

Sygn. akt III Ca 872/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2021r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Protokolant: staż Natalia Szeptak

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2021r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka jawna w G.

przeciwko Skarbowi Państwa Starości (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

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

z dnia 12 października 2020r., sygn. akt VII C 257/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 872/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 października 2020 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 K., obejmującej działkę ew. nr (...) o powierzchni 0,1462 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) winna wynosić od dnia 1.01.2018 r. - 10.294,74 zł. Z uwagi na to rozstrzygnięcie w sprawie zasądził tytułem kosztów procesu od Skarbu Państwa – Starosty N. na rzecz strony powodowej 8610 zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 1750 zł tytułem zwrotu wydatków, a w pozostałym zakresie koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł na podstawie art.100 k.p.c.

Sąd Rejonowy ustalił, że strona powodowa jest wieczystym użytkownikiem działki objętej postępowaniem, a Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej (...) spółka jawna z siedzibą w G., wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa i jednocześnie zaoferował przyjęcie opłaty rocznej w nowej wysokości, która wynika z zastosowania stawki procentowej 3% do aktualnej wartości nieruchomości gruntowej wyliczonej przez rzeczoznawcę majątkowego A. J.

(1) przy zastosowaniu mechanizmu przejściowego aktualizacji wprowadzonego art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w wysokości w 2018 roku w wysokości 11 485,20 zł, następnie od 2019 roku w kwocie 12 632,79 zł, natomiast od 2020 roku o w wysokości po 13 780,38 zł rocznie - tj. 3 % wartości gruntu.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że kierując sprawę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N., strona powodowa (...) spółka jawna z siedzibą w G., domagała się ustalenia, że aktualizacja dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowanie wieczystego jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Podniosła, że zgodnie z wpisem w księdze wieczystej, działka nr (...) wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, zaś w świetle tych wskazań, stawka procentowa opłaty powinna wynosić 1 % wartości nieruchomości, a nie 3 % jak wynika to z treści decyzji o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty.

Strona odwołująca się od decyzji przedłożyła negatywną Opinię Komisji (...) przy (...) Oddział w O. z 2 maja 2018 r. nr (...) w przedmiocie prawidłowości sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego A. J. (1) operatu szacunkowego odnośnie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z daty 13 listopada 2017 r. W opinii stwierdzono, że w/w operat nie może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony. Komisja stwierdziła, że obliczenia wartości zostały przeprowadzone poprawnie lecz wobec nieprawidłowości na etapie analizy rynku, wyboru nieruchomości porównawczych oraz nieuwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości wynikających z celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, wynik obliczeń nie może być oceniony pozytywnie

Z tego względu strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja, opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona oraz przyznania na swoją rzecz od Starosty (...) zwrotu kosztów postępowania w wysokości 8,610 zł.

Dalej jak ustalił Sąd pierwszej instancji, orzeczeniem z 28 września 2018 r. w sprawie (...) skład Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. uwzględnił wniosek i orzekł o pozostawieniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w dotychczasowej wysokości tj. 5.742,60 zł oraz zasądziło od Starosty (...) na rzecz (...) spółka jawna z siedzibą w G. zwrot kosztów postępowania w kwocie 8.610 zł.

Kolegium w składzie orzekającym w sprawie uznało, że chociaż niewątpliwym jest, iż wartość nieruchomości będącej przedmiotem wieczystego użytkowania uległa zmianie, to jednakże wartość określona w operacie z 13.11.2017 r. będącym przedmiotem opinii (...) z (...) Oddział w O. – nie może stanowić podstawy dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z uwagi na uchybienia dyskwalifikujące tenże operat.

W sprzeciwie od orzeczenia SKO z dnia 28 września 2018 r. złożonym przez Starostę (...) wniesiono o ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonej w K. obręb K. obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), powinna zostać ustalona na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. J. (1), w takiej wysokości, jak obejmuje to decyzja o wypowiedzeniu opłaty dotychczasowej. .

Uzasadniając to stanowisko podniesiono, że aktualizacja wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest uzasadniona z uwagi na przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ aktualizacji dokonuje się nie częściej, niż raz na trzy lata, a poprzednia miała miejsce w 2006 r.

Wskazano także, że w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami uchylony został skutek wydania negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w postaci utarty przez operat szacunkowy charakteru opinii o wartości nieruchomości. Kwestionowano również opinię sporządzoną przez komisję w O., której członkowie nie mają wiedzy specjalistycznej o rynku nieruchomości lokalnych w M., a w szczególności w K.. Podnoszono również, że SKO w N. bezpodstawnie przyjęło tę opinię uznając aktualizację za nieskuteczną, pomimo tego, że w sprawie należy dążyć do ustalenia aktualnej wartości nieruchomości.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że działka stanowiąca przedmiot postępowania zlokalizowana jest w strefie centralnej miasta K., przy ul (...) stanowiącej ściśle centrum uzdrowiska, na lewym brzegu potoku (...), pomiędzy willami (...)

i (...). Położona jest w sąsiedztwie zabudowy sanatoryjno - wypoczynkowej, obiektów służących kuracjom jako kąpieliska mineralne, domy wypoczynkowe, pijalnia wód mineralnych oraz budownictwo pensjonatowe.

Znajduje się ona na terenach usługowych w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta K., wpisanego do rejestru zabytków, w związku z czym występują ograniczenia w możliwości zagospodarowania.

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wieczystego użytkowania posiada regularny kształt zbliżony do trapezu, zlokalizowana jest pomiędzy ul. (...) a Bulwarami D., przy głównym ciągu spacerowym miasta. Teren w przeważającej części jest płaski, w części północno-zachodniej wcięty w stok o nachyleniu w kierunku potoku (...). W dacie 13. listopada 2017 r. była niezabudowana, częściowo porośnięta trawą, z porozrzucanymi kamieniami i kostką brukową. posiada dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej. Sieci infrastruktury technicznej przecinają ją, co utrudnia zagospodarowanie. Dostęp jest do niej możliwy z ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego Bulwary D., oraz przejazd mostkiem usytuowanym na potoku (...). Ulica (...) nie jest drogą ogólnie dostępną, obowiązuje na niej zakaz ruchu z pewnymi dopuszczeniami, wymagane jest posiadanie stosownego zezwolenia.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) na dzień 13 listopada 2017 r. wynosiła 343.158 zł.

Operat sporządzony w tym zakresie przez B. P. (1) wraz z wyjaśnieniami biegłej zawartymi w pismach z 2 oraz 15 czerwca 2020 r. został uznany przez Sąd Rejonowy za jasny i kompletny, a dokonana wycena została należycie uzasadniona, zaś jej wnioski końcowe są logicznie wynikają z przeprowadzonej spójnej i nie zawierającej sprzeczności analizy. W ocenie Sądu Rejonowego operat szacunkowy zawiera wszystkie wymagane prawem elementy. Rzeczoznawca majątkowy B. P. (1) jest także biegłym sądowym z listy Prezesa Sądu Okręgowego w N. i posiada fachową i specjalistyczną wiedzę w zakresie wyceny nieruchomości oraz niezbędne doświadczenie zawodowe. Biegła dokonała wyceny gruntu przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą porównywania parami. Ponadto wynik końcowy oszacowania bardzo nieznacznie różnił się od szacunku wynikającego z operatu opracowanego wcześniej na zlecenie sądu przez innego biegłego A. G. (1) z dnia 15 maja 2019 r., który oszacował wartość nieruchomości na sumę 316 158 zł. Z uwagi jednak na liczne zarzuty obu stron w stosunku do tego opracowania i uwzględnienia wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii szacunkowej innego rzeczoznawcy, nie stał się on podstawą orzekania w sprawie.

Ustalenie wartości nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego B. P. (1) na sumę 343.158 zł, doprowadziło do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w wysokości 10.294,74 zł, odpowiadającej 3 % ustalonej jej wartości z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2018 r. Z uwagi na to, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie przewyższała dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty nie zastosowano regulacji zawartej w art.77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Apelacje od wyroku Sądu pierwszej instancji wniósł w imieniu Skarbu Państwa – Starosta (...). Zaskarżając orzeczenie w pkt. I, II i IV zarzucił w pierwszej kolejności nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu przepisu art.386 § 4 k.p.c., poprzez brak dokonania rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności lub jej braku odnośnie wypowiedzenia i wysokości nowo proponowanej opłaty.

Dalej podniesiono 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. A ponadto w zakresie nieuprawnionego rozliczenia kosztów prywatnie zleconej opinii oceniającej prawidłowość sporządzonego oszacowania.

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, art. 151 ust. 1 oraz art.4 pkt.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 operatu szacunkowego 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. Zarzut ten odniesiono w szczególności do działek nr (...) o pow. 864 m², oznaczonych w operacie literą A, położonych wprawdzie w odległości 400 m od miejskiego deptaka, które jednak pozbawione są dojazdu, co zostało w opinii biegłej pominięte, a wręcz zatajone. Pomimo tego oraz położenia wskazanych nieruchomości na stoku, co utrudnia zabudowę, możliwości inwestycyjne tych działek zostały ocenione analogicznie jak działki stanowiącej przedmiot sprawy.

Zakwestionowano również oznaczone w operacie biegłej literą B , działki nr (...) powstałe z podziału działki nr (...), które również nie posiadają formalnie uregulowanego dojazdu, zaś przez ich środek przebiega wysokoprężna linia gazociągowa wraz ze strefą ochronną, co praktycznie wyklucza całkowicie ich zabudowę.

Ponadto 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 także 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. 0,1462 ha.

Tak więc zdaniem skarżącego biegła w sposób nieprawidłowy określiła obszar badanego rynku nieruchomości, pomijając przy tym ewentualne nieruchomości, jak również w sposób nieprawidłowy oceniła istotne cachy działek do jakich porównywano przedmiot postępowania.

Mając na uwadze powyższe, a także tę okoliczność, że w chwili obecnej utracił moc obowiązującą przepis art. 157 ust 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co sprawia, że zakwestionowany w drodze negatywnej opinii organizacji środowiska zawodowego rzeczoznawców operat nie traci walorów dowodowych opinii, nadal istnieje możliwość oparcia rozstrzygnięcia w sprawie na jego podstawie, czego domagał się skarżący. Rozpoznanie sprawy winno więc nastąpić przez sąd przy rozważeniu wszelkich okoliczności i swobodnej ocenie dowodów, w szczególności co do wartości nieruchomości. Brak zachowania tych reguł w ocenie apelującego doprowadził do uszczuplenia dochodów budżetu Państwa.

Na koniec skarżący kwestionował również zasadność zaliczenia kosztów opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców i obciążenie nią pozwanego Skarbu Państwa, pomimo faktu, że jest to opinia prywatna.

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

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

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

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podniesionych w apelacji pozwanego stwierdzić należy, że w ocenie Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek przesłanek dla stwierdzenia, że istota sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 § 4 k.p.c. nie została rozstrzygnięta. Postępowanie przed sądem miało doprowadzić do dokonania oceny czy wypowiedzenie dotychczasowej stawki za wieczyste użytkowanie było co do zasady uprawnione, jak również do stwierdzenia czy stawka zaproponowana przez uprawniony do tego organ reprezentujący właściciela została określona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami czy też został zawyżona jak to podnosił wieczysty użytkownik. Orzeczenie zapadłe w wyniku postępowania pozwala na stwierdzenie, że zachodziła podstawa do dokonania wypowiedzenia wcześniejszej opłaty za prawo użytkowania wieczystego, niemniej jednak stawka wskazana przez Starostę (...) została ustalona nieprawidłowo. W związku z tym Sąd Rejonowy określił wysokość opłaty należnej według ustawy, przyjmując jako przesłankę takiego rozstrzygnięcia, że samo wypowiedzenie było co do zasady uprawnione. W tych okolicznościach brak jest podstaw do stwierdzenia zasadności podniesionego w apelacji zarzutu.

W ocenie Sądu drugiej instancji pozwany nie zdołał również 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 doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki we wiązaniu 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 bowiem li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla strony skarżącej wersji zdarzeń. Konieczne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu, oznaczenie, jakie kryteria oceny zostały przez sąd naruszone, 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 więc 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 możliwości wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału w 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 jurystycznej, 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 przez rzeczoznawcę B. P. (1) w sposób niewłaściwy, co dotyczyło np. nieuprawnionego doboru do porównania 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) do porównania przyjęto kilka różnych nieruchomości położonych w obrębie K., przy czym wśród nich jest wymieniona również 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.

Jak wskazano wyżej w oszacowaniu dokonanym przez rzeczoznawcę A. J. w bazie danych dotyczącej nieruchomości porównywanych znalazły się łącznie trzy działki położone w obszarze K., a dalsze trzy, których położenie jest oznaczone jako K. - K..

P. odnosząc się do położenia wskazanej nieruchomości, plan zagospodarowania przestrzennego dla tej nieruchomości określa jej położenie w strefie przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo – usługowe, co pozwala na wzniesienie nie tylko budynków mieszkalnych, ale również obiektów usługowych.

Ponadto skarżący w tym zakresie podnosił jeszcze, że biegła B. P. (1) 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. złożyła dodatkowe wyjaśnienia zawarte w pismach z 2.06.2020 r. k- 294/296 I z 15.06.2020 r. k- 304/305, w których ustosunkowała się do takich samych zarzutów, jakie zostały podniesione w apelacji. Dotyczyły one zarówno kwestii metodologicznych odnoszących się do oceny i wagi poszczególnych cech porównywanych nieruchomości, jak i do konkretnych kwestii dotyczących dojazdu do nieruchomości porównawczych objętych operatem.

W tym ostatnim zakresie biegła podniosła, że w odniesieniu do nieruchomości określony literą A została ustanowiona służebność przejazdu przechodu i przegonu oraz przeprowadzenia mediów przez działkę nr (...), co oznacza prawne uregulowanie możliwości dojazdu, jednak z uwagi na sposób tej regulacji został on oceniony jako dostateczny.

Natomiast co do nieruchomości oznaczonej literą B możliwości inwestycyjne zostały określone jako "słabe" to jest według najniższego stopnia skali przyjmowanej w metodyce szacowania, właśnie z uwagi na przebieg i położenie sieci gazowej.

Na podstawie tych wszystkich okoliczności biegła uznała, że wszystko to pozwala na przyjęcie tych nieruchomości do porównania. Zdaniem Sądu Okręgowego ocenę taką należy podzielić.

Odnosząc się do kwestii znajomości rynku lokalnego zauważyć należy, że 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 wnioski, 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.

W tym zakresie stwierdzić należy, że w operacie A. J. zostały 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.

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. 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. Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie te okoliczności zostały uwzględnione w operacie stanowiącym podstawę orzekania w sprawie. Rzeczoznawca majątkowy wziął pod uwagę różnorodność wynikającą z ewidencji gruntów, planu zagospodarowania przestrzennego, a także zróżnicowania pod względem możliwości zagospodarowania wynikających ze wskazanych wyżej dokumentów.

Zauważyć trzeba, że dla działki będącej obiektem postępowania, która jest położona wprawdzie na obszarze znajdującym się w terenach zabudowy usługowej, istnieją jednak dość istotne ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu, tak z uwagi na dostępność przebiegającą przez ciąg pieszo jezdny – (...), który nie stanowi ogólnie używanej drogi i wymagane jest uzyskanie specjalnego pozwolenia, jak również przez przejazd mostkiem przez potok (...), a także bliskość sąsiednich zabudowań. Kolejne ograniczenia wynikają również z położenia w centrum K. na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków.

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 jej, 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 WSA w Łodzi. 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 (...) jest zbliżona do tej, jaka wynika z innego operatu sporządzonego również w toku niniejszego procesu przez rzeczoznawcę A. G..

O skutecznym zakwestionowaniu opinii biegłego, można mówić dopiero wówczas, kiedy podniesione zarzuty w sposób obiektywny sprawiają, że wątpliwe stają się wnioski, jakie z tego dowodu wynikają, a nie wówczas kiedy strona w swojej subiektywnej ocenie podnosi, że wnioski takie są nieuprawnione. To nie Starosta, który z mocy przepisów szczególnych posiada uprawnienia do reprezentowania Skarbu Państwa odnośnie nieruchomości, jest zgodnie z ustawą uprawniony do dokonania ostatecznej oceny w zakresie ustalenia wysokości opłaty. Kwestia ta zgodnie z wolą ustawodawcy została poddana ocenie sądowej.

Także i brak skutków wykluczających operat biegłej A. J. (1), wynikający ze zmiany przepisów w tym przedmiocie, nie może mieć decydującego znaczenia dla oceny czy wynikający z niego efekt końcowy można uznać za miarodajny dla ustalenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Ocena taka musi wynikać z przeprowadzonych w sprawie przez sąd dowodów i ich rozważenia według swobodnej oceny, co w przekonaniu Sądu Okręgowego w sprawie miało miejsce.

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 podstawie opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego na poziomie niższym, niż to uczynił Starosta, stwierdzić należy, że w świetle powyżej poczynionych wywodów brak jest również uzasadnienia dla uwzględnienia powyższych zarzutów.

Stwierdzić należy także, że użycie w treści apelacji zwrotu "uszczerplenie dochodów budżetowych Państwa" stanowi istotne nadużycie ze strony apelującego. Zdaje się bowiem sugerować że organy wyznaczone w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami do przeprowadzenia postępowania zmierzającego do ustalenia wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie, to jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze, oraz sądy powszechne, dopuszczają się czynów zabronionych prawem, a organem który ma uprawnienie dokonać takiej kwalifikacji jest reprezentat Skarbu Państwa. Jest to retoryka wpisująca się wprawdzie w obecną narrację wynikającą z koniunktury politycznej, niemniej jednak nie przystoi profesjonalście występującemu przed sądem.

Na koniec trzeba także podkreślić, że zarzut dotyczący zaliczenia na poczet kosztów postępowania w sprawie, kosztów opinii oceniającej prawidłowość operatu biegłej A. J. (1) nie jest zasadny.

Na wstępie zauważenia wymaga, że koszt tej opinii został uwzględniony w orzeczeniu SKO, jako koszt należny na podstawie przepisu art. 79 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tej materii zauważenia wymaga także i ta okoliczność, że orzecznictwo Sądu Najwyższego w ostatnim czasie na tle spraw prowadzonych w związku z kolizją pojazdów mechanicznych, w sposób jednoznaczny zostało ukierunkowane na możliwość uzyskania zwrotu kosztów zleconej prywatnej ekspertyzy wtedy, jeżeli jej sporządzenie było w okolicznościach sprawy niezbędne do efektywnego dochodzenia odszkodowania. Stanowisko takie wynika z uchwał siedmiu sędziów z 29 maja 2019 r. w sprawie III CZP 68/18, w której stwierdzono, że roszczenie o zwrot w

ramach odszkodowania za szkodę komunikacyjną również kosztów prywatnej ekspertyzy przysługuje nabywcy wierzytelności, jak również kolejnej uchwały siedmiu sędziów w sprawie III CZP 99/18 SN, w której przyjęto, że zarówno poszkodowanemu jak i cesjonariuszowi przysługuje od ubezpieczyciela odpowiedzialności cywilnej zwrot kosztów prywatnej ekspertyzy rzeczoznawcy. Stanowiska te zostały również potwierdzone w uchwale z 14 czerwca III CZP 33/18.

Kwestia opinii sporządzonej przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w niniejszej sprawie nie wiąże się wprawdzie w żaden sposób ze sprawami dotyczącymi kolizji komunikacyjnych, jednak problem możliwości dochodzenia zwrotu kosztów opinii zleconych prywatnie, jako zagadnienie bardziej ogólne, winno zostać ocenione także w oderwaniu od rodzaju spraw, w jakich są one zlecane. Zdaniem Sądu Okręgowego zawsze kiedy taka ekspertyza wtedy, jeżeli jej sporządzenie było w okolicznościach sprawy niezbędne do efektywnego dochodzenia żądania lub obrony przynależnych praw.

W taki właśnie sposób ekspertyza rzeczoznawców oceniająca operat biegłej A., J. została oceniona przez SKO I zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do odstąpienia od takiego właśnie wniosku, skoro z uwagi na tę ekspertyzę doszło ostatecznie do odstąpienia od ustalenia wartości nieruchomości na podstawie szacunku w/w biegłej.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu Okręgowego apelacja w zakresie zaskarżenia wynikającego z naruszenia prawa materialnego, jak i podniesionych zarzutów w zakresie prawa procesowego okazały się niezasadne. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił, zaś orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanego Skarbu Państwa na rzecz strony powodowej koszty postępowania apelacyjnego obejmujące koszty pełnomocnika w kwocie 450 zł.

(...)