

Sygn. akt III Ca 386/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2021r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Paweł Poręba

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2021r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie

z dnia 30 grudnia 2019 r., sygn. akt VII C 86/18

1. **oddala obie apelacje;**

2. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 386/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w M. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w K. w obrębie ewidencyjnym (...) K., obejmującej działkę ew. nr (...) o powierzchni 1,1327 ha i działkę ew. nr (...) o powierzchni 0,0095 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...) winna wynosić od dnia 1.01.2018 r. - 70.587,72 zł, co stanowi 3 % wartości nieruchomości, a w pozostałym zakresie powództwo (...) S.A. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) oddalił. Z uwagi na to rozstrzygnięcie koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł na podstawie art.100 k.p.c., a ponadto nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Sączu tytułem poniesionych wydatków w toku postępowania od strony powodowej (...) S.A. w K. kwotę 1.255,24 zł oraz od strony pozwanej Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 2.854,51 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że strona powodowa jest wieczystym użytkownikiem przedmiotowych nieruchomości. Działki składające się na całość nieruchomości stanowią zwarty kompleks o nieregularnym kształcie i są położone na zachodnim stoku (...) w K.. Na nieruchomości znajdują się zabudowania (...), a ponadto jest zagospodarowana jako tereny zieleni urządzonej. Wszystko jest położone w strefie centralnej miasta K. i stanowi ścisłą strefę miasta, w obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w sąsiedztwie obiektów służących kuracjom. Nieruchomość posiada dostęp do pełnego uzbrojenia terenu, jednak jej położenie powoduje różnego rodzaju ograniczenia w zagospodarowaniu i wykorzystaniu.

Dotychczasowa opłata roczna została wypowiedziana przez reprezentującego Skarb Państwa Starostę (...), a ustalając nową jej wysokość oparł się on na operacie szacunkowym sporządzonym na jego zlecenie przez rzeczoznawcę majątkowego A. J. (1), zgodnie z którym 3% wartości przedmiotu oszacowania zostało ustalone na 98 953,35 zł.

Dalej Sąd wskazał, że z tak ustaloną wartością nie zgodził się wieczysty użytkownik, składając odpowiedni wniosek o ustalenie opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N., ponosząc zastrzeżenia do sporządzonego operatu szacunkowego.

Orzeczeniem z 20 lutego 2018 r. (...) oddaliło wniosek (...) S.A. w K. uznając, że wyliczone 3 % wartości na podstawie operatu A. J. (1) odpowiada rzeczywistości, jak również nie uwzględniło rozliczenia wskazanych przez wieczystego użytkownika nakładów. Z tej przyczyny wniósł on sprzeciw od w/w orzeczenia podnosząc, że tak ustalona wartość nieruchomości, a na jej podstawie opłata roczna nie jest uzasadniona, ponieważ skutkuje jej podwyższeniem ponad dwukrotnie, a zdaniem wnoszącego sprzeciw nie wykazano przesłanki aktualizacyjnej, to jest wzrostu wartości nieruchomości i w tym zakresie domagał się przeprowadzenia dowodu z opinii szacunkowej w postępowaniu sądowym, a ponadto zaliczenia na poczet opłaty poczynionych przez siebie nakładów.

Reprezentujący Skarb Państwa Starosta (...) domagał się ustalenia opłaty rocznej zgodnie z szacunkiem dokonany dotychczas przez rzeczoznawcę i podniósł, że poprzednia aktualizacja została dokonana w 2005 r., to jest znacznie dawniej niż pozwalają na to przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast co do wskazywanych przez wieczystego użytkownika nakładów twierdził, że rozbudowa poza licznikowej instalacji gazowej nie stanowi nakładów podlegających odliczeniom zgodnie z przepisami powołanej wyżej ustawy.

W toku postępowania Sąd Rejonowy przeprowadził dowody z opinii szacunkowych rzeczoznawców majątkowych A. G. (1), który oszacował nieruchomość na 2 288 395 zł, a wartość rynkową nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika ustalił na 31 265 zł oraz B. P. (1), która oszacowała wartość nieruchomości na 2 352 924 zł. Na podstawie tego ostatniego operatu ustalono wartość poszczególnych nieruchomości odpowiednio dz. ew. nr (...) na 2 330 888 zł, zaś działka nr (...) na 22036 zł.

Ostatecznie wartość przedmiotu postępowania została przez Sąd Rejonowy ustalona na podstawie opinii wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego B. P. (1) i w oparciu o tę wartość ustalona została nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie na 70 587,72 zł, jako 3 % wartości. Sąd Rejonowy uznał operat sporządzony przez B. P. (1) jako właściwie weryfikujący wartość nieruchomości ustaloną na zlecenie Starosty (...) przed wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty podnosząc, że operat rzeczoznawcy A. J. (1) nie został wykonany w toku postępowania sądowego, a zatem ma on charakter dokumentu prywatnego.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił natomiast wniosku powoda o uwzględnienie poczynionych przez niego nakładów stwierdzając że wieczysty użytkownik nie złożył stosownego wniosku o ich zaliczenie przed oszacowaniem wykonywanym na zlecenie właściciela gruntu, a ponadto nie wykazał, że wskazywane przez niego nakłady zostały wykonane z udziałem środków, o jakich mowa w art. 143 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Apelacje od wyroku Sądu pierwszej instancji wniosły obie strony postępowania.

Pozwany Skarb Państwa zaskarżając orzeczenie w pkt. I. III i IV zarzucił naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia okoliczności sprawy wynikających z zebranego materiału dowodowego

i przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, co w szczególności dotyczyło nieprawidłowej i niepełnej oceny dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego, która według skarżącego nie może stanowić podstawy do rozstrzygnięcia sprawy, przy pominięciu pozostałej dokumentacji zgromadzonej w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w N., co doprowadziło do poczynienia niepełnych ustaleń w przedmiocie aktualizacji.

Ponadto podniesiono zarzut naruszenia przepisu art. 278 k.p.c. w związku z art. 154 ust. 1, art. 153 ust. 1, art. 134 ust.1 i 2 oraz art.16 i 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie do rozstrzygnięcia sprawy skutecznie zakwestionowanej przez skarżącego opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz pominięcie procedowania wnioskowanego przez apelującego poddania przedmiotowego operatu ocenie w trybie nadzorczym właściwym dla w/w ustawy. Na koniec podniesiono również zarzut naruszenia przepisu art. 6 k.c. w związku z art. 77 ust. 1 i 3 art. 78 ust 1 i art. 79 ust. 3 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uznanie udowodnienia przez powoda opłaty za wieczyste użytkowanie w kwocie niższej niż ustalił to Starosta i potwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze na podstawie opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego, co doprowadziło do zaniżenia tej opłaty.

W uzasadnieniu podniesionych zarzutów pozwany podnosił, że wyceniana nieruchomość jest położona w centrum K.. Z tej przyczyny zdaniem skarżącego dla oszacowania wartości w/w nieruchomości biegła sporządzająca operat szacunkowy, w sposób niewłaściwy dobrała działki do jakich dokonane zostało porównanie parami, w szczególności wskazując na działkę nr (...) o pow. 554 m² położoną w obrębie K., w niewielkiej odległości od obrębu P., oznaczoną w operacie biegłej literą C, której możliwości inwestycyjne zostały ocenione przez biegłą wyżej niż działki wycenianej o pow. 1,1422 ha. Tak więc zdaniem skarżącego biegła w sposób nieprawidłowy określiła obszar badanego rynku nieruchomości, pomijając przy tym ewentualne nieruchomości położone w centrach innych pobliskich uzdrowisk. Ponadto skarżący podnosił, że biegła w sposób niewłaściwy oceniła parametry wskazanych w apelacji nieruchomości porównawczych, oznaczonych literami A oraz B. W tym zakresie powinna była się odwołać do cen z archiwalnych transakcji z roku 2012 - dwie transakcje oraz po jednej transakcji z lat 2013, 2015 i 2017.

Dalej zarzucono również, że biegła szacując nieruchomość podzieliła ją na dwie funkcjonalne części, co samo w sobie stanowi błąd, ponieważ wartość nieruchomości powinna być ustalana w odniesieniu do jej całości objętej księgą wieczystą oraz decyzją o oddaniu w wieczyste użytkowanie. W tym zakresie apelujący odwołał się do poglądu wyrażonego w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 marca 2015 r. sygn. I OSK 1793/13.

Pozwany podnosił, że wskazane zarzuty do opinii nie zostały przez Sąd Rejonowy rozpatrzone, ani też Sąd nie skierował operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. G. (1) do kontroli prowadzonej w ramach Stowarzyszenia (...) lub do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, a przez to doszło do zaniżenia wartości nieruchomości wycenianej.

W wyniku zaskarżenia apelujący wnosil o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste zgodnie z wartością wynikającą z szacunku A. J. (1) w wysokości 98 953,35 zł, jak również zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm wynikających z właściwego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości lub ewentualnie jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Apelacja powoda odnosiła się natomiast do części oddalającej powództwo (pkt II), w zakresie odmowy zaliczenia nakładów poczynionych przez (...) na przedmiotowe nieruchomości, których wartość powinna zostać zaliczona na poczet aktualizowanej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie.

W tym zakresie apelujący zarzucał naruszenie przepisów art. 77 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazując na jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wieczystego użytkownika obciąża obowiązek zgłoszenia wniosku o zaliczenie nakładów poczynionych na nieruchomość po dacie poprzedniej aktualizacji, jeszcze przed dokonaniem oszacowania przez biegłego wykonanym na zlecenie właściciela nieruchomości, chociaż procedura ustalania opłaty rozpoczyna się dopiero z chwilą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, a kończy w momencie ostatecznego ustalenia jej nowej wysokości. Odwołując się do wyroku SN z 31 stycznia 2013 r. w sprawie II CSK

223/12 podnosił, że zgodnie z zawartym w jego treści stanowiskiem, zgłoszenie nakładów może nastąpić przy składaniu sprzeciwu, ponieważ przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują żadnych terminów ograniczających takie zgłoszenie.

Ponadto zarzucono również, że w tym zakresie naruszony został także przepis art. 233 § 1 k.p.c. polegający na błędnej ocenie dowodów w przedmiocie braku wykazania, że nakłady polegające na rozbudowie pozalicznikowej instalacji gazowej zostały wykonane z udziałem środków Skarbu Państwa.

Wskazując na powyższe uchybienia apelujący wnosił o zmianę wyroku poprzez nakazanie zaliczenia na poczet opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nakładów wyliczonych w opinii biegłego A. G. na 31 265 zł orz zasądzenie na rzecz powoda kosztów zastępstwa prawnego za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacje zarówno pozwanego jak i powoda nie są zasadne.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, albowiem znajdują one potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd Okręgowy ustalenia te w całości podziela i uznaje za własne. Również dokonana na ich podstawie ocena prawna jest zdaniem Sądu prawidłowa i zasługuje na pełną aprobatę.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podniesionych w apelacji pozwanego stwierdzić należy, że w ocenie Sądu drugiej instancji nie zdołał on jednak wykazać zasadności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Aby skutecznie zarzucić jego naruszenie koniecznym jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tylko to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony, o innej niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki we wwiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo- skutkowych, przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało więc wskazać konkretne zasady logicznego rozumowania, rozsądku czy doświadczenia życiowego, które sąd miałby naruszyć przy ocenie określonych dowodów (por. wyroki Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2005 r., sygn. III CK 314/05 i z 13 października 2004 r., sygn. III CK 245/04). Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącej wersji zdarzeń. Konieczne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu, oznaczenie, jakie kryteria oceny naruszył sąd, a nadto wyjaśnienie, dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. IV CKN 970/00; wyrok z 6 lipca 2005 r., sygn. III CK 3/05).

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dla swojej skuteczności wymaga ponadto wykazania, jakie kryteria naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im jej przyznając. Zarzutu tego nie czyni natomiast skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków.

Jeżeli z zebranego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski poprawne logicznie i zgodne z doświadczeniem życiowym, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, to taka ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów. Apelujący nie potrafił wykazać, że wnioskowanie sądu pierwszej instancji wykraczało poza schematy logiki, albo

dokonywane było wbrew zasadom doświadczenia życiowego, a przez to prowadziło do błędnych ustaleń stanu faktycznego, co pociągało za sobą dokonanie nieprawidłowej oceny.

Ocena dowodów, zgodnie z zasadą bezpośredniości należy do sądu, który je przeprowadza i jest immanentną cechą sądenia, a kontrola instancyjna może ją zakwestionować tylko wtedy, gdy zostanie wykazane, iż naruszała zasady swobodnej oceny dowodów.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie wadliwości takie nie występują. Apelacja nie zawiera takich argumentów natury jurydycznej, które wskazywałyby na wadliwość oceny dowodów poczynionej przez Sąd pierwszej instancji.

Jak wskazano wyżej zdaniem skarżącego oszacowanie wartości przedmiotu postępowania nastąpiło w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w sposób niewłaściwy, co dotyczyło np. nieuprawnionego doboru przez B. P. (1) działki nr (...) o pow. 554 m² położonej w obrębie K. w niewielkiej odległości od obrębu P. - data transakcji 6.03.2017 r., oznaczonej literą C. Jednak apelujący pomija okoliczność, że również w operacie A. J. (1) jest działka o dokładnie takiej samej wielkości i położeniu, a także o dacie transakcji 6.03.2017 r., czego pozwany nie kwestionował i nie kwestionuje nadal domagając się oparcia orzeczenia na tym operacie, tym bardziej, że cena za 1 m² działki porównywanej przez A. J. jest niższa niż u biegłej B. P..

Dalej zauważenia wymaga ta okoliczność, że w oszacowaniu dokonany przez rzeczoznawcę A. J. w bazie danych dotyczącej nieruchomości porównywanych również znalazły się łącznie trzy działki położone w obszarze K., a dalsze trzy, których położenie jest oznaczone jako K. - K.. Ponadto powierzchnia porównywanych działek w zasadzie poza jednym wyjątkiem nie przekracza 0,10 ha, co w sposób znaczny odbiega od powierzchni działki nr (...). Niewątpliwie zaś wielkość nieruchomości ma istotne znaczenie dla określenia jej wartości i regułą jest, że działka mniejsza może uzyskać większą cenę za 1 m². W stanowiącym podstawę orzeczenia operacie znalazły się natomiast wśród działek zabudowanych również nieruchomości o powierzchni kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu arów (dz. o pow. 0,6407 ha), natomiast wśród działek niezabudowanych, także działki kilkudziesięcioarowe. Co w sposób niewątpliwie miało wpływ na średnią wartość 1 m².

Dalej apelujący zarzucał, że z uwagi na brak odpowiednich transakcji w obrębie K. odnośnie nieruchomości bezpośrednio położonych w bliskości przedmiotu oszacowania, zakres rynku lokalnego winien zostać poszerzony o nieruchomości położone w sąsiednich miejscowościach uzdrowiskowych. W tym zakresie stwierdzić należy, że w operacie A. J. zostały również podane jedynie poglądowo wartości nieruchomości objętych transakcjami spoza K. (k-16). Analiza tabeli z tymi danymi wskazuje na to, że ceny transakcyjne z innych miejscowości uzdrowiskowych obszaru powiatu (...) znacznie odbiegają od wartości przyjętych w tym operacie nieruchomości porównawczych. Nieco wyższe, ceny za 1m², uzyskały nieruchomości położone na terenie powiatu (...), jednak i one są na poziomie cen najniższych z pośród nieruchomości przyjętych do porównania. W ocenie Sądu Okręgowego świadczy to z jednej strony o nietrafności zarzutu dotyczącego braku właściwego rozeznania rynku, jak również o braku uzasadnienia dla konieczności poszerzenia obszaru dla uzyskania działek porównawczych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami ani rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie precyzują pojęcia rynku nieruchomości, posługując się jedynie sformułowaniami: "rynek", "rynek właściwy ze względu na położenie wycenianej nieruchomości" albo "lokalny rynek nieruchomości" przeciwstawiając ten ostatni pojęciu "regionalnego lub krajowego rynku nieruchomości" (§ 26 ust. 1 i 2 rozporządzenia). W związku z powyższym w orzecznictwie sądowo-administracyjnym zgodnie przyjęło pogląd, że rozwiązanie zaistniałego problemu należy w tej sytuacji poszukiwać w ustawodawstwie ustrojowym, odnoszącym się do instytucji samorządu terytorialnego. Z w/w. regulacji prawnych wyprowadzono wniosek, że pod pojęciem „rynku lokalnego” odczytywać należy obszar gminy lub powiatu. Rynek regionalny odnosi się zaś do obszaru województwa. Z tej perspektywy podniesiony w apelacji zarzut, iż przez taki dobór biegła w sposób nieprawidłowy określiła obszar badanego rynku nieruchomości, pomijając przy tym ewentualne nieruchomości

położone w centrach innych pobliskich uzdrowisk nie jest trafny, a poszerzenie na obszar sąsiednich miejscowości uzdrowiskowych w powiecie (...), w rzeczywistości działałoby na niekorzyść apelującego.

Ponadto skarżący w tym zakresie podnosił jeszcze, że biegła w sposób niewłaściwy oceniła parametry wskazanych w apelacji nieruchomości porównawczych, oznaczonych literami A oraz B. Apelacja pomija jednak i tę okoliczność, że na skutek podniesionych zarzutów przez pozwanego biegła B. P. dokonała korekty pierwotnego operatu, co znalazło odzwierciedlenie w Aneksie do operatu szacunkowego z 25 listopada 2019 r. W wyniku powtórnej weryfikacji pierwotnego operatu biegła zmieniła ocenę cech niektórych nieruchomości porównawczych przyjętych do wyceny, co spowodowało, że nieruchomość oznaczoną literą A odrzucono całkowicie z części szacowanej pod usługi z uwagi na trafność zarzutu podniesionego przez pozwanego, zaś odnośnie części obejmującej szacunek nieruchomości stanowiącej tereny zielone zmieniono w odniesieniu do niej ocenę cechy dojazdu z dobrego na słaby. Co do nieruchomości oznaczonej literą B zweryfikowana została również cecha dotycząca możliwości inwestycyjnych z przeciętnej na słabą. W odniesieniu do obu tych nieruchomości ujednolicono również cechę lokalizacyjną.

W zakresie odwołania się do cen archiwalnych transakcji z roku 2012 - dwie transakcje oraz po jednej transakcji z lat 2013, 2015 zarzut uznać należy również za nietrafny, z uwagi na różny poziom cen nieruchomości w okresie lat 2012 - 2013 r., w stosunku do cen z okresu bezpośrednio poprzedzającego datę ustalania aktualizacji opłaty rocznej.

W tym stanie rzeczy omówione wyżej uchybienia wskazywane w apelacji nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Kolejnym zarzutem odnoszącym się do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. był nieuprawniony podział w trakcie dokonywania wyceny działki nr (...) na dwie części funkcjonalne i policzenie wartości w/w działki jako sumy części składowych. W tym zakresie apelujący odwoływał się do wyroku NSA z dnia 27 marca 2015 r. I OSK 1739/13.

Pogląd wyrażony w tym wyroku dotyczył ustalenia wartości nieruchomości wyłączonej na potrzeby drogowe na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.). W myśl art. 12 ust. 5 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w art. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18. W tym miejscu nadmienić należy także, że w art. 134 ust. 3-4 u.g.n. przyjęta została "zasada korzyści" polegająca na przyjęciu takich parametrów szacowanej nieruchomości, które będą najkorzystniejsze dla wyłączonego, co już powoduje, że brak jest uzasadnienia, aby pogląd wyrażony przez NSA wprost odnosić do celu oszacowania w niniejszej sprawie, jakim jest ustalenie opłaty rocznej.

Na tle sprawy dotyczącej ustalenia wartości w celu wyłączenia NSA stwierdził, że zgodnie z art. 134 ust. 1 i 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, jeżeli nieruchomość tego rodzaju występuje w obrocie. Wartością rynkową jest natomiast najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych i przy uwzględnieniu takich parametrów jak: rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie zagospodarowania, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania a także aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Naczelnny Sąd Administracyjny wskazał, że przepis § 36 ust. 1 powołanego wyżej rozporządzenia wykonawczego do ustawy wymaga, aby wartość rynkową nieruchomości określano, przyjmując w przypadku kiedy przedmiotem wyceny była cała nieruchomość, jej stan jako całości, a nie stan poszczególnych jej części, chociażby w dacie na jaką następuje oszacowanie - dzień wydania decyzji lokalizacyjnej, była ona w części zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, infrastrukturą towarzyszącą i nasadzeniami roślinnymi, a w części stanowiła obszar niezabudowany. Pogląd ten koreluje z przytoczoną wyżej zasadą korzyści.

Wywodząc taki wniosek NSA podniósł, że Sąd Wojewódzki Administracyjny uznając, że podział funkcjonalny był prawnie dopuszczalny, nie wskazał przy tym żadnej podstawy prawnej dla takiego zabiegu.

Zdaniem Sądu Okręgowego oznacza to przede wszystkim, że nie została całkowicie wykluczona możliwość takiego podziału, a jedynie poddano ją w wątpliwość w przypadku szacowania na potrzeby wywłaszczenia nieruchomości, stwierdzając brak argumentacji prawnej i wpływ podziału na obniżenie wartości przedmiotu oszacowania.

Niewątpliwie zgodzić należy się z poglądem o przełożeniu się funkcjonalnego podziału przy oszacowaniu na wartość nieruchomości szacowanej, ponieważ jeżeli przy szacowaniu przyjmujemy dla całej nieruchomości parametry odnoszące się do obszaru bardziej wartościowego, to wartość całości może okazać się istotnie wyższa, zwłaszcza jeśli obszar mniej wartościowy będzie znacznie większy niż ten bardziej wartościowy. Jeśli natomiast dla całości działki przyjęte zostaną parametry mniej korzystne, to zawsze jej wartość będzie obniżana.

Powstaje więc dylemat jak dokonać ustalenia, kiedy przyjmować dla niejednorodnej wartościowo nieruchomości parametry mniej lub bardziej wartościowe przy szacowaniu na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Czy jeśli, któryś z obszarów jest znacznie większy należy kierować się jego parametrami co do całości. W przypadku działek o niewielkiej powierzchni różnice w tym zakresie mogą okazać nieistotne.

Jednak w przypadku działek o dużej powierzchni kwestia ta będzie stanowić problem istotny. Podobnie w przypadku kiedy wartość jednej części szacowanej nieruchomości będzie znacznie większa od pozostałej może okazać się, że pomimo znacznie większego obszaru części mniej wartościowej dla ustalenia wartości całości bardzo istotna okaże wartość mniejszej obszarowo części o znacznie większej wartości. Wybór w tym zakresie dokonywany przez rzeczoznawcę zawsze budzić będzie zastrzeżenia z uwagi na brak jednoznacznego kryterium doboru.

W takim wypadku określenie wartości poprzez odrębne oszacowanie wydzielonych z wycenianej nieruchomości funkcjonalnych części celem ich odrębnej wyceny, stanowi rozwiązanie pośrednie, zmierzające jednak do ustalenia ceny najbardziej zbliżonej do takiej, jaką można by uzyskać w ramach obrotu cywilnoprawnego, przez co z uwagi na cel szacowania wynikający z treści – art. 151 ustawy działanie takie, w ocenie Sądu Okręgowego, nie może naruszać prawa.

W niniejszej sprawie celem wyceny nieruchomości wynikającym z treści ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie. Przepis art. 150 ust 1. stanowi, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się, jak w tym przypadku określenia wartości rynkowej. Natomiast ust. 2. reguluje, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, „które są lub mogą być przedmiotem obrotu”. Przytoczone ustawowe brzmienie treści przepisu różni się od tego jakim posługiwał się NSA „nieruchomość tego rodzaju występuje w obrocie”. To ostatnie pomija bowiem znaczny obszar oceny jakiej winien dokonać rzeczoznawca majątkowy. Wykładnia treści ustawowej nie może być zaś ograniczana przez przepis rozporządzenia wykonawczego, w tym wypadku § 36 ust 1, nawet gdyby jego językowe rozumienie miało na to wskazywać.

Tymczasem zgodnie z art. 155 ust 1. przy szacowaniu nieruchomości należy wykorzystać wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte między innymi w ewidencji gruntów i planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę.

Skoro rzeczoznawca majątkowy ma wziąć pod uwagę różnorodność wynikającą z ewidencji czy też planu zagospodarowania przestrzennego, to został on wręcz zobowiązany przez ustawodawcę

do uwzględnienia wszelkich okoliczności z tym związanych, w tym również zróżnicowania pod względem możliwości zagospodarowania wynikających ze wskazanych wyżej dokumentów.

Jeżeli więc ustalenie ceny rynkowej ma dotyczyć nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, to nie zachodzi konieczność jednorodnego szacowania nieruchomości z uwagi na stan prawny czy też na wynikający z geodezyjnego oznaczenia szacowanych nieruchomości. Stanowisko takie podziela Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę.

Całkowita powierzchnia działki nr (...) wynosi 1,1327 ha i na dodatek jest ona położona w najbardziej atrakcyjnej lokalizacji w K., w centrum uzdrowiska, zabudowana częściowo Nowym Domem Zdrojowym. Z tego jednak jej obszaru część o pow. 0,8382 ha, jest położona wprawdzie w terenach zabudowy usługowej, ale w na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków. Pozostała część o dość znacznej pow. 0,2945 ha położona jest w obszarze terenów zieleni urządzonej (0,2752 ha) i parku zdrojowego (0,0195 ha), wszystko również na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków. Teoretycznie tak określone powierzchnie nieruchomości do jakich przypisana jest poszczególna funkcja mogą występować odrębnie w obrocie prawnym. Wydzielenie obszaru zabudowanego położonego w terenach zabudowy usługowej nie powoduje konieczności podziału budynków, a więc przyjmując należy, że brak jest przeciwwskazań dla jego odrębnego potraktowania.

Obszar terenów zieleni urządzonej oraz (...) wprowadza ograniczenia w możliwości wykorzystania nieruchomości. Wszystko to sprawia, że w ocenie Sądu Okręgowego rzeczoznawca miał prawo do zastosowania odrębności co do ustalenia wartości części przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową oraz położonych w terenach zieleni. Obszar ten stanowi bowiem 26% całości działki nr (...), to jest blisko 1/3.

W tych okolicznościach uwzględniając poczynione wywody dotyczące celu oszacowania oraz danych jakie w tym zakresie powinny zostać wykorzystane i przekładając je na realia niniejszej sprawy stwierdzić należy, że przyjęcie dla całej działki nr (...) parametrów obszaru o większej wartości, powodowałoby nieuzasadnione zwiększenie jej wartości.

Dalej zauważyć trzeba, że dla znacznej części powierzchni w/w działki, która jest położona na obszarze znajdującym się w terenach zabudowy usługowej, istnieją również dość istotne ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu, ponieważ podstawowym sposobem jego wykorzystania są usługi w zakresie zdrowia, realizowane jako zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, jak również obsługi pacjentów dopuszczone ustawą o ochronie zdrowia. Brak jest jednak możliwości lokalizacji na tym terenie innych usług niż zdrowotne, a ponadto zakaz lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego. Tak więc w istocie położenie i sposób zagospodarowania nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania determinuje liczne ograniczenia w możliwości jego wykorzystania. Co w sposób niewątpliwy ma wpływ na wartość tej części a przez to i całości, a tym samym wpływa na mniejszą wartość 1m² tej części, niż obszarów bez takich ograniczeń, a zatem i na wysokość opłaty rocznej.

Z tej przyczyny brak jest w ocenie Sądu Okręgowego podstaw do zakwestionowania operatu, na podstawie którego Sąd Rejonowy poczynił ustalenia i oparł swoje orzeczenie.

Z powołanych przyczyn nie miały też w sprawie miejsca naruszenia przepisów art. 278 k.p.c. w związku z art. 154 ust. 1, art. 153 ust. 1, art. 134 ust.1 i 2 oraz art.16 i 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie jako podstawy rozstrzygnięcia sprawy opinii rzeczoznawcy majątkowego B. P. (1). Nie została ona bowiem skutecznie zakwestionowana przez skarżącego,

a zatem nie zachodziły również podstawy do poddania przedmiotowego operatu ocenie w trybie nadzorczym właściwym dla w/w ustawy. Operat nie budził uzasadnionych wątpliwości, co do jego prawidłowości, o jakich mowa w przywołanym przez apelującego wyroku (...) w Ł.. Jak to wynika z utrwalonego orzecznictwa SN nie stanowi przesłanki do dopuszczenia dowodu z innej opinii biegłego sam fakt, że opinia w sprawie nie jest korzystna dla strony, która domaga się takiego ponowienia. O potrzebie dalszego prowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym decyduje sąd, który powinien taki kolejny dowód przeprowadzić, jeżeli uznaje opinię za niewiarygodną, wewnętrznie sprzeczną albo nieweryfikowalną. W niniejszej sprawie ustalona wartość nieruchomości w opinii B. P. jest zbliżona do tej, jaka wynika z innego operatu sporządzonego również w toku niniejszego procesu przez rzeczoznawcę A. G..

Na koniec odnosząc się do naruszenia przepisu art. 6 k.c. w związku z art. 77 ust. 1 i 3 art. 78 ust 1 i art. 79 ust. 3 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegającym na uznaniu wykazania przez powoda zasadności opłaty za wieczyste użytkowanie na poziomie niższym, niż to uczynił Starosta i potwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze na podstawie opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego, stwierdzić należy, że w świetle powyżej poczynionych wywodów brak jest również uzasadnienia dla uwzględnienia powyższych zarzutów.

Odnosnie apelacji powoda zauważyć trzeba, że aczkolwiek rację ma apelujący powód tak co do tego, że przepis art. 77 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

nie przewiduje żadnych terminów do ograniczających takie zgłoszenie, jak i co do zasadności podniesionego zarzutu z art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na błędnej ocenie dowodów w przedmiocie braku wykazania, że nakłady na rozbudowę pozalicznikowej instalacji gazowej zostały wykonane z udziałem środków Skarbu Państwa, to jednak nie zmienia to oceny co do braku podstaw do dokonania rozliczenia wskazanych nakładów, w nowo ustalonej opłacie rocznej.

Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w wyrok z 14 maja 2010 r. w sprawie II CSK 610/09 pojęcie "przy aktualizacji" jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości. Tym samym użytkownik wieczysty może w tym okresie domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów przez właściciela, a później przed samorządowym kolegium odwoławczym, czy w końcu przed sądem powszechnym. Nie ma przeszkód, aby użytkownik wieczysty złożył wniosek ze wskazaniem poniesionych nakładów w każdym czasie, jednak skuteczność uzyska on dopiero w chwili przystąpienia do aktualizacji opłaty.

Wniosek o rozliczenie nakładów został złożony w piśmie do (...), a więc podniesienie tego we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego spełniało wymogi w tym zakresie. W treści uzasadnienia orzeczenia tego organu znalazła się argumentacja stwierdzająca, że wskazywany nakład nie mieści w zakresie tych jakie podlegają odliczeniu.

Ponadto w wyroku z 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/12 SN stwierdził, że zasady dokonywania zaliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika w czasie trwania umowy użytkowania wieczystego ujęte zostały w art. 77 ust. 4-6 u.g.n. Wskazana grupa przepisów określa przede wszystkim rodzaj nakładów, których wartość może być zaliczona. Artykuł 77 ust. 4 u.g.n. uprawnia do zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, nierozliczonych przy wcześniejszych aktualizacjach. Ustęp 6 tego przepisu nakazuje stosować te same zasady do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Użyte w art. 77 ust. 4 pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej definiuje art. 143 ust. 2 u.g.n., zaliczając do tych urządzeń budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych,

elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Treść art. 143 ust. 1 u.g.n. nakazuje rozliczenia stosować w wypadku, kiedy urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Łączy się to z uzyskaną korzyścią z powstania infrastruktury, polegającą na zwiększeniu się wartości ich nieruchomości (art. 146 ust. 1 u.g.n.), przy czym korzyść polega na stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunków do korzystania z wybudowanej drogi, przy uwzględnieniu odległości urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości, dostępności urządzenia do podłączenia do nieruchomości oraz dostępności korzystania z drogi.

Celem nowelizacji dokonanej w 2007 r. było zrationalizowanie obciążeń właścicieli, zarządców i użytkowników wieczystych nieruchomości tak, by nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę, poprzez zdublowanie kosztów raz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz - w postaci konieczności uiszczania zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego uzbrojenia technicznego terenu, na którym nieruchomość się znajduje. Dlatego wartość nakładów na infrastrukturę techniczną polega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste i za trwały zarząd, a w wypadku podstaw do obciążenia opłatą adiacencką, umniejsza tę opłatę.

Nie mieszczą się jednak w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury, inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości.

Z tej przyczyny SN uznał, że drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ułożone na nieruchomości wieczystego użytkownika nie są stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n.

Kolejną kwestią w tym zakresie jest przyjęcie przez SN w wyroku z 26 lutego 2016 r. w sprawie sygn. akt IV CSK 238/15, konieczności rozróżnienia pojęć odbudowy, przebudowy od pojęcia – budowy i rozbudowy.

Dalej wskazać trzeba, że regulacja dotycząca drugiego rodzaju nakładów podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną została zawarta w art. 77 ust. 6 u.g.n. i obejmuje nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno - użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, nie publ., Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przez nakłady konieczne, o jakich mowa w tym przepisie, rozumie się nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Od tego rodzaju nakładów należy oddzielić nakłady użyteczne, które są dokonywane w celu ulepszenia rzeczy, a ich poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej.

Z kolei do nakładów zbytkowych zalicza się te, które służą nadaniu cech odpowiadających upodobaniom posiadacza i mają na celu zaspokojenie jego potrzeb estetycznych.

W niniejszej sprawie (...) trafnie stwierdziło, że nie zostało wykazane, aby wyeksponowane przez powoda nakłady mieściły się w zakresie wskazanym w art. 77 ust. 4 u.g.n., polegały one przecież na zlikwidowaniu centralnej kotłowni gazowej zaopatrującej poszczególne obiekty zlokalizowane w tym rejonie w ciepłą wodę oraz ogrzewanie i zindywidualizowanie podgrzewaczy na poszczególne obiekty, doprowadzając sieć gazową do budynku (...).

Tak więc po pierwsze zostały zlokalizowane na nieruchomości wieczystego użytkownika, po wtóre nie mają one cech budowy czy rozbudowy, a co najwyżej cechy przebudowy. Odnosząc je natomiast do treści przepisu art. 77 ust 6 u.g.n. ocenić trzeba, że nie stanowią nakładu koniecznego ponieważ biegły A. G. od operatu którego nawiązuje apelujący

powód, oceniając je stwierdził, że dokonana zmiana doprowadziła do zwiększenia użyteczności części działki nr (...). Tak więc nie zostały one zaklasyfikowane jako nakłady konieczne, ale jako nakłady użyteczne, które nie podlegają rozliczeniu przy aktualizacji opłaty rocznej.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu Okręgowego obie apelacje w zakresie zaskarżenia wynikającego z naruszenia prawa materialnego, jak i podniesionych zarzutów w zakresie prawa procesowego okazały się niezasadne. Pomimo zaskarżenia przez pozwanego pkt. IV wyroku nie zostały w tym zakresie sformułowane żadne zarzuty naruszenia prawa procesowego, tak więc brak było uzasadnienia dla zmiany orzeczenia o rozdziale kosztów pomiędzy powodem a pozwanym, a z uwagi na brak innych zarzutów procesowych nie zachodziły podstawy do ingerencji w treść rozstrzygnięcia o ściągnięciu rozdzielonych kosztów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje, zaś orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł je wzajemnie pomiędzy stronami.

(...)