

Sygn. akt I ACa 802/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SA Artur Kowalewski SO del. Wojciech Machnicki (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. B. i R. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 312/12

### I. **zmienia zaskarżony wyrok:**

1. **w punkcie pierwszym w ten sposób, że ustala że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb nr (...), o powierzchni 0,2240 ha, położonej w K. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu jest prowadzona księga wieczysta nr (...), wynosi, począwszy od 1 stycznia 2012 r., kwotę 36.086,40 zł (trzydzieści sześć tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści groszy);**

2. **w punkcie drugim w ten sposób, że ustala że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb nr (...), o powierzchni 0,5121 ha, położonej w K. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu jest prowadzona księga wieczysta nr (...), wynosi, począwszy od 1 stycznia 2012 r., kwotę 82.345,68 (osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta czterdzieści pięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) zł;**

3. **w punkcie czwartym w ten sposób, że ustala że pozwany wygrał spór w 56,80% i pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;**

**IV. nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie kwotę 4.381 (cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden złotych) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.**

Artur Kowalewski Mirosława Gołuńska Wojciech Machnicki

Sygn. akt I ACa 802/15

## UZASADNIENIE

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. (dalej też: SKO) z 20 czerwca 2012 r. (sygn. akt (...)) wydanego w sprawie z wniosku B. B. i R. B. o ustalenie, że nieuzasadniona jest odmowa aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w obrębie ewidencyjnym nr (...) w K., oznaczonego geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr (...) - dokonana oświadczeniem Starosty (...) nr (...) z dnia 13.01.2012r. W orzeczeniu tym SKO ustaliło uwzględniając w całości wniosek, że począwszy od 1 stycznia 2012 r. nowa wysokość opłaty rocznej będzie wynosić łącznie 44.100 zł; w tym za działkę nr (...) – 13 110 zł. a za działkę nr (...) – 30 990 zł.

We wskazanym wniosku (w dołączonych aktach SKO), który zastępuje w postępowaniu sądowym pozew, powodowie wskazywali, że zażądali, w oparciu o art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmiany wysokości opłat za użytkowanie wieczyste ww. działek w związku ze spadkiem ich wartości, jednakże pozwany odmówił aktualizacji opłat. Nieruchomości oddane zostały w użytkowanie wieczyste przed 1998 r. (na podstawie decyzji, a nie umowy), więc zastosowanie do nich znajduje art. 221 ust. 3 ustawy z 1997r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Wprawdzie przepis ten dotyczy stawki procentowej, a nie wartości gruntu, ale zwraca uwagę, że liczy się cel wynikający z faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości. Ponadto, w myśl § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym od 26 sierpnia 2011 r., wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. Art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że zmiana celu może być wynikiem tylko trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste w 1997 r. na cele zgodne z ówczesnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. na tereny administracyjno - gospodarcze. Wskazany w decyzji Wojewody (...) z dnia 29 kwietnia 1997 r. cel oddania tych gruntów w użytkowanie wieczyste nie zmienił się. Nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z tych gruntów. Nadał stoją tam budynki magazynowe, które są aktualnie wykorzystywane na cele magazynowo - składowe, parking, pomieszczenia gospodarcze. Skoro nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, to i nie nastąpiła zmiana celu oddania w użytkowanie wieczyste. Słusznie więc, rzeczoznawca majątkowy J. S. (1) w swych operatach uwzględnił cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynikający z decyzji, zgodnie z dosłownym brzmieniem § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów. Również zaproponowana przez powodów stawka procentowa opłaty jest zgodna z art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew: k. 440). W jego ocenie, kluczowym dla ustalenia aktualnej wartości wskazanych nieruchomości, a przez to ustalenia właściwej wartości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

jest aktualny cel oraz przeznaczenie tych nieruchomości w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie zaś wskazanym w decyzji Wojewody (...) z dnia 29 kwietnia 1997 r. oddającej wskazane działki gruntu w użytkowanie wieczyste. Niedopuszczalnym zatem pozostaje wycena nieruchomości wyłącznie w oparciu o jej aktualny sposób użytkowania (zabudowa magazynowo-składowa). Takie rozumowanie prowadzić by mogło nawet do celowego obchodzenia prawa, np. poprzez prowadzenie pozornej działalności gospodarczej lub też celowego odmiennego od wskazanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego użytkowania nieruchomości w celu zaniżania jej wartości, a w swojej konsekwencji mającego skutkować ponoszeniem mniejszych opłat z tytułu ich użytkowania.

Przedmiotowe działki znajdują się w atrakcyjnej dzielnicy K., w strefie uzdrowiskowo-wypoczynkowej zlokalizowanej w pobliżu morza. Stwierdzenie w decyzji Wojewody o nabyciu prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa przez przedsiębiorstwo (...) na cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego należy interpretować jako przeznaczenie w każdorazowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy uległ zmianie i obecnie wskazany obszar jest przeznaczony na cele turystyczne. Wycena nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste dokonuje się poprzez ustalenie jej wartości rynkowej w oparciu o stan nieruchomości i ceny na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (§ 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów), z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 5 Rozporządzenia). W niniejszej sprawie cele zostały określone w planie zagospodarowania przestrzennego.

Wyrokiem z 16 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie ustalił, że począwszy od 1 stycznia 2012 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi 15 052,80 zł, a opłata z tytułu użytkowania działki nr (...) wynosi 35 027,64 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie od 8 sierpnia 2007 r. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych w K. przy ulicy (...): oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb nr (...), o powierzchni 0,2240 ha (księga wieczysta nr (...)) oraz oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb nr (...), o powierzchni 0,5121 ha (księga wieczysta nr (...)). Właścicielem działek jest Skarb Państwa.

Zgodnie z decyzją Wojewody (...) z 29 kwietnia 1997 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) jako dotychczasowy zarządca stało się z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. użytkownikiem wieczystym działek nr (...), obręb (...), z przeznaczeniem na cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego, na okres do 5 grudnia 2089 r. Przeznaczenie terenu na którym są zlokalizowane ww. działki było w ówczesnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 5 grudnia 1990 r., określone jako UA-tereny administracyjno-gospodarcze uzdrowiska, obiekty administracyjne oraz zaplecze techniczne uzdrowiska.

Od roku 1997 nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z działek nr (...). Nadal stoją tam budynki magazynowe i wiata składowa, które są aktualnie wykorzystywane na cele magazynowo – składowe. Nadto na terenie nieruchomości znajduje się parking.

Do końca 2011 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek użytkowanych przez powodów wynosiła łącznie 174 960,00 zł (48.960,00 zł. za działkę nr (...) i 126 000,00 zł. za działkę nr (...)). Została zaproponowana powodom na mocy wypowiedzenia Starosty (...) z dnia 28 listopada 2008r. (nr (...)) i obowiązywała od 1 stycznia 2009 r. Podstawą aktualizacji opłaty rocznej były operaty szacunkowe z 7 listopada 2008r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego M. K.. W operatach tych przyjęto, że działki leżą na terenie oznaczonym symbolem (...) - usługi turystyki i wypoczynku. Zgodnie bowiem z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta K. - (...) (uchwała Rady Miejskiej w K. nr (...) z dnia 18.02.2008r.) działki leżą na terenie oznaczonym symbolem (...).

Powodowie wnieśli w dniu 14 grudnia 2011 r., a następnie 21 grudnia 2011 r. do Starosty (...) o aktualizację opłaty rocznej, wypowiadając jednocześnie jej dotychczasową wysokość. Wnieśli o ustalenie opłaty rocznej na poziomie łącznie 44 100 zł. (za działkę nr (...) w kwocie 13 110,00 zł., za działkę nr (...) w kwocie – 30 990 zł.) przy zastosowaniu

dotychczasowej stawki procentowej 3% od wartości nieruchomości gruntowej, począwszy od dnia 1 stycznia 2012r., wypowiadając jednocześnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Podstawą wniosku było określenie wartości działki nr (...) na kwotę 437 000 zł., natomiast działki nr (...) na kwotę 1 033 000 zł. przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. (1) w operatach szacunkowych z 20 grudnia 2011 r. Oświadczeniem z 13 stycznia 2012 r. (nr (...)), doręczonym stronie powodowej 19 stycznia 2012 r., Starosta (...) odmówił dokonania aktualizacji. We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. użytkownicy wieczystości wnieśli o ustalenie, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r., opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek w łącznej kwocie 44 100 zł. Orzeczeniem z dnia 20 czerwca 2012 r. (sygn.akt (...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. ustaliło, uwzględniając w całości wniosek powodów, że począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r. nowa wysokość opłaty rocznej będzie wynosić łącznie 44 100 zł; w tym za działkę nr (...) – 13 110 zł. a za działkę nr (...) – 30 990 zł.

Działki będące w użytkowaniu wieczystym powodów są zlokalizowane w strefie nadmorskiej miasta K., ok. 500 metrów od linii brzegowej. Teren jest w pełni uzbrojony, dojazd dobry, kształt działek korzystny. Działki leżą w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej – ul. (...). Stanowią regularny kształt zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie, co umożliwia ergonomiczne i racjonalne wykorzystanie. Obie działki stanowią wspólny kompleks techniczno-użytkowy; całość jest ogrodzona. Uzbrojenie działek stanowi przyłącze energetyczne, kanalizacyjne i deszczowe. Na terenie działek, oprócz zabudowy budynkami magazynowymi, wiatą i wagą, znajdują się utwardzone płytami drogowymi i asfaltem ciągi komunikacyjne i niewielki teren niezagospodarowany, w tym część zajmuje trawnik. Wartość ww. działek uwzględniająca dotychczasowy sposób z ich korzystania, wynosiła na dzień 31 grudnia 2011 r. 1 167 588 zł (działka nr (...)) i 501 760 zł (działka nr (...)).

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy w przeważającym zakresie powództwo uwzględnił.

Sąd Okręgowy wskazał, że postępowanie swojej w początkowej fazie dotknięte było nieważnością z uwagi na niewłaściwą reprezentację pozwanego Skarbu Państwa Starosty (...), który nie był reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Pozew został doręczony Prokuratorii w dniu 4 listopada 2014 r. i od tego dnia pozwany miał zapewnioną prawidłową reprezentację w procesie. Za ważne należy uznać czynności procesowe podjęte w niniejszej sprawie od listopada 2014 r.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że bezsporny jest sposób wykorzystywania obu działek. Strona pozwana nie kwestionowała, że od 29 kwietnia 1997 r., czyli od daty przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu powodów, nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z działek nr (...) (obejmujących obecne działki nr (...)). Nadal stoją tam budynki magazynowe i wiatą składowa, które są aktualnie wykorzystywane na cele magazynowo – składowe; na części gruntu znajduje się parking. Strony spierały się, czy wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste powinna być oszacowana zgodnie ze sposobem korzystania z nieruchomości, jak chcieli powodowie, czy też wartość tę ma determinować przeznaczenie tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, za czym opowiadała się strona pozwana.

Powodowie domagali się aktualizacji opłaty na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2015.782). Powodowie zgłosili Staroście (...) żądanie aktualizacji opłaty rocznej w dniu 21 grudnia 2011 r. Uzasadniali wniosek tym, że ceny nieruchomości znacznie spadły. Zgodnie z art. 159 powołanej ustawy, Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego (...). Korzystając z tej delegacji ustawowej, Rada Ministrów wydała rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109 ze zm.). W myśl § 28 ust. 1 Rozporządzenia, na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej (...) oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Zgodnie z § 28 ust. 5 Rozporządzenia, wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu

użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy (o gospodarce nieruchomościami). Przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu; przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

W ocenie Sądu, powołane przepisy nakazują, dla potrzeb aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, ustalać wartość nieruchomości z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste a tylko jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, powinno to znaleźć odzwierciedlenie w wartości nieruchomości.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19.05.2010 r., sygn.. akt. I CSK 591/09, nie wystarczy zmiana przeznaczenia gruntu wynikająca z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub samo uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu; w obu wypadkach pojawia się tylko możliwość określonego sposobu korzystania z nieruchomości, a żaden z tych aktów sam przez się nie prowadzi do zmiany - i to trwałej - sposobu korzystania z gruntu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.01.2010 r., I CSK 210/09). Z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę nie można łączyć trwałej zmiany przeznaczenia gruntu, skoro po uzyskaniu takiej decyzji inwestor może w ogóle nie przystąpić do realizacji budowy lub też przerwać wykonywanie robót budowlanych. Decyzja o pozwoleniu na budowę, chociaż zezwala na realizację zatwierdzonego projektu określonego obiektu budowlanego, nie nakłada na inwestora obowiązku przystąpienia do robót budowlanych i ich zakończenia. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości ma być trwała, a zatem nie przejściowa, tymczasowa lub okazjonalna. Trzeba też brać pod uwagę, że ustawodawca w odniesieniu do przesłanki "trwałości" nie wprowadza jakichkolwiek kryteriów, które powinny zostać spełnione, co oznacza, że przesłankę tę należy obiektywizować, a zamiar użytkownika wieczystego ujmować w perspektywie daty zakończenia umowy użytkowania wieczystego.

Sąd zwrócił uwagę, że stanowisko strony pozwanej nie koresponduje z postępowaniem pozwanego wobec powodów a polegającym na pobieraniu od nich opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek przy zastosowaniu stawki 3%, podczas, gdy art. 72 ust. 3 pkt. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje dla nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem na działalność turystyczną stawkę 2% wartości nieruchomości. Skoro więc strona pozwana twierdzi, że cel oddania przedmiotowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste zmienił się wraz ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, powinna była dokonać stosownej aktualizacji w tym zakresie, czego nie uczyniła.

W czasie oddawania spornych nieruchomości w użytkowanie wieczyste przeznaczenie terenu było w ówczesnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z 5 grudnia 1990 r. określone jako UA-tereny administracyjno-gospodarcze uzdrowiska, obiekty administracyjne oraz zaplecze techniczne uzdrowiska. Okoliczność ta była bezsporna między stronami. Bezspornie też, jak już wskazano, od 29 kwietnia 1997, czyli od daty przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu powodów, nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z działek nr (...). Nadal znajduje się tam parking samochodowy, stoją budynki gospodarcze, które są aktualnie wykorzystywane na cele magazynowo – składowe. Te okoliczności uwzględnił powołany w sprawie biegły sądowy – rzeczoznawca majątkowy J. S. (2), który wskazał, że dotychczasowy, niezmienny od czasu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, sposób korzystania z tych nieruchomości w niniejszym przypadku skutkuje tym, że wartość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powodów nie jest wartością rynkową. Biegły wskazał, że obliczenia wartości praw powodów do nieruchomości dokonał podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Dokonując wyboru właściwego podejścia oraz metody szacowania, uwzględnił w szczególności cel i zakres wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. Z uwagi na cel wyceny, obszar poszukiwań nieruchomości podobnych

mających służyć do porównania został przez biegłego zawężony do działek uzbrojonych stanowiących prawo własności, nie będących zabudowanymi oraz o przeznaczeniu lub faktycznym wykorzystaniu jako tereny produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe z wyłączeniem usług turystycznych, gastronomii itp. Biegły zauważył, że nie ma na rynku obiektów będących przedmiotem transakcji, które mają dokładnie takie samo przeznaczenie, tj. zawężone tylko do terenów administracji. Do porównania przyjął transakcje nieruchomości podobnych, znajdujących się w możliwie najbliższym sąsiedztwie do wycenianej, o przeznaczeniu pod zabudowę składową, magazynową, usługową itp., z wyłączeniem zabudowy mieszkalnej i związanej z turystyką. Zaznaczył biegły, że porównywalność polega na możliwości porównania ich z przedmiotem wyceny, poprzez uwzględnienie istotnych cech wpływających na jej wartość i możliwość zastosowania poprawek cenowych. W przypadku przedmiotu wyceny - działek nr (...), podczas analizy rynku biegły nie odnotował transakcji wolnorynkowych w bezpośrednim sąsiedztwie (tj. w takiej samej odległości od morza) gruntami niezabudowanymi. Niemożliwym więc było wzięcie do porównań obiektów o takim samym położeniu i takim samym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak wyceniane działki. Biegły wyszukał jednak inne transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu podobnym do przedmiotu wyceny ale położonych w większej (przez co mniej korzystnej) odległości od morza. Z tego powodu cechę „położenie” dla przedmiotu wyceny biegły ocenił jako bardzo dobrą a dla obiektów porównywanych – zadowalającą i jednocześnie zastosował maksymalną poprawkę cenową +50 zł za każdy 1 m<sup>(2)</sup>. Działanie takie miało na celu eliminację niekorzystnego wpływu na cenę gruntu odległości od morza, jakie mają obiekty przyjęte do porównań (por. k. 538, 539).

Kierując się powyższymi wskazaniem, biegły J. S. (2) ustalił wartość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powodów na 31 grudnia 2011 r., mając na względzie powołane zapisy art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na kwoty: 1 167 588 zł (działka nr (...)) i 501 760 zł (działka nr (...)).

W ocenie sądu pierwszoinstancyjnego biegły w przejrzysty sposób wskazał w jaki sposób dokonał wyceny, określił zastosowaną metodę dokonania wyceny oraz wyjaśnił przesłanki jej zastosowania. Sąd uznał opinię biegłego za w pełni wiarygodną i przyjął wnioski przyjęte przez biegłego jako własne. Po wydaniu przez biegłego J. S. opinii uzupełniającej z dnia 23 lutego 2015 r., strony zostały zobowiązane do ustosunkowania się do jej treści – w terminie 14 dni pod rygorem uznania wniosków opinii za przyznane (k. 540 v.). Strona powodowa nie wniosła uwag, natomiast pozwany w dalszym ciągu podtrzymywał swoje stanowisko, iż wycena biegłego powinna uwzględniać przeznaczenie spornej nieruchomości wynikające z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (k. 556). W tym zakresie Sąd Okręgowy prezentuje inne stanowisko, zbieżne ze stanowiskiem powodów. Dopiero na posiedzeniu w czasie którego Sąd zamknął rozprawę strona pozwana zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Wniosek ten został oddalony, gdyż nie zaszyły okoliczności wymienione w art. 207 § 6 kpc, które umożliwiałyby przeprowadzenie tego dowodu. Ponadto, jak już wskazano, brak jest podstaw do kwestionowania opinii biegłego J. S..

Sąd nie uwzględnił opinii biegłych sporządzonych w sprawie przed zapewnieniem pozwanemu właściwej reprezentacji w procesie, gdyż zostały one sporządzone na podstawie nieważnych postanowień Sądu. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zgromadzonych w sprawie dokumentów. Nie były one również podważane przez strony.

Mając powyższe okoliczności na uwadze i przyjmując za podstawę aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste na mocy art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości wyliczoną przez biegłego J. S. oraz przyjmując dotychczasową stawkę procentową opłat – 3% (vide art. 72 ust. 3 pkt. 5 Ustawy) Sąd ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), obręb nr (...) wynosi, począwszy od 1 stycznia 2012 r., kwotę 15 052,80 zł (pkt. 1 sentencji), a działki nr (...) - 35.027,64 zł (pkt. 2 sentencji). Początek obowiązywania nowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustalono w oparciu o brzmienie art. 81 ust. 4 w związku z art. 81 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dalej idące powództwo, zmierzające do większego obniżenia opłaty zostało oddalone. Powodowie zresztą zgodzili się w toku postępowania z wyceną nieruchomości dokonaną przez biegłego J. S. i odpowiednio cofnęli powództwo na co jednakże strona pozwana nie wyraziła zgody i brak było podstaw do umorzenia postępowania w tym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Z uwagi na to, że powodowie ulegli tylko co do nieznacznej części swego żądania (w 12%), Sąd włożył na stronę pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu stronie powodowej. Żądanie powodów o zwrot kosztów zgodnie z przedstawionym spisem kosztów – w kwocie 20.360 zł (por. k. 574), Sąd uznał jednak za wygórowane. Sąd przyjął, że powodom nie należy się formalnie zwrot kosztów za postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, gdyż koszty te nie zaliczają się, w ocenie Sądu, do kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw w rozumieniu art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. Sąd tę okoliczność jednak uwzględnił w ten sposób, że w kosztach procesu zasądzonych od pozwanej ujął wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości podwójnej stawki minimalnej określonej na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.) (7.200 zł). Nadto Sąd miał na względzie stopień skomplikowania sprawy, czas trwania procesu i wielość podjętych przez pełnomocników powodów czynności wymagających dużego nakładu pracy (art. 109 § 2 kpc). W skład kosztów procesu zasądzonych na rzecz powodów weszły jeszcze uiszczona przez nich opłata od pozwu (6.543 zł), zaliczka na biegłego (2.000 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł apelację od powyższego wyroku.

Powyższemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, niedokonanie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonanie dowolnej oceny dowodu, a tym samym wykroczenie poza swobodną ocenę dowodu w postaci opinii biegłego sądowego i uznanie, iż opinia sporządzona przez biegłego sądowego pana J. S. pomimo szeregu zarzutów przedstawionych przez stronę pozwaną nie nasuwa wątpliwości i może stanowić podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,

b. art. 286 k.p.c. w zw. 217 § 1 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na niewezwaniu na rozprawę biegłego sądowego sporządzającego opinię celem ustosunkowania się do stanowiska strony pozwanej w zakresie sporządzonej opinii, a tym samym na uniemożliwieniu stronie pozwanej konfrontacji zarzutów do opinii biegłego i przyjęciu przez Sąd orzekający, iż nie występują uzasadnione wątpliwości mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy,

c. art. 217 § 1 k.p.c., 227 k.p.c. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego pomimo zaistnienia uzasadnionych okoliczności i wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej opinii biegłego sądowego, a także niemożliwości poczynienia prawidłowych ustaleń na podstawie dotychczas uzyskanej opinii,

d. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego zgłoszony przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 16.06.2015 r. był spóźniony, skoro pozwany konsekwentnie w pismach procesowych podważał prawidłowość stanowiska biegłego co do wykładni przepisów i sporządzonych przez biegłego opinii w oparciu na takiej wykładni przepisów, a co do opinii uzupełniającej z 23.02.2015 r., którą pozwany kwestionował, sąd przewidział rygor uznania wniosków za przyznane.

2. naruszenie prawa materialnego tj.:

a. art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i błędne przyjęcie, że postanowienia aktu niższego rzędu (rozporządzenia) znoszą normy ustawowe,

b. art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i nie przyjęcie, że opinia biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego winna uwzględniać w szczególności przeznaczenie w planie miejscowym,

c. art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) wzw, z § 28 ust. 1 i 29 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i pominięcie, że w opinia biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego winna uwzględniać w szczególności cel wyceny, a wycena na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu winna ustalać rynkową wartość nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste,

d. § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy (cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego) oznaczał cel określony w planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr (...) Miejskiej Rady Narodowej w K. z dnia 17.11.1989r., a nie w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

e. art. 100 w zw. z art. 98 k.p.c. poprzez uwzględnienie okoliczności, że strona powodowa wniosła o zwrot kosztów za postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, chociaż koszty te nie zaliczają się do kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw w rozumieniu art. 98 § 1 i 3 w zw. z 99 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powodów wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Stosownie do art. 380 k.p.c. zaskarżył również postanowienie dowodowe Sądu wydane na rozprawie w dniu 16 czerwca 2015 r. o oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego przez stronę pozwaną na rozprawie tego samego dnia oraz w piśmie z 26 stycznia 2015 r., zarzucając temu postanowieniu naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. i w zw. z 286 k.p.c. i wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – działek (...).

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...) zwrotu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji, w tym zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;

W razie nieuwzględnienia powyższego, wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji,

2. zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany zawarł rozwinięcie zarzutów stawianych zaskarżonemu orzeczeniu.

W ocenie pozwanego, ustalając nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, Sąd Okręgowy w Koszalinie naruszył szereg przepisów prawa procesowego i materialnego.

W pierwszej kolejności pozwany zarzuca naruszenie art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.; też jako: u.g.n.) poprzez jego niezastosowanie w



stanie faktycznym sprawy i błędne przyjęcie, że postanowienia aktu niższego rzędu (rozporządzenia) znoszą normy ustawowe.

Przypomnienia bowiem wymaga, że niewątpliwie przepis rangi ustawowej jest normą wyższego rzędu w stosunku do przepisu aktu wykonawczego. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy naruszył art. 154 u.g.n. i odmówił jego zastosowania. Pomiął brzmienie ust. 1 tego przepisu, zgodnie z którym wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W uzasadnieniu skarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy nie wskazał powodów, które w jego ocenie uzasadniają przyznanie prymatu zapisom rozporządzenia nad zapisami ustawowymi, mimo obowiązującej gradacji przepisów. Sąd Okręgowy w ogóle nie wypowiedział się co do obowiązującego art. 154 u.g.n. Nie dokonał wykładni normy art. 154 u.g.n., w szczególności w związku z 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). W związku z powyższym uzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 154 ust. 1 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i błędne przyjęcie, że opinia biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego winna uwzględniać w szczególności przeznaczenie w planie miejscowym.

Nadto - w ocenie pozwanego - Sąd Okręgowy w Koszalinie błędnie oparł się na opinii, która nie ustala wartości rynkowej nieruchomości.

Niezależnie czy nieruchomość oddana w wieczyste użytkowanie jest niezabudowana czy też na nieruchomości znajduje się zabudowa zadaniem wyceny dla ustalenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest wyłącznie określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej czyli prawa własności gruntu.

Fakt, że opinie biegłego J. S. sporządzone w sprawie niniejszej nie ustalają rynkowej wartości nieruchomości wycenianej, jest bezsprzeczny.

Sam biegły bowiem konsekwentnie zarówno w opiniach z 18 grudnia 2014 r. jak i w opinii uzupełniającej z 23 lutego 2015 r. zastrzega, że obliczona przez niego wartość nie jest obecną wartością rynkową. Biegły podkreślał, że wartość rynkowa przedmiotu wyceny z uwzględnieniem jej obecnego przeznaczenia w MPZP będzie znacznie (nawet kilkukrotnie) wyższa od przedstawionej w jego opracowaniu. Głównym tego powodem - według biegłego jest obostrzenie ustawowe o przyjęciu celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a który to cel znacznie zaniża wartość rynkową w stosunku do obecnego przeznaczenia.

Fakt, że wycena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winna uwzględniać rynkową wartość nieruchomości, wynika z przepisów prawa ustalających zasady wyceny nieruchomości w celu aktualizacji opłaty rocznej i jest zresztą akceptowany przez biegłego.

Biegły wskazuje bowiem, że celem jest uzyskanie wartości prawa, które mogłoby być uzyskane na rynku, z uwzględnieniem zbioru nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne oraz warunki zawarcia transakcji. Zresztą samo zastrzeżenie biegłego, że dokonana przez niego wycena nie stanowi wyceny rynkowej, świadczy o świadomości biegłego, że w celu aktualizacji opłaty rocznej ustala się wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego.

Takie stanowisko znajduje potwierdzenie zarówno w przepisach u.g.n. jak i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) w zw. z § 28 ust. 1 i 29 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Stąd oparcie orzeczenia na opinii biegłego, która jest całkowicie nieprzydatna w niniejszej sprawie i nie może stanowić wiarygodnego dowodu, stanowi naruszenie wskazanych przepisów.

Podkreślenia wymaga, że dokonując wyceny prawa użytkowania wieczystego na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej nie dokonujemy abstrakcyjnej wyceny z uwzględnieniem charakteru nieruchomości, a wyceny rynkowej.

W niniejszej sprawie doszło również do naruszenia § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy (cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego) oznaczał cel określony w planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr (...) Miejskiej Rady Narodowej w K. z dnia 17.11.1989r., a nie w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Biegły oparł opinię o własną interpretację § 28 ust. 5 - przyjął, że ten cel wynika z planu obowiązującego w dniu 5 grudnia 1990 r. (cele administracyjne), chociaż cel ten należy interpretować jako przeznaczenie w każdorazowym mpzp. Plan od 5 grudnia 1990 r. uległ zmianie i obecnie obszar przeznaczony jest na cele turystyczne: usługi turystyki i wypoczynku (uchwała Rady Miejskiej w K. nr (...) z 18.02.2008 r.

Sąd Okręgowy nie dokonał prawidłowej wykładni i nie ustalił prawidłowo treści zapisu „cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego”, znajdującego się w decyzji z 1997 r. Sąd Okręgowy w szczególności nie wyjaśnił, dlaczego zapis ten miałby odnosić się tylko do planu z 1989 r., skoro organ nie wskazuje na ten plan poprzez uszczegółowienie zapisu i np. wymienienie symbolu planu. Organ nie sprecyzował też w decyzji żadnego celu, opisanego w planie z 1989 r.

Sąd Okręgowy nie wskazał także, na czym w jego ocenie miałyby polegać uwzględnienie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w niniejszej sprawie. Wydaje się, że Sąd w sposób nieuprawniony utożsamia cel ze sposobem korzystania z nieruchomości, skoro argumentuje, że sposób korzystania się nie zmienił.

Prawo użytkowania wieczystego nabyło z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...), co potwierdził Wojewoda (...) decyzją z 24.04.1997 r. Decyzja stwierdzająca nabycie została wydana przed 1 stycznia 1998 r., czyli przed dniem wejścia w życie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518z późn. zm.). Sąd Najwyższy różnicuje sytuacje, kiedy prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w drodze umowy, a kiedy było wynikiem przekształcenia (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: I CSK 281/10 z 3.06.2011 r., IV CKN 147/00 z 19.11.2002 r.).

Pozwany wskazuje także, że na takie a nie inne wskazanie celu w decyzji z 1997 r. miała wpływ okoliczność, iż prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte z mocy prawa, a także iż ówczesne użytkowanie wieczyste było prawem mającym ściśle ustawowo określone przeznaczenie. Ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie przewidywała wskazywania celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 Nr 79 poz. 464 z późn. zm.) nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego gruntów, będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych przez te osoby prawne, stwierdza się decyzją. W decyzji tej określa się również warunki użytkowania wieczystego z zachowaniem zasad określonych w art. 236 k.c. Przepis nie odwołuje się do art. 239 k.c. (który w § 1 stanowi, iż sposób korzystania z gruntu powinien być określony w umowie).

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. - ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Grunt mógł zostać oddany w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy, użytkowanie wieczyste mogło powstać z mocy samego prawa, a więc na podstawie przepisu ustawy (przepisy o charakterze uwłaszczeniowym) oraz na podstawie decyzji administracyjnej. Do nabycia z mocy prawa nie stosuje się art. 234 k.c. - do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności zasada konstytutywności nie ma znaczenia przy uwłaszczeniu z mocy prawa. A zatem przepisy prawa przewidują specyficzny reżim dla uzyskania użytkowania wieczystego z mocy prawa.

Nadto pozwany wskazuje, że spadek wartości nieruchomości nie jest rzeczywisty - jest tylko wyliczony matematycznie przy uwzględnieniu stanu faktycznego na 1990 r. Na podstawie opinii biegłego sądowego J. S. nie można zatem ustalić, czy od ostatniej aktualizacji w 2008 r. wartość nieruchomości uległa zmianie. Opinie biegłego nie oddają rzeczywistej wartości nieruchomości. Powodowie, składając wniosek o aktualizację opłaty rocznej wskazali, że ceny od ostatniej aktualizacji znacznie spadły. Niemniej „spadek” wartości prawa użytkowania wieczystego w niniejszej sprawie nie jest związany ze „spadkiem” cen na rynku nieruchomości, ale z manipulacyjnym ustaleniem celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ponownego podkreślenia wymaga, że biegły nie dokonał wyceny rynkowej. Nie zostały zatem spełnione przesłanki przewidziane w art. 81 ust 1 u.g.n.

Dalej pozwany podnosi, iż biegły dowolnie określił treść stosunku prawnego łączącego strony. Treść tego stosunku została bowiem ustalona nie na dzień 31 grudnia 2011 r. ale według stanu nadziej 5 grudnia 1990 r., tj. wydania decyzji z 1997 r., potwierdzającej wobec Przedsiębiorstwa Państwowego (...) nabycie prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa.

Pozwany zarzuca, że Sąd, chociaż jest najwyższym biegłym, zachował się biernie wobec opinii biegłego S.. Biegły zastrzegł, że nie może bez uwzględnienia zapisów obecnego MPZP dokonać wyceny rynkowej wartości prawa, lecz czuł się związany przepisami rozporządzenia, które nazywał przepisami rangi ustawowej. Sąd nie dokonał jednakże ani stosownej wykładni przepisu art. 154 u.g.n. i nie wskazał biegłemu podstawy wyceny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2010 r. II CSK 388/09 LEX nr 786556, gdzie Sąd Najwyższy uznał za prawidłowe wskazanie nawet sposobu dokonania przez biegłego wyceny), ani też nie ocenił prawidłowo opinii biegłego jako nieprzydatnych do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd nie dopuścił i nie przeprowadził dowodu z dodatkowej opinii od tego samego biegłego lub innego biegłego, mimo że opinia biegłego sądowego J. S. nie mogła stanowić wiarygodnego dowodu w sprawie niniejszej, z uwagi na pominięcie przy wycenie normy art. 154 u.g.n., w konsekwencji czego biegły nie ustalił rynkowej wartości wycenianej nieruchomości.

Chybiony także jest argument Sądu zarzucający niekonsekwencję pozwanemu, że w związku ze zmianą mpzp winna zostać zmieniona stawka procentowa od ceny nieruchomości gruntowej, ponieważ zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. W ocenie Sądu pozwany winien był - skoro zmienił się cel - wypowiedzieć także stawkę procentową. Argument ten pomija zupełnie fakt, że sama zmiana planu nie obliguje do zmiany stawki; zmiana stawki wiąże się ze zmianą korzystania, gdy taka zmiana nie nastąpiła nie było podstaw do zmiany stawki. Stanowisko to znajduje potwierdzenie także w brzmieniu art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zgodnie z którym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. A zatem - zmiana przeznaczenia nieruchomości w mpzp nie wywołuje natychmiastowej zmiany sposobu wykorzystania i nie stanowi podstawy zmiany stawki procentowej.

Pozwany zarzuca Sądowi Okręgowemu oparcie rozstrzygnięcia na niewiarygodnej opinii biegłego sądowego bez dokonania stosownej wykładni prawa, bez wezwania na rozprawę biegłego sądowego sporządzającego opinię celem ustosunkowania się do stanowiska strony pozwanej w zakresie sporządzonej opinii, tym samym na uniemożliwieniu stronie pozwanej konfrontacji zarzutów do opinii biegłego, oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego pomimo zaistnienia uzasadnionych okoliczności i wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej opinii biegłego sądowego, a także niemożliwości poczynienia prawidłowych ustaleń na podstawie dotychczas uzyskanej opinii oraz nieprawidłowe uznanie, że wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego zgłoszony przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 16 czerwca 2015 r. był spóźniony, skoro pozwany konsekwentnie w pismach procesowych podważał prawidłowość stanowiska biegłego co do wykładni przepisów i sporządzonych przez biegłego opinii w oparciu na takiej wykładni

przepisów, a co do opinii uzupełniającej z 23 lutego 2015 r., którą pozwany kwestionował, sąd przewidział rygor uznania wniosków za przyznane.

Pozwany podnosi, iż zarzuty wobec opinii biegłego S. pozwany sformułował w piśmie z 26 stycznia 2015 r., w którym wskazał też na błędną wykładnię § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz decyzji Wojewody (...) z 29 kwietnia 1997 r. Wskazując na przeznaczenie celu, który odnosi się do każdorazowej zmiany celu ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w danym czasie. Sąd postanowieniem z 6 lutego 2015 r. zobowiązał biegłego do sporządzenia uzupełniającej opinii na okoliczność wartości nieruchomości położonej w K., obręb (...), oznaczonej geodezyjnie jako dz. (...) i (...) na dzień 31 grudnia 2011 r. z uwzględnieniem zarzutów strony pozwanej, zawartych w piśmie procesowym z 26 stycznia 2015 r. Biegły w opinii uzupełniającej z 23 lutego 2015 r. nie zastosował się do postanowienia sądu, tylko podjął polemikę z postanowieniem z 6 lutego 2015 r. oraz pismem pozwanego z 26 stycznia 2015 r.

Jednocześnie, zarówno w opiniach z 18 grudnia 2014 r. jak i w opinii uzupełniającej z 23 lutego 2015 r. biegły zastrzegł, że obliczona przez niego wartość nie jest obecną aktualną wartością rynkową, w związku z czym opinie biegłego sądowego J. S. w ocenie pozwanego były nieprzydatne w niniejszej sprawie, nie można bowiem na ich podstawie ustalić, czy od ostatniej aktualizacji w 2008 r. wartość nieruchomości uległa zmianie.

Pozwany kwestionował opinię uzupełniającą z 23 lutego 2015 r., co do której sąd przewidział rygor uznania wniosków za przyznane. Zaznaczenia wymaga, że opinia przedstawiała stanowisko biegłego, że dokonuje on wykładni § 28 ust. 5 rozporządzenia w ten sposób, że zapis: cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odnosi do mpzp z 1989 r. i pomija normę art. 154 u.g.n. To stanowisko biegły artykułował już wcześniej, a pozwany - kwestionując we właściwym terminie ww. opinię - przedstawił swoje stanowisko, iż biegły winien uwzględnić zapisy obecnie obowiązującego mpzp. Pozwany nie mógł przypuszczać, że Sąd - nawet mimo wydania postanowienia zobowiązującego biegłego do ustosunkowania się do zarzutu pozwanego o konieczności uwzględnienia celu w obecnie obowiązującym mpzp - bezkrytycznie przyjmie proponowaną przez biegłego wykładnię przepisów rozporządzenia, które sam biegły traktuje jako przepisy rangi ustawowej i za wiarygodny dowód uzna opinię biegłego nie oszacowującą wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego.

Na najbliższej rozprawie pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego i po oddaleniu wniosku dowodowego wniósł zastrzeżenie do protokołu. W związku z powyższym wniosek dowodowy pozwanego został zgłoszony w odpowiednim czasie.

W konsekwencji ww. uchybień Sąd i instancji ustalił, że powodowie wykazali, iż wartość przedmiotowej nieruchomości była niższa, aniżeli przyjął to pozwany w ofercie przy wypowiedzeniu w 2008 r. Sąd uznał powództwo za zasadne w przeważającej części.

Pozwany zarzuca także Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 100 w zw. z art. 98 k.p.c. poprzez uwzględnienie okoliczności, że strona powodowa wniosła o zwrot kosztów za postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, chociaż koszty te nie zaliczają się do kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw w rozumieniu art. 98 § 1 i 3 w zw. z 99 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powodów wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości podwójnej stawki minimalnej. Sąd prezentuje w tej kwestii niespójne stanowisko - skoro w ocenie sądu koszty postępowania przed SKO nie są kosztami niezbędnymi do celowego dochodzenia praw, nie istniała z tego względu podstawa do zasądzenia wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości podwójnej stawki minimalnej, ani wniosek strony powodowej w tym przedmiocie. W okolicznościach niniejszej sprawy nie znajduje odzwierciedlenia twierdzenie Sądu o stopniu skomplikowania niniejszej sprawy. Spór sprowadzał się jedynie do wykładni zapisu decyzji z 1997 r.: „cele określone w planie zagospodarowania przestrzennego”. Nadto - spadek wartości nieruchomości w niniejszej sprawie nie jest rzeczywisty - jest tylko wyliczony matematycznie przy uwzględnieniu stanu faktycznego na 1990 r. Nie zostały zatem spełnione przesłanki przewidziane w art. 81 ust. 1 u.g.n. Okoliczność, iż strona powodowa wszczęła postępowanie, mimo nie zrealizowania przesłanek art. 81 ust. 1 u.g.n., powinna mieć też wpływ na wysokość kosztów procesu zasądzonych na jej rzecz.

Powodowie wnieśli odpowiedź na apelację.

W ocenie powodów zarzuty apelacji należy sprowadzić do trzech podstawowych:

1. naruszenia przepisów postępowania poprzez dowolną, bezkrytyczną ocenę opinii biegłego J. S. i poprzez oddalenie wniosku o powołanie kolejnego biegłego w sprawie;
2. naruszenia prawa materialnego - art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn) oraz § 28 i 29 rozporządzenia R.M. Z 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, ze wskazaniem, że przepisy tego rozporządzenia są sprzeczne z ustawą;
3. naruszenia przepisów o zasadach orzekania o kosztach procesu.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia przepisów postępowania powodowie podnoszą, że nie jest prawdą, że Sąd Okręgowy nie dokonał wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Wręcz odwrotnie - Sąd dokonał wszechstronnej oceny zebranego materiału, co znalazło odbicie w uzasadnieniu wyroku. W apelacji nie wykazano, na czym miałyby polegać naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Poza tym, Sąd I instancji dopuścił wszystkie wnioski dowodowe, które w imieniu pozwanego zgłosiła Prokuratoria Generalna. Zaznaczyć należy, że Prokuratoria Generalna (dalej P.G.) w swej odpowiedzi na pozew nie zakwestionowała dotychczas przeprowadzonych dowodów (pomimo, że postępowanie prowadzone bez jej udziału było nieważne), ustosunkowała się do dotychczas przeprowadzonych dowodów i jedynie wniosła o opinię uzupełniającą biegłego S.. Pomimo tego, Sąd postanowieniem z 3 grudnia 2014 r. zobowiązał biegłego do sporządzenia całkowicie nowych opinii, z uwzględnieniem zarzutów pozwanego.

Nie jest prawdą, że Sąd podszedł do opinii biegłego bezkrytycznie. Wręcz odwrotnie, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd dokonał analizy tej opinii i wyjaśnił szczegółowo dlaczego tę opinię uznał za miarodajną. Apelujący nie wykazał na czym miałyby polegać wykroczenie poza zakres swobodnej oceny dowodów.

Nie jest prawdą, że doszło do naruszenia art. 286 kpc w związku z art. 217 § 1 kpc, art. 227 kpc, art. 232 kpc w związku z art. 278 kpc. Nie można interpretować art. 278 kpc i art. 286 kpc w oderwaniu od zasady procesu kontradiktoryjnego, czyli od zasady, że ciężar dowodzenia spoczywa na stronach. A ponadto, w obecnym modelu postępowania cywilnego - strony są obowiązane zgłaszać argumenty i dowody w zasadzie w pierwszych pismach procesowych — art. 232 kpc, art. 207 § 6 kpc i art. 217 § 2 kpc. Niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 232 kpc, skoro Sąd dopuścił wszystkie wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w odpowiednim czasie. Pozwany w swym piśmie procesowym z 26 stycznia 2015 r. wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej i Sąd ten wniosek uwzględnił (postanowieniem z 6 lutego 2015 r.), pomimo że pozwany w tym piśmie jedynie powieścił dotychczasowe zarzuty, a biegły już w swych opiniach z 18 grudnia 2014 r., i dodatkowym piśmie z 18 grudnia 2014 r., ustosunkował się do wszystkich zarzutów pozwanego. Po sporządzeniu opinii uzupełniającej z 23 lutego 2015 r., pozwany w piśmie procesowym z 23 marca 2015 r. powtórzył w sposób lakoniczny dotychczasowe argumenty i nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych, w szczególności nie wniósł ani o wezwanie biegłego na rozprawę celem zadania mu pytań, ani nie wniósł o powołanie nowego biegłego. Bezzasadny jest więc zarzut, iż Sąd miał obowiązek z urzędu wezwać biegłego na rozprawę „celem umożliwienia stronie pozwanej konfrontacji zarzutów”. W szczególności, wręcz zabawny jest zarzut, iż pozwany nie mógł przypuszczać, iż Sąd nie wezwie biegłego na rozprawę lub nie powoła z urzędu dowodu z kolejnego biegłego (str. 6 apelacji, dolny akapit). W piśmie Sądu z 6 marca 2015 r. doręczającym opinię uzupełniającą z 23 lutego 2015 r., strony zostały zobowiązane do zajęcia stanowiska w terminie 14 dni, pod rygorem uznania wniosków opinii za przyznane. Jest oczywistym, że pismo to należy interpretować zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 217 § 2 kpc, tym bardziej, że radcowie P.G. są pełnomocnikami profesjonalnymi, od których należy wymagać szczególnej staranności w zakresie procedury (art. 15 ust. 1 i art. 16 ust. 1 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, art. 132 § 1 i inne kpc).

W odpowiedzi na apelację z 17 listopada 2014 r. pozwany nie wykluczył możliwości późniejszego zgłoszenia wniosku o powołanie nowego biegłego (str. 6). Skoro pozwany nie zgłosił takiego wniosku w piśmie z 23 marca 2015 r., to należało uznać to za przemyślaną decyzję. Słusznie więc Sąd nie wezwał biegłego na rozprawę, tym bardziej, że w

piśmie procesowym pozwanego z 23 marca 2015r. nie zgłoszono żadnych nowych uwag, a zawierało ono jedynie gołosłowną polemikę ze stanowiskiem biegłego. Słusznie również Sąd oddalił jako spóźniony, zgłoszony dopiero na rozprawie 16 czerwca 2015 r. wniosek pozwanego o powołanie nowego biegłego.

Podzielić należy stanowisko Sądu, iż brak było podstaw z art. 217 § 2 (czy 207 § 6) kpc, aby uwzględnić ten wniosek. Wniosek ten podlegał oddaleniu również na podstawie art. 217 § 3 kpc, albowiem wszystkie okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd zaznaczył, iż brak było podstaw do kwestionowania opinii J. S.. Podstawą zgłoszenia wniosku o powołanie nowego biegłego było tylko niezadowolenie pozwanego z dotychczasowej opinii. Utrwalone orzecznictwo stoi jasno na stanowisku, że samo niezadowolenie strony nie może być podstawą do powołania kolejnego biegłego.

Z tych względów niesłuszny jest zarzut naruszenia art. 278 § 1 kpc poprzez odmowę powołania drugiego biegłego w sprawie. Zarzut ten byłby zasadny, gdyby opinia biegłego S. nie odpowiadała na pytania, gdyby biegły ten gubił się, nie potrafił odpowiedzieć na zarzuty i nie potrafił przedstawić argumentów na poparcie swego stanowiska. Tymczasem taka sytuacja w niniejszym procesie nie miała miejsca - biegły potrafił odpowiedzieć na wszystkie pytania i uargumentować.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego powodowie wskazują, że nie doszło w procesie do naruszenia art. 154 ugn. Zdaniem pozwanego, Sąd naruszył ten przepis przez to, że zaakceptował opinię biegłego, w której nie uwzględniono aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianych działek. Tymczasem art. 154 ugn zawiera ogólne zasady wycen nieruchomości, co do szczegółów odsyłając do rozporządzenia wykonawczego - art. 159 ugn. Rozporządzenie R.M. z 21 września 2004 r. w § 28 ust. 5 określa szczególne zasady wycen nieruchomości na cele aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nakazując uwzględniać cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ugn. Z jednej strony ten przepis jest powtórzeniem art. 154 ust. 1 ugn, gdyż również i ten ogólny przepis nakazuje dokonywać wyceny z nieuwzględnieniem celu wyceny. Z drugiej strony § 28 ust. 5 rozporządzenia jest wyjątkiem od art. 154 ugn, gdyż nakazuje uwzględniać nie przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie, ale cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jest to świadomy zabieg ustawodawcy. W żadnym wypadku omawiany przepis rozporządzenia nie jest sprzeczny z art. 154 ugn. Zresztą, pozwany w apelacji w żaden sposób nie wyjaśnia na czym miałyby polegać sprzeczność przepisów rozporządzenia z ustawą. Podkreślić tu należy, że w toku procesu pozwany nie podnosił takiego zarzutu. Poza tym, pozwany wykazuje się niekonsekwencją, gdyż w apelacji sam wielokrotnie powołuje się na § 28 i 29 rozporządzenia.

Nie jest trafny naczelny zarzut apelacji, w tym zarzut do opinii biegłego, że wycena pod kątem aktualizacji opłat tytułem użytkowania wieczystego powinna uwzględniać wartość rynkową gruntu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera różne pojęcia wartości, nie tylko wartość rynkową - art. 150. Wartość rynkową ustala się dla nieruchomości, które mogą być - przedmiotem obrotu - art. 150 ust. 2. § 28 rozporządzenia określa zasady wycen gruntów nie pod kątem obrotu, ale pod kątem aktualizacji opłat. Przepis ten ani razu nie mówi o wartości rynkowej - vide ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5. W odróżnieniu, § 29 rozporządzenia, który dotyczy samej wartości prawa użytkowania wieczystego (dla celów obrotu) mówi o wartości rynkowej - vide ust. 1. Słusznie więc biegły J. S. wyjaśnił, że sporządzona przez niego wycena dla celów aktualizacji opłat nie jest wartością rynkową i nie ma w jego opinii żadnych sprzeczności. Nie jest więc słuszny zarzut apelacji, że dokonując wyceny prawa użytkowania wieczystego nie dokonujemy abstrakcyjnej wyceny, a wyceny rynkowej (str. 4 apelacji).

Apelujący, zarzucając niewłaściwą wykładnię § 28 ust. 5 rozporządzenia, w ogóle pomija normę z art. 73 ust. 2 ustawy. I znów niekonsekwentnie - powołuje się na ten ostatni przepis gdy chodzi o zmianę stawki procentowej, ale całkowicie pomija ten przepis gdy chodzi o sposób korzystania z nieruchomości. Główny zarzut apelacji to ten, że przy wycenie należy uwzględniać aktualny plan zagospodarowania przestrzennego dla wycenianych nieruchomości. Zarzut ten może byłby zasadny, gdyby nie kwestia naczelnego kryterium - sposobu korzystania z nieruchomości. Z przepisów tych wynika bowiem szczególne kryterium ustalania celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Cel nie wynika z planu zagospodarowania przestrzennego, ale z utrwalonego sposobu korzystania z nieruchomości. Zmiana

cełu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje nie na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, ale na skutek trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Taka interpretacja tych przepisów wynika z licznego orzecznictwa Sądu Najwyższego (przedstawionego przez powodów), taką interpretację przyjął biegły i taką zastosował Sąd. W świetle tej interpretacji jest oczywistym, że dla wyceny przedmiotowych działek nie można przyjąć nowego planu, gdyż nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z tych nieruchomości. Nowy plan należałoby uwzględnić wówczas, gdyby nastąpiła zmiana i to trwała sposobu korzystania z przedmiotowych działek. Apelujący tej zasady, wynikającej z przepisów, nie chce zrozumieć, przedstawiając gołosłowną polemikę z wywodami biegłego i Sądu.

Powyższe zasady wycen stosuje się również do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste nie na podstawie umowy, ale na podstawie decyzji administracyjnej, przed 1 stycznia 1978 r. Wynika to wprost z art. 221 ust. 1 i 3 ugn. W tym kontekście, powoływanie się w apelacji na ustawę z 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami jest bezprzedmiotowe. Również bezzasadne jest powoływanie się na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż przepisy tej ustawy nie mają tu zastosowania. Przepisy ugn w części dotyczącej wycen nie odsyłają do tej ustawy. Wywody apelacji w części dotyczącej powstania prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa nie mają żadnego znaczenia.

W świetle powyższych dowodów i argumentów nie jest też zasadny zarzut apelacji, iż nie zmniejszyła się wartość przedmiotowych działek po 2011 r. Zresztą takiego zarzutu pozwany nie podnosił wcześniej. Wręcz odwrotnie, w odpowiedzi na pozew z 17 listopada 2014 r. pozwany stwierdził, iż w 2010 r. nastąpił znaczny spadek wartości nieruchomości. Niezależnie od tego, kolejny raz należy podnieść, iż wycena przedmiotowych gruntów za lata 2009 - 2011 była zdecydowanie zawyżona, a nie została zakwestionowana przez powodów tylko przez błąd ówczesnego pełnomocnika. Dowody na tę okoliczność zostały przedstawione.

Odnosnie zarzutu naruszenia przepisów dotyczących kosztów procesu powodowie podnieśli, że Sąd orzekając o zwrocie kosztów zastępstwa procesowego uwzględnił przesłanki wynikające z art. 109 § 2 kpc i miał do tego prawo, zgodnie z zasadą dyskrecjonalnej władzy sędziowskiej. Kompletnie niepoważny jest zarzut, iż sprawa nie była skomplikowana, skoro sama Prokuratura Generalna w ciągu kilku miesięcy wniosła kilka pism procesowych, ustosunkowując się do opinii biegłego i dokonując analizy przepisów. Prokuratura nie zauważyła, że samo postępowanie trwało trzy lata i że pełnomocnicy powodów już wcześniej ustosunkowywali się aż do trzech opinii biegłych, brali udział w oględzinach, itp. Wprawdzie postępowanie do 4 listopada 2014 r. było dotknięte wadą nieważności, ale było i nie można pominąć całego nakładu pracy pełnomocników, tym bardziej, że Prokuratura nie zakwestionowała dowodów przeprowadzonych przed jej wstąpieniem do procesu.

Powodowie podkreślają, że nawiasem mówiąc, fakt, iż w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO, użytkownikom wieczystym nie uwzględnia się kosztów zastępstwa poniesionych przed SKO jest kolejnym wyrazem nierównego traktowania stron i dyskryminacji użytkowników wieczystych wobec właściciela nieruchomości. O innych dyskryminacjach powodowi pisali w piśmie procesowym z 8 sierpnia 2012 r. Pełnomocnik wskazał również na swój artykule opublikowany w „(...)” z 2012 r, pt. „(...)”.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie w zakresie uzasadniającym zmianę wyroku Sądu I instancji. Konieczność przeprowadzenia ponownej oceny materiału procesowego doprowadziła do wniosku, że Sąd I instancji naruszył określone w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w stopniu skutkującym potrzebą wydania w sprawie orzeczenia reformatoryjnego w kierunku wskazanym przez apelującego.

Analiza zebranego w sprawie materiału procesowego potwierdza zarzut apelującego, że Sąd pierwszej instancji naruszył art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015, poz. 1774) poprzez przyjęcie, że opinia biegłego sądowego – wycena nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winna ustalać wartość rynkową nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym. Pozostałe zarzuty naruszeń prawa materialnego, dotyczące w szczególności art. 28 i art. 29

rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowią tylko rozwinięcie i uzupełnienie tego podstawowego zarzutu (Dz.U. nr. 207, poz. 2109 z 2004 r.).

W związku z tym, że spór dotyczy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i wysokości tej opłaty należy wskazać, że stosownie do art. 72 ust. 1 i 3 w zw. z art. 67 u.g.n. wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zawieraniu umowy jest ustalana za pomocą dwóch parametrów – stawki procentowej oraz ceny nieruchomości. Wysokość stawki procentowej zależy od celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, a cena nieruchomości od jej wartości. W toku użytkowania wieczystego może ulec zmianie zarówno sposób korzystania z nieruchomości jak i wartość nieruchomości. W takiej sytuacji w celu zmiany opłaty właściwy organ jak i użytkownik wieczysty mogą przeprowadzić jej aktualizację. Należy jednak odróżnić sytuację, kiedy dochodzi do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co jest przesłanką zmiany samej tylko stawki procentowej (art. 73 ust. 2 u.g.n.) od sytuacji, kiedy następuje zmiana wartości nieruchomości, chociaż w obu tych przypadkach do zmiany opłaty stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n.

W rozpoznawanej sprawie przesłanką żądanej przez powodów aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości, a nie trwała zmiana sposobu korzystania do której, co jest bezsporne, nie doszło.

Działki powodów niewątpliwie są przedmiotem obrotu, o czym świadczy chociażby fakt ich nabycia 8 sierpnia 2007 r., a zatem ich wycena powinna polegać na określeniu wartości rynkowej. Brzmienie art. 150 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 150 ust. 2 u.g.n. nie pozostawia wątpliwości, że ustawodawca traktuje wartość rynkową jako regułę dla ustalania wartości nieruchomości, a wartość odtworzeniową i katastralną jako wyjątki od tej reguły. Przesłanką odstąpienia od ustalenia wartości rynkowej byłoby ustalenie, że działki powodów nie są i nie mogą być przedmiotem obrotu, czego powodowie nie wykazali. Stosownie do art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. W tej sytuacji jest oczywiste, że przedstawienie szczegółowego i wyczerpującego katalogu kryteriów, które powinny zostać uwzględnione przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości nie jest możliwe. Powołany przez pozwanego art. 154 ust. 1 u.g.n. nakazuje uwzględnić w szczególności rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. To wyczerpujące, albowiem w zasadzie należy uwzględnić wszystkie okoliczności, które mają wpływ na cenę możliwą do uzyskania na rynku. Takiego wyczerpującego wyczerpania nie zawiera również powyższe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., albowiem jego celem jest wyłącznie realizacja delegacji ustawowej z art. 159 u.g.n. Wbrew twierdzeniom powodów to rozporządzenie w żaden sposób nie może uchylić wynikającego z art. 150 ust. 1 i 2 u.g.n. obowiązku określenia wartości rynkowej dla nieruchomości takich jak działki powodów, które są przedmiotem obrotu. Co więcej, powyższe rozporządzenie nie nakazuje pomijania przy ustalaniu wartości nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; takiego wniosku w żaden sposób nie się wyprowadzić z § 28 pkt 5 powyższego rozporządzenia. Argumentacja strony powodowej w tym zakresie jest całkowicie nieprzekonywająca.

W związku z powyższym za trafny należy uznać zarzut, że Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo oparł się na ustaleniach zawartych w opiniach biegłego J. S. z 18 grudnia 2014 r. (k. 462 i 482). Wycena zawarta w tych opiniach nie jest przydatna, albowiem biegły jednoznacznie wskazał, że przyjęta przez niego wartość działek nie jest wartością rynkową. Według biegłego wartość rynkowa przedmiotu wyceny z uwzględnieniem jej obecnego przeznaczenia w MPZP będzie znacznie (nawet kilkukrotnie) wyższa od przedstawionej w opinii. Dotyczy to każdej z obu działek (k. 473 i 493). Przyjęcie wartości innej niż wartość rynkowa stanowi naruszenie omówionych wyżej zasad wyceny i w tym art. 154 u.g.n. W świetle zasad doświadczenia życiowego jest oczywiste, że przeznaczenie działek powodów w planie zagospodarowania przestrzennego jest jednym z czynników, który ma wpływ na ich atrakcyjność rynkową, albowiem determinuje sposób zagospodarowania samych działek oraz ich otoczenia, co znajduje bezpośrednie odzwierciedlenie



w cenie możliwej do uzyskania na rynku nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2014 r., V CSK 1/14, LEX nr 1552154).

Argumenty podnoszone przez powodów w odpowiedzi na apelację w przeważającym zakresie stanowią polemikę z trafnymi zarzutami apelacji. Powodowie próbują wykazać, że Sąd Okręgowy prawidłowo nie uwzględnił aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem zmiana tego planu nie pociągnęła za sobą zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Stanowisko powodów najlepiej charakteryzuje zdanie, że zmiana celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje nie na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, ale na skutek trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (k. 613v). Powyższe stanowisko wskazuje, że powodowie nie odróżniają dwóch elementów, tj. określonego w umowie celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, który ma wpływ na wysokość stawki procentowej (art. 72 ust. 3 u.g.n.) oraz wartości nieruchomości, która może ulec zmianie, co będzie podstawą aktualizacji opłaty rocznej. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje automatycznie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości i tym samym nie jest wystarczającą przesłanką zmiany stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n. Zmiana planu z reguły jednak powoduje zmianę wartości nieruchomości, co jest przesłanką zmiany opłaty rocznej na podstawie art. 78-81 u.g.n. W razie zmiany wartości, z czym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, stawka procentowa pozostaje bez zmian. Zmianie ulegnie tylko wartość nieruchomości, a w rezultacie także wysokość opłaty rocznej stanowiącej iloczyn stawki procentowej i wartości działek.

W związku z powyższym obowiązkiem Sadu Okręgowego było zlecenie sporządzenia opinii uwzględniającej wartość rynkową działek oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez tego samego bądź innego biegłego, co trafnie zarzuciła strona apelująca.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny na podstawie art. 382 k.p.c. przeprowadził dowód z uzupełniającej opinii biegłego J. S. w celu ustalenia wartości rynkowej działek na dzień 31 grudnia 2011 r. przy uwzględnieniu przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym (k. 625). W opiniach z 4 maja 2016 r. (k. 627 i 645) biegły ustalił, że wartość działki nr (...) wynosi 1 182 720 zł, a działki nr (...) wynosi 2 703 888 zł. W opiniach z 18 grudnia 2014 r. te wartości wynosiły odpowiednio 501 760 zł oraz 1 167 588 zł. Biegły zastosował podejście porównawcze i uwzględnił w szczególności, że stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 18 lutego 2008 r. działki mają przypisaną funkcję podstawową – usługi turystyki i wypoczynku oraz funkcję uzupełniającą – usługi służące obsłudze pacjenta i turysty oraz mieszkaniowa. Działki są przeznaczone jako lokalizacja hoteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, budynków apartamentowych, mieszkań dla właścicieli i obsługi wypoczywających oraz obiektów towarzyszących, w szczególności obiektów handlu, gastronomii i rekreacji.

W piśmie z 30 maja 2015 r. (k. 680) powodowie zakwestionowali potrzebę sporządzenia opinii w zakresie wartości rynkowej nieruchomości odwołując się swoich wcześniejszych rozważań. Z kolei pozwany, w pismach z 27 maja i 15 czerwca 2016 r. (k. 683 i 700) zarzucił, że opinia nie zawiera opisu cech nieruchomości przyjętych do porównań, nie zgodził się że nieruchomości przyjęte do zbioru nieruchomości porównawczych spełniają przesłanki podobieństwa, zarzucił przyjęcie do porównania nieruchomości o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie nieruchomości wycenianej, co ma naruszać zasady wyceny przewidziane w art. 153 ust. 1 u.g.n. oraz rozporządzenia wydanego na podstawie art. 159 u.g.n. Na rozprawie 29 września 2016 r. biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do stawianych zarzutów, wyjaśnił przesłanki ustaleń zawartych w opiniach oraz udzielił rzeczowych odpowiedzi na pytania stron podtrzymując w zasadniczym zakresie ustalenia zawarte w opiniach pisemnych z 4 maja 2016 r. W odpowiedzi na zarzuty strony pozwanej dotyczące obliczenia wartości biegły dokonał korekty opinii wskazując, że wartość działki nr (...) wynosi 1 202 880 zł, a wartość działki nr (...) wynosi 2 744 856 zł (k. 722, 734, 743v). W pozostałym zakresie biegły zdołał w sposób rzeczowy odeprzeć zarzuty skierowane przeciwko opiniom z 4 maja 2016 r. Ustalenia zawarte w opinii nie pozwalają na uznanie, że wartość działek na dzień 31 grudnia 2011 r. była wyższa. Ustalenia biegłego okazały się spójne, wyczerpujące i zgodne z zasadami wiedzy oraz doświadczenia życiowego w związku z czym Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku strony pozwanej o powołanie kolejnego biegłego. Wniosek ten został oddalony (k. 722).

W związku z powyższym Sąd ustalił, że na dzień 31 grudnia 2011 r. wartość działki nr (...) wynosi 1 202 880 zł, a wartość działki nr (...) wynosi 2 744 856. Przy niezmienionej stawce 3 % opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego tych działek wynoszą odpowiednio 36 086,40 zł i 82 345,68 zł.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na mocy art. 386 § 1 k.p.c., o czym orzekł w punkcie pierwszym sentencji i oddalił apelację w pozostałej części.

Konsekwencją wydania wyroku reformatoryjnego była konieczność dokonania zmiany w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem Okręgowym, o czym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 k.p.c. Sąd ustalił, że pozwany wygrał spór w 56,80 %, to jest co do kwoty 74 332,08 zł (22 976,40 zł + 51 355,68 zł) przy wartości przedmiotu sporu wynoszącej 130 860 zł i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zd, drugie k.p.c. Sąd zniósł między stronami koszty postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c., co oznacza, że każda ze stron pozostaje przy swoich kosztach poniesionych w związku ze swoim udziałem w sprawie, albowiem przy uwzględnieniu, że w postępowaniu apelacyjnym pozwany wygrał sprawę w 54,73 % ich rozdzielenie doprowadziłoby do zasądzenia stosunkowo niewielkiej kwoty (pkt III wyroku). Sąd zasądził od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4 381 zł tytułem 54,73 % nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym obliczonych od wynagrodzenia biegłego (1760 zł) i nieuiszczonej opłaty od apelacji (6244 zł) na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 623) (pkt IV wyroku).

SSA A. Kowalewski SSA M. Gołuńska SO del. W. Machnicki