale zgrupowanie ich w jednym operacie jako jedyne transakcje porównywalne wydaje się wątpliwe, zwłaszcza że żaden inny rzeczoznawca majątkowy nie określił wartości wycenianej działki na takim poziomie.

Stąd też w chwili obecnej brak jest podstaw do stwierdzenia, że przy wycenie nieruchomości doszło do naruszenia art. 4 pkt. 16 u.g.n. Opinia spełnia także wymogi §26 i §28 ust. 3 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – D. U. 2004 nr 207 p. 2109.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 2% od kwoty 6598000 zł. Natomiast apelację w pozostałej części oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozliczając koszty procesu sąd odwoławczy wziął pod uwagę argumentację pozwanego zawartą w piśmie z dnia 7 października 2014 r. i na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielił koszty procesu między stronami stosownie do wyniku procesu, przyjmując że powód przed sądem pierwszej instancji wygrał proces w 75% (skarżył opłatę w wysokości 122 876,60 zł., a wygrał proces do kwoty do kwoty 92 809,60 zł., natomiast przed sądem drugiej instancji powód wygrał w 90% (pozwany skarżył kwotę 103 045 zł., a wygrał 10208 zł.).

W zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono jak w punkcie IV sentencji, obciążając nimi powoda w części w jakiej uległ żądaniu pozwanego zawartemu w apelacji tj. co do 10%.

del. SSO K. Górski SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka