

Sygn. akt *I ACa 636/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: Małgorzata Goldbeck-Malesińska

Ewa Staniszevska /spr./

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej w P.**

przeciwko **Skarbowi Państwa- P. (...)**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 maja 2015 r. sygn. akt I C 1342/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 8.100 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym,

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 7.000 zł tytułem zwrotu pozostałych kosztów procesu,

4. zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Poznaniu kwotę 6.743,98 zł tytułem zwrotu nieuiszczonej opłaty od skargi kasacyjnej oraz zaliczkowych wydatków na opinie.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ewa Staniszevska

Sygn. akt I ACa 636/19

## UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w P. przeciwko Skarbowi Państwa – P. (...), Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 28 maja 2015r. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej nr geodez.: (...), o powierzchni 4.022 m<sup>(2)</sup>, z arkusza mapy (...), obręb P., a zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. o nr (...) i stanowiącej własność Skarbu Państwa a znajdującej się w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. z/s w P., dokonana przez P. (...)

pismem z dnia 10 grudnia 2008r. jest uzasadniona do kwoty: 297.270 zł (dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych) z tym, że:

- za rok 2009 wynosi: 214.404 zł (dwieście czternaście tysięcy czterysta cztery złote),
- za rok 2010 wynosi: 255.837 zł (dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset trzydzieści siedem złotych),
- a za rok 2011 i lata kolejne, aż do kolejnej aktualizacji – wynosi: 297.270 zł (dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych).

W pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy powołał się na następujące fakty i wnioski prawne.

Powódka (...) S.A. z siedzibą w P. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w P. przy ul. (...), oznaczonego geodezyjnie: obręb P., ark. mapy (...), działka nr (...), o powierzchni 0,4022 ha, zapisanego w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa.

W 2008r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 107.202 zł.

Pismem z dnia 10 lutego 2008r. P. (...) S.A. z siedzibą w P. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie: 107.202 zł za użytkowanie przedmiotowego dla procesu gruntu i zaproponował przyjęcie od 1 stycznia 2009 r. opłaty rocznej w nowej wysokości tj. 333.830,01 zł. Kwota ta obliczona została przez przemnożenie ilość metrów powierzchni nieruchomości przez zaktualizowaną cenę jednego metra oraz 3 %. Opłata ta została ustalona w oparciu o wycenę nieruchomości sporządzoną z datą 4 listopada 2008r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. J., który oszacował wartość gruntu na kwotę 11.127.667 zł, czyli 2.766 zł za m<sup>(2)</sup>.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 15 lutego 2011r. uwzględniło wniosek użytkownika wieczystego i ustaliło opłatę roczną za rok 2009 i lata kolejne, aż do ponownej aktualizacji - w wysokości: 107.202 zł.

Od powyższego orzeczenia sprzeciw do Sądu Okręgowego wniósł pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta P..

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centrum P. u zbiegu ulic (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowo – handlowym – warsztatem z zapleczem magazynowo – socjalnym oraz szatnią z kotłownią. Teren jest zagospodarowany i częściowo ogrodzony. Nieruchomość położona jest w otoczeniu terenów zwartej zabudowy mieszkaniowo – usługowej w niedalekim sąsiedztwie rzeki W.. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej: energetycznej, telefonicznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna oraz mieszkaniowa. Dla nieruchomości brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. przedmiotowa działka położona jest na terenie zabudowy śródmiejskiej, zwartej, średniowysokiej o funkcji: usługowej, centrotwórczej i ogólnomiejskiej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wartość nieruchomości gruntowej według stanu i cen na dzień 4 listopada 2008r. wynosiła 9.909.000 zł.

Ustalenia w zakresie kwestii spornej pomiędzy stronami dotyczącej wartości nieruchomości Sąd poczynił na podstawie dokumentów jak i opinii biegłego B. H. (1) i jego wyjaśnień na rozprawie.

W ocenie Sądu – wbrew zarzutom strony powodowej biegły do porównania z wycenianą nieruchomością przyjął nieruchomości podobne zarówno pod względem lokalizacji, powierzchni, formy władania gruntem i przeznaczenia, wskazując przy tym, że na rynku nieruchomości praktycznie nie występują nieruchomości identyczne. Nieruchomości podobne to nie identyczne czy takie same. Wszystkie z nieruchomości podobnych zostały ocenione przez biegłego pod względem cech wpływających na ich cenę.

Biegły ustosunkował się również do zarzutu strony powodowej dlaczego nie zastosował w opinii odpowiedniego współczynnika korygującego znaczne różnice w powierzchni licznych nieruchomości porównawczych. Sąd uznał, iż słusznie biegły nie zastosował czynnika korygującego, gdyż spadek cen nieruchomości nastąpił dopiero pod koniec 2008r., a tymczasem biegły dysponował w zestawieniu cenami z początku 2008r. Gdyby biegły dokonał obliczeń na 2009r. to wówczas stosowałby trend czasowy – współczynnik korygujący, tak jednak nie było dlatego nie zastosował tego czynnika. Biegły podkreślił przy tym, że w 2008r. były jedynie wahania w cenach nieruchomości, nie można natomiast uznać, że był to istotny spadek uzasadniający zastosowanie czynnika korygującego. Kwestie współczynnika PUM oraz procentu zabudowy zostały uwzględnione przez biegłego w procesie szacowania w atrybucie „Możliwości zabudowy nieruchomości”, a kwestie ograniczeń występujących w przedmiotowej nieruchomości z tytułu słabej nośności gruntowej biegły uwzględnił w pn. (...). Wycena przedmiotowej nieruchomości w kwocie 2.463 zł za m<sup>2</sup> zawarta w opinii biegłego B. H. (1) jest ceną średnią zawartą w przedziale cen 2.800 zł za m<sup>2</sup> przyjętą przez biegłego A. J. i ceną 1.800 zł za m<sup>2</sup> przyjętą przez biegłego G. S.. Co szczególnie istotne dla sprawy, biegły właściwie przyjął funkcję usługową wykorzystanej nieruchomości jako przeznaczenie danej nieruchomości. Nadto wbrew zarzutom strony powodowej biegły wydając opinię właściwie wziął pod uwagę przepisy obowiązujące go na dzień sporządzania opinii w dniu 4 listopada 2011r. tj. od dnia 26 sierpnia 2011r. W dacie na listopad 2008r. nie obowiązywał natomiast przepis, że wartość nieruchomości należy wyliczyć z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Zasady ustalania i aktualizacji opłaty rocznej ustalone są w przepisach ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „u.g.n”, "ustawa").

Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Zgodnie z art. 67 u.g.n. wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy.

W myśli art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.).

Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia jak również poinformować o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i o miejscu, w którym można się zapoznać z odpowiednim operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 u.g.n.). Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie (art. 78 ust. 3 u.g.n.). Od orzeczenia kolegium organ i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego; wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew, a orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3 u.g.n.).

Kwestia stawki procentowej nie była przedmiotem badania w niniejszej sprawie, a to wobec brzmienia treści art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy przewidują odrębne postępowanie administracyjne w przedmiocie zmiany stawki procentowej. Sąd ustalając opłatę roczną wziął pod uwagę dotychczasową stawkę procentową obowiązującą dla spornej nieruchomości w wysokości 3 %.

Przechodząc do rozważań odnośnie wysokości opłaty Sąd podkreślił, że ustalona w wyniku aktualizacji przez Sąd Okręgowy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, przewyższa dwukrotnie wysokość uiszczanej dotychczas opłaty rocznej.

Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu uiszczana przez powódkę wynosiła bowiem 107.202 zł. Dwukrotność tej kwoty to 214.404 zł. Powyższe wskazuje zatem, że znajdzie zastosowanie w sprawie przepis art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), dodanego przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 28 lipca 2011r. (Dz.U.2011.187.1110) zmieniającej nin. ustawę z dniem 9 października 2011r. Jednocześnie zgodnie z art. 4 ustawy z 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), nowe zasady stosuje się w sprawach aktualizacji wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Zasada działania mechanizmu przejściowego dotyczy więc wszystkich postępowań aktualizacyjnych, które nie zostały zakończone przed 9 października 2011r. Tym samym zakresem tego przepisu objęte są postępowania dotyczące również opłat za poprzednie lata, jeżeli wciąż w tej dacie toczyło się postępowanie przed samorządowymi kolegiami odwoławczymi oraz sądami powszechnymi. Taka sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie. W związku z tym, w niniejszej sprawie, zastosowanie ma art. 77 ust. 2a u.g.n.

Przepis art. 77 ust. 2a ustawy stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W konsekwencji Sąd Okręgowy ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie: obręb P., ark. mapy (...), działka nr (...), o powierzchni 0,4022 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. z siedzibą w P., dokonana przez P. (...) pismem z dnia 10 lutego 2008r. jest uzasadniona do kwoty 297.270 zł z tym, że:

- za rok 2009 wynosi: 214.404 zł,
- za rok 2010 wynosi: 255.837 zł,
- a za rok 2011 i lata kolejne, aż do kolejnej aktualizacji – wynosi 297.270 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

O kosztach niniejszego postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik merytoryczny procesu na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.). Kosztami postępowania Sąd obciążył strony stosunkowo nakładając je w 84 % na powódkę i w 16 % na pozwanego.

Powyższy wyrok zaskarżyła powódka zarzucając:

1/ błędy w ustaleniach stanu faktycznego sprawy, polegające na dowolnym przyjęciu, iż:

a) wartość nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej: nr geodezyjny (...) o powierzchni 4.022 m<sup>(2)</sup>, z arkusza mapy (...), obręb P., zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. o nr (...) i stanowiącej własność Skarbu Państwa a znajdującej się w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. z/ s w P. uległa zmianie, tj. wzrosła z kwoty 3.573.400 zł do kwoty 9.909.000 zł, co uzasadniało dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości z kwoty 107.202 zł do kwoty 297.270 zł, podczas

gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności nierzetelna i niepełna opinia biegłego sądowego dr B. H. (1), nie pozwalała na poczynienie przez Sąd tego rodzaju ustaleń;

b) „po przeprowadzeniu opinii biegłego sądowego z dziedziny (...) i złożeniu przez biegłego uzupełniających wyjaśnień, ostatecznie niesporna była wartość nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest powódka”<sup>1</sup>, podczas gdy powódka konsekwentnie w toku procesu kwestionowała opinię ww. biegłego wraz z opiniami uzupełniającymi, które w jej ocenie nie wyjaśniły wcale kwestii i zarzutów zgłaszanych przez powódkę wobec treści ww. opinii, a swój negatywny stosunek co do opinii i jej wniosków, a w szczególności co do :

- dokonanego nieprawidłowo doboru porównawczych nieruchomości „podobnych”,

- nie zastosowania współczynnika korygującego z uwagi na odnotowany spadek cen transakcyjnych nieruchomości w okresie, w jakim przypadał dzień dokonania aktualizacji, przy braku transakcji z tego okresu w zbiorze przedstawionym przez biegłego w tabeli nr 1,

- obliczonej przez biegłego wartości nieruchomości, która nie odpowiadała jej wartości rynkowej a nadto nie uwzględniała w odpowiedni sposób specyficznych cech przedmiotowej nieruchomości, które mają wpływ na jej niższą wartość,

powódka wyraziła m.in. składając na ostatniej rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015r., po kolejnym przesłuchaniu ww. biegłego, wniosek o powołanie innego biegłego o tej samej specjalności, na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości;

**2/** naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

**a)** przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.,

poprzez:

- uznanie pisemnej oraz uzupełniającej ustnej i pisemnej opinii biegłego sądowego B. H. (1) za przydatną w całości do rozstrzygnięcia sprawy i poczynienie na jej podstawie (błędnych) ustaleń faktycznych w sprawie, mających dla niej istotne znaczenie, a mianowicie błędne ustalenie, iż wartość ww. nieruchomości wzrosła do kwoty 9.909.000 zł, podczas gdy opinia ww. biegłego była nierzetelna, niepełna, wewnętrznie sprzeczna i wykonana została w sposób niezgodny z treścią przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21

września 2004r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), tj. m.in. poprzez przyjęcie do porównania z nieruchomością wycenianą, nieruchomości nie spełniających kryterium podobieństwa oraz nieuwzględnienie celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;

- nie wzięcie pod uwagę treści dokumentu w postaci decyzji Zarządu Geodezji i (...) Terenami m. P. z dnia 22 sierpnia 1972r. i znajdującego się w aktach sprawy, z którego wynikał cel przekazania nieruchomości (...) Przedsiębiorstwu (...) w P. w użytkowanie, a następnie w użytkowanie wieczyste, tj. na urządzenie bazy transportowej, co stanowić może istotną przeszkodę dla wykorzystania przedmiotowej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe;

**b)** art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez:

- oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej dla sprawy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako: obręb P., arkusz mapy (...), działka o powierzchni 4.022 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) według jej stanu i cen na dzień 4 listopada 2008r. dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, mając na uwadze obowiązujące regulacje prawne, mimo iż opinia biegłego B. H. (1),

nawet po jej ustnym uzupełnieniu, nadal była nierzetelna i niepełna, zaś ww. biegły sądowy, w trakcie rozprawy w dniu 18 marca 2014r. oraz 30 kwietnia 2015r., przedstawiając uzupełniającą ustną opinię, jedynie usztywnił swoje wcześniejsze błędne stanowisko zawarte w opinii i podtrzymał niesłuszną opinię pisemną, nie próbując w dostateczny sposób wyjaśnić sprzeczności dostrzeżonych przez stronę powodową, a znajdujących się w jego opinii, które wpływały na jej nieprzydatność dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

- oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości w latach 2009r., 2010r. i 2011r., podczas gdy z uzupełniającej ustnej opinii biegłego B. H. (1) wynikało, że od końca 2008r. nastąpił istotny spadek cen transakcyjnych nieruchomości, a w konsekwencji ustalona przez Sąd wartość nieruchomości wynikająca z opinii ww. biegłego, który określił wartość nieruchomości na dzień 4 listopada 2008r. na kwotę 9.909.000 zł, nie stosując współczynnika korygującego na kolejne lata ze względu na spadkowy trend czasowy i która to wartość stała się podstawą do obliczenia przez Sąd wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości począwszy od 2009r. i obowiązywać będzie przez co najmniej 3 lata, jest znacznie zawyżona i nie odpowiada realnej wartości nieruchomości w tym okresie;

c/ art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony powodowej, podczas gdy pomimo przeprowadzenia postępowania dowodowego, pozostały jeszcze do wyjaśnienia fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które przedstawić mogła i powinna była na rozprawie Prezes Zarządu powódki.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wniosła o:

1/ zmianę ww. wyroku i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjny (...) o powierzchni 4.022 m<sup>(2)</sup>, z arkusza mapy (...), obręb P., zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. o nr (...) i stanowiącej własność Skarbu Państwa a znajdującej się w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. z/s w P., dokonana przez P. (...) pismem z dnia 10 grudnia 2008r., jest nieuzasadniona;

ewentualnie o

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

2/ zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego powódki.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 16 listopada 2017r. w pkt. I sprostował oznaczenie stron w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że w miejsce „z/s w P.” wpisuje „w P.”, a w miejsce „Sk. Państwa” wpisuje „Skarbowi Państwa”; w pkt. II.1. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 2 o tyle, że w punkcie 1 ustalił, iż aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona do kwoty 229.050 zł (dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćdziesiąt złotych), z tym, że za rok 2009 wynosi 214.404 zł, za rok 2010 wynosi 221.727 zł a za rok 2011 i lata następne do kolejnej aktualizacji wynosi 229.050 zł; w pkt. II.2. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 3 kosztami postępowania obciążył strony po połowie, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu; w pkt. III. w pozostałej części oddalił apelację; w pkt. IV. kosztami postępowania apelacyjnego obciążył powódkę w 64%, a pozwanego w 36%, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Apelacyjny uwzględniając zarzuty skarżącej przeciwko opinii biegłego B. H. (1) przeprowadził dowód z opinii biegłej A. S. (1) i w oparciu o tą opinię wartość nieruchomości ustalił na 7.635.000 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że art. 154 ust. 2 u.g.n. nie pozwala stwierdzić, czy w razie istnienia zarówno studium, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy uwzględniać przeznaczenie nieruchomości wynikające ze studium, czy z decyzji. W świetle obu aktów nieruchomość mogła być w czasie aktualizacji wykorzystywana zarówno na cele usługowe, jak i mieszkaniowe, co niewątpliwie miało wpływ na jej atrakcyjność i

wartość. Okoliczność tę biegła A. S. (1) uwzględniła w wycenie. Z opinii biegłej bowiem wynika, że „równoważyła” aktualny stan nieruchomości z możliwym w świetle prawa jej wykorzystaniem. Dowód z tej opinii, zweryfikowanej przez Komisję, sporządzonej rzetelnie i profesjonalnie, daje podstawę do ustalenia, że w chwili aktualizacji opłaty rocznej, czyli w dniu 4 listopada 2008r., nieruchomość powoda miała wartość 7.635.000 zł.

W wyniku skargi kasacyjnej pozwanego Skarbu Państwa Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 15 maja 2019r. uchylił zaskarżony wyrok w pkt II (drugim) i IV (czwartym) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że z art. 150 ust. 1 i 2 oraz art. 151 ust. 1 u.g.n. wynika, że wycena nieruchomości ma doprowadzić do określenia m.in. jej wartości rynkowej, a tę ustala się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu i stanowi ją najbardziej prawdopodobna ich cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Poszczególne podejścia do wyceny nieruchomości ustawodawca zdefiniował w art. 153 u.g.n., a w art. 154 ust. 1 u.g.n. pozostawił rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, przy uwzględnieniu m.in.: celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanu nieruchomości oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W § 28 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wydanego na podstawie art. 159 u.g.n, ustawodawca o tyle sprecyzował tę regulację na potrzeby aktualizowania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, że wskazał na konieczność zastosowania w takim przypadku podejścia porównawczego, z odwołaniem się do cen sprzedaży nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności.

Podstawą do wyceny ma być stan nieruchomości i ceny na dzień aktualizacji opłaty z tytułu jej oddania w użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Według definicji ustalonej w art. 4 pkt 17 u.g.n, „stan nieruchomości”, to stan jej zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Skoro w art. 154 ust. 1 u.g.n. "przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym" wymieniane jest obok "stanu nieruchomości", to przyjąć trzeba, że nie są to synonimy, a na potrzeby stosowania tego przepisu treść obu tych pojęć trzeba ustalać rozłącznie. Oznaczenie "przeznaczenia nieruchomości" - zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. - powinno natomiast nastąpić na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku - na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n.).

W świetle postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem wstępnym dla planu zagospodarowania przestrzennego, opracowywanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Charakter prawny tego aktu nie jest jednoznaczny i łatwy do określenia. Ustawodawca wyraźnie jednak odstąpił od nadania mu cech aktu prawa miejscowego, a poza tym zastrzegł, że ustalenia studium są wiążące, ale dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 1, 4 i 5 u.p.z.p.). Tymczasem ustalenia przyjęte w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych dla nieruchomości w obszarze objętym studium wiążą wprawdzie wyłącznie w relacjach między organem administracji publicznej a stroną, na rzecz której wydano decyzję, ale stosunkowo łatwo mogą być przeniesione na inne podmioty (art. 63 ust. 5 u.p.z.p.). Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie ma też znaczenia dla obowiązywania wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w obszarze nim objętym.

W świetle poczynionych uwag na temat charakteru każdego z tych aktów, nie sposób jest twierdzić, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego silniej i trwalej determinują przeznaczenie nieruchomości niż wydane w odniesieniu do niej decyzje o warunkach zabudowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014r. V CSK 1/14, nie publ.).

Sąd Najwyższy uznał przeto, że zasadnie zarzucił skarżący, że Sąd Apelacyjny aprobując opinię biegłej A. S. (1) w istocie rzeczy uznał, z naruszeniem art. 154 ust 2 u.g.n., iż w sytuacji, gdy istnieje zarówno studium, jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy uwzględnić akt o charakterze bardziej ogólnym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto uznał za błędne stanowisko Sądu Apelacyjnego według którego przy wycenie nieruchomości gruntowej nie podlega uwzględnieniu cel, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste. Wskazał, że wyrażając ten pogląd Sąd Apelacyjny pominął, że źródłem obowiązku świadczenia opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest ustawa o gospodarce nieruchomościami i także na jej podstawie należy odtworzyć podstawowe zasady rządzące ich wysokością. Rozporządzenie z dnia 21 września 2004r. zostało wydane na podstawie i w granicach upoważnienia udzielonego w art. 159 tej ustawy. Hierarchiczne powiązanie tego rozporządzenia z ustawą o gospodarce nieruchomościami wymaga, by jego unormowanie było zgodne z tą ustawą. Do zmiany rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. nie doszło w następstwie zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a to oznacza, że jej przepisy zakładają potrzebę uwzględnienia celu na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste przy ustalaniu jej wartości dla określenia stawek opłaty rocznej. Niepodobna pominąć, że podług art. 29 ust. 1 u.g.n. w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie właśnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste.

W relacjach między podmiotami, które łączy stosunek użytkowania wieczystego jest to podstawowy sposób wyznaczenia zasad zagospodarowania nieruchomości. Tymczasem w ustaleniach zaskarżonego wyroku nie ma mowy o tym, na jakiej podstawie powstało użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, której dotyczy postępowanie, czy była to umowa i czy określono w niej cel ustanowienia tego prawa.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje.***

W toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny niespornie zostało wyjaśnione, że powódce przysługuje jako następcy prawnemu prawo wieczystego użytkowania nieruchomości zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 30 kwietnia 1991r. wydaną w oparciu o art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego, art. 2 ust. 1, 3, art. 1 pkt. 46 a), art. 48 ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, ppoz.464 z 1990r.). Decyzją tą potwierdzono, że na mocy powołanych przepisów przedmiotowy grunt ówczesnie Skarbu Państwa będący w zarządzie Przedsiębiorstwa (...) w P. stał się z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. przedmiotem użytkowania wieczystego Przedsiębiorstwa, a wzniesione na nim budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem jego własnością. W dalszej kolejności w decyzji określono okres wieczystego użytkowania na 99 lat począwszy od 5 grudnia 1990r. oraz opłatę z tytułu wieczystego użytkowania, termin i sposób jej zapłaty (dowód – decyzja nr (...) z dnia 30 kwietnia 1991r. k – od 774 verte do 775).

Tak decyzja jak i przepisy prawa, na podstawie której została wydana, nie określały celu nabycia użytkowania wieczystego gruntu z mocy prawa. Oznacza to, że użytkownik wieczysty nie był w przyszłości ograniczony celem użytkowania wieczystego gruntu jaki istniał w dacie nabycia tego prawa. Cele na jakie mógł użytkować grunt wyznaczały w takim przypadku: plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w końcu decyzja o warunkach zabudowy.

Odmienne twierdzenia powódki nie znajdują oparcia w przepisach prawa.



Dla porządku należy przypomnieć niesporne już obecnie fakty, mianowicie, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. uchwalonego dnia 18 stycznia 2008r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod tereny zabudowy śródmiejskiej, zwartej średniowysokiej o funkcji usługowej, centrotwórczej i ogólnomiejskiej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nadto, że w dniu 28 września 2007r. Prezydent Miasta P. uwzględniając wniosek powódki wydał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (w tym salon samochodowy i serwis myjnia – 6 stanowisk serwisowych) - dowód k – od 781 do 783.

Z porównania obu aktów wynika jasno, że decyzja P. (...) z dnia 28 września 2008r. mieściła się w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium. Nie wystąpiła między tymi aktami jakaś rozbieżność. Ma to znaczenie dla oceny opinii biegłego B. H. (1) o tyle, że w przeciwieństwie do pierwszej opinii biegłej A. S. (1) uwzględnił on nie tylko aktualny stan jej zagospodarowania, ale też przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w Studium. Zauważyć przy tym należy, że chociaż w swej opinii Komisja (...) przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) dostrzegła nieprawidłowość oceny biegłej A. S. w zakresie odrzucenia art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tym samym odrzucenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 2007r. jako podstawy ustalenia przeznaczenia w ujęciu ogólnym, to następnie uznała za prawidłowe uwzględnienie przez biegłą jedynie przeznaczenia nieruchomości wynikającego ze stanu nieruchomości na datę aktualizacji opłaty. Stała na stanowisku, że § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, w którym mowa jedynie o „ stanie nieruchomości” na dzień aktualizacji opłat, jest przepisem nadrzędnym ( szczególnie) w stosunku do normy zawartej w art. 154 ust. 2 u.n.g. (opinia str. 16, k – 657 akt). Tym samym u podstaw jej stanowiska leżało założenie, że przepis niższej rangi o charakterze wykonawczym ma pierwszeństwo przed przepisem ustawy.

Tymczasem Sąd Najwyższy dokonując wykładni przepisów, nade wszystko art. 154 ust. 1 u.g.n. wskazał, że w wycenie nieruchomości uwzględnieniu podlegają m.in. wymienione w tym przepisie – „ przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym” i „ stan nieruchomości”, które to pojęcia nie są tożsame. „ Stan nieruchomości” został zdefiniowany w art. 4 pkt. 17 u.g.n., natomiast „ przeznaczenie nieruchomości” ustala się według kryteriów z art. 154 ust. 2 u.n.g. tj. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku – na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopiero w przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się jedynie faktyczny sposób użytkowania nieruchomości (art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n.). Ta ostatnia sytuacja nie zachodziła jednak w sprawie.

Jednocześnie Sąd Najwyższy w wyniku wykładni także przepisów z art. 9 ust. 1, 4, 5 i art. 63 ust. 5 u.p.z.p. wskazał, że w sytuacji, gdy istnieje zarówno studium, jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy uwzględnić treść decyzji jako wiążącej w relacjach między organem administracji publicznej a stroną, przez to silniej i trwalej determinującej przeznaczenie nieruchomości niż ustalenia studium oraz nadającej się do przeniesienia na inne podmioty.

W realiach sprawy oznacza to, że przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości określała decyzja Prezydenta Miasta P. z dnia 28 września 2007r. Przy czym raz jeszcze można podkreślić, że treść decyzji była spójna z ustaleniami Studium z dnia 18 stycznia 2008r. Przewidziano w niej podobnie jak w Studium - zabudowę budynkiem o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Ponieważ pierwsza opinia biegłej A. S. (1) z przyczyn wyżej przedstawionych oparta była na błędnych założeniach, Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód z uzupełniającej opinii biegłej, w której winna uwzględnić nie tylko „ stan nieruchomości” ale także „ przeznaczenie nieruchomości” wynikające z decyzji z dnia 28 września 2007r. a to zgodnie z wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy (art. 398 ze zn. 20 k.p.c.).

Zgodnie z uzupełniającą opinią biegłej, wartość własności gruntu na dzień 4 listopada 2008r., przy uwzględnieniu przeznaczenia wynikającego z decyzji P. (...) wynosiła 10.430.000 zł. (dowód – opinia k. od 804 do 809, od 856 do 857).

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do poddania w wątpliwość rzetelności i fachowości uzupełniającej opinii sporządzonej z prawidłowym uwzględnieniem kryteriów szacowania nieruchomości. Opinia ta potwierdziła tylko brak istotnych podstaw do kwestionowania wyceny nieruchomości przyjętej przez Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego B. H.. Fakt, że biegły ten w trakcie składania ustnej opinii nie potrafił się odnieść stanowczo do kwestii przyjęcia do porównania nieruchomości przy ul. (...), nie miało ostatecznie znaczenia dla trafności jego wyceny. Słusznie Sąd Okręgowy zauważył, że przyjęta przez biegłego B. H. stawka za metr kwadratowy w kwocie 2.463 zł jest średnią zawartą w przedziale cen - 2.800 zł przyjętą w operacie A. J. i 1.800 zł w opinii biegłego G. S.. Biegły prawidłowo uwzględnił kryteria wyceny nieruchomości przewidziane w art. 154 ust. 2 u.n.g., tyle tylko że przyjął przeznaczenie nieruchomości kierując się treścią Studium a nie decyzji o warunkach zabudowy z 2007r. To ostatnie nie mogło logicznie rzecz oceniając mieć znaczącego wpływu na wycenę skoro cele przeznaczenia nieruchomości przewidziane w Studium były spójne z treścią decyzji.

Pytanie powódki do biegłej A. S. - czy i w jaki sposób uwzględniła ona w opinii cel na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste Sąd Apelacyjny uchylił jako bezprzedmiotowe w sytuacji, gdy powódka przyznała, że nie została zawarta umowa, w której określono cel użytkowania wieczystego, a podstawą jej prawa jest wyłącznie decyzja Wojewody (...) z dnia 30 kwietnia 1991r. Jeżeli zaś według powódki (jak twierdził jej pełnomocnik na rozprawie apelacyjnej) cel ten należało utożsamiać z celem usługowym na jaki nieruchomość była wykorzystywana przez pierwotnego nabywcę z mocy prawa użytkowania wieczystego tj. przez Przedsiębiorstwo (...), to jak wyżej już przedstawiono brak było podstaw prawnych do wywodzenia takiego ograniczenia, tym bardziej tylko, że spór dotyczy opłaty za użytkowanie wieczyste poczynszy od 2009r., a więc za okres, w którym wiązała już organ administracji publicznej decyzja o warunkach zabudowy z 2007r. Cel na jaki wykorzystywało nieruchomość Przedsiębiorstwo zgodny jest z aktualnym sposobem korzystania z nieruchomości i jako taki został uwzględniony w związku z kryterium w postaci „stanu nieruchomości”.

Chybiona bo oderwana od wykładni przepisów i wytycznych przedstawionych w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego była próba podważania opinii z tej przyczyny, że biegła uwzględniła w wycenie treść decyzji P. (...) o warunkach zabudowy z dnia 28 września 2007r.

Biegła nadto przekonywująco wyjaśniła kryteria doboru nieruchomości podobnych, zastosowane kryteria korygujące i podstawy ich ustalania odwołując się do opinii podstawowej (pierwszej), w której kwestie te zostały wyczerpująco omówione.

Na końcu dla porządku dodać należy, że Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w pełni podzielił stanowisko Sądu Apelacyjnego wyrażone w wyroku z dnia 16 listopada 2017r., że przeprowadzenie wnioskowanego w apelacji dowodu z przesłuchania prezesa zarządu powodowej spółki nie mogło prowadzić do wyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów.

Ostatecznie więc Sąd Apelacyjny uznał zarzuty powódki za bezzasadne, ponieważ przyjęta przez Sąd Okręgowy wartość nieruchomości na kwotę 9.909.000 zł. była prawidłowa.

W konsekwencji na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako bezzasadną także w zakresie przekraczającym opłatę w kwocie 229.050 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na poniesione przez pozwanego koszty z tytułu zastępstwa procesowego prokuratora Prokuraturii Generalnej składa się wynagrodzenie w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym w kwotach po 4.050 zł – § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 oraz w zw. z § 10 ust. 4 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Nadto pozwany poniósł w postępowaniu apelacyjnym wydatki na opinie biegłego na sumę 7.000 zł. Z tytułu zwrotu zaliczkowych wydatków na opłatę od skargi kasacyjnej, od uiszczenia której pozwany był ustawowo

zwolniony w kwocie 3.411 zł oraz na opinię biegłego w części nie znajdującej pokrycia w wpłatach stron w kwocie 3.332,98 zł – Sąd zasądził od powódki ich zwrot na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Ewa Staniszevska

--	--	--