

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jurkowicz
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek SSA Anna Guzińska (spr.)
Protokolant:	Joanna Skuza

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z o.o. z siedzibą we W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.**

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 21 listopada 2011 r. sygn. akt I C 1151/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 2700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa – (...) Sp. z o.o. we W. wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki nr (...), obręb K., jest niezasadna.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa zakwestionowała nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustaloną przy zachowaniu dotychczasowej 3% stawki, na podstawie wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wskazując na szereg niejasności i niedokładności występujących w operacie szacunkowym, w szczególności brak uzasadnienia dla przyjętych przez rzeczoznawcę współczynników korygujących i przywołanie w operacie przykładowych transakcji podobnych nie stanowiących właściwego materiału porównawczego.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...), oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) obręb K., o powierzchni 1,0871 ha, dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa i jest oddana w użytkowanie wieczyste (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.. Użytkownik wieczysty jest właścicielem posadowionych na w/w działce budynków magazynowych.

Pismem nr (...). (...).AM-(...)-(...) z dnia 8 lipca 2008 r. reprezentujący Skarb Państwa Prezydent W. - Urząd Miejski W. - Wydział Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa dokonał wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) obręb K., o powierzchni 10 871 m². Dotychczasowa opłata, obowiązująca od 2000 roku, wynosiła 16.306,50 zł.

Jednocześnie Prezydent W. zaproponował opłatę w nowej wysokości wynoszącej 269.109,42 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2009 r.

Nową kwotę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustalono zachowując dotychczasową 3% stawkę na podstawie aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 28 maja 2008 r. Z ustaleń tego operatu szacunkowego wynika, że łączna wartość prawa własności gruntu wynosiła w chwili dokonywania wyceny 8.970.314 zł.

Orzeczeniem z dnia 10 czerwca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzekło, że dokonana przez Prezydenta W. aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, z uwagi na fakt, iż operat szacunkowy przedłożony przez właściciela działki w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieprawidłowy z powodu: niewłaściwego określenia trendu zmiany cen nieruchomości, niewłaściwego doboru nieruchomości porównawczych (o innym przeznaczeniu, niż nieruchomość wyceniana), błędnego ustalenia przeznaczenia gruntów (z naruszeniem art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami), braku hierarchii w wyborze transakcji sprzedanych, przyjęcia w próbie reprezentatywnej jednej transakcji dotyczącej nieruchomości zabudowanej, niewłaściwego sposobu ustalenia zależności pomiędzy prawem własności, a prawem użytkowania wieczystego. Orzeczenie Kolegium zostało doręczone Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. w dniu 2 sierpnia 2010 r.

Sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., w dniu 5 sierpnia 2010 r. wniósł Skarb Państwa – Prezydent W..

Pismem z dnia 27 września 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało Sądowi akta wraz ze sprzeciwem.

Na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), działka nr (...) obręb K., na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości i ocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tj. na 8 lipca 2008 r., wynosi 5.012.000 zł.

Będąca przedmiotem użytkowania wieczystego działka zabudowana jest budynkami produkcyjno - magazynowymi i usługowo - biurowymi. Teren działki jest utwardzony i ogrodzony. W północnej części znajduje się fragment nieczynnej bocznicy kolejowej. Nieruchomość położona jest pomiędzy ulicą (...), a torami kolejowymi linii kolejowej w kierunku W. - o znacznym nasileniu ruchu, która powoduje uciążliwości. W bliskiej odległości od nieruchomości znajdują się przystanki miejskiej komunikacji zbiorowej. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, linia kolejowa, w dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Położenie w pobliżu ulicy (...) umożliwia dogodny wyjazd w kierunku W.. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta – jest dogodna do zabudowy. Nieruchomość leży wśród terenów w pełni uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, dojsie i dojazd do nieruchomości po drodze urządzonej z chodnikami. Lokalizacja nieruchomości jest atrakcyjna.

Dla terenu, na którym położona jest nieruchomość Skarbu Państwa, na dzień 8 lipca 2008 r. nie było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczony symbolem(...)- zespół urbanistyczny ośrodków usługowych.

Mając te ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie swych rozważań Sąd Okręgowy zaznaczył, że w rozpoznawanej sprawie organ Skarbu Państwa wypowiedział stronie powodowej dotychczasową opłatę roczną i powołując się na zwyczaj wartości nieruchomości, zaoferował powodowej spółce opłatę w wysokości 269.109,42 zł rocznie począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r. W następstwie wniosku powoda o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nie jest zasadna Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej od użytkowania wieczystego pozostającego w użytkowaniu wieczystym powódki gruntu, począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r., w oparciu o wycenę tej nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę powołanego przez Prezydenta W., jest nieuzasadniona. Od orzeczenia Kolegium strona pozwana wniosła sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

Przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Natomiast opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 (art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przy czym jak stanowi przepis art. 72 ust. 3 powołanej wyżej ustawy wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

Podkreślił też, że istotne dla oceny zasadności żądania strony powodowej, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości stanowi 3% jej wartości, co było w sprawie bezsporne.

Powyższą okoliczność Sąd ten ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, który wyliczył rynkową wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na dzień dokonania aktualizacji opłaty przez pozwanego (tj. na dzień 8 lipca 2008 r.) na kwotę 5.012.000 zł. Wyliczona na tej podstawie należna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 150.360 zł (3% wartości gruntu).

Stwierdził Sąd Okręgowy, że wycena nieruchomości sporządzona przez biegłego sądowego T. K. uwzględnia fakt, że dla terenu, na którym położona jest nieruchomość Skarbu Państwa, na dzień 8 lipca 2008 r. nie było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren na którym położona jest nieruchomość oznaczony symbolem (...)- zespół urbanistyczny ośrodków usługowych.

Nadto w odniesieniu do zarzutów strony powodowej skierowanych pod adresem oszacowania sporządzonego na zlecenie strony pozwanej, biegły sądowy wziął pod uwagę okoliczność, że sporna nieruchomość położona jest pomiędzy ulicą (...), a torami kolejowymi linii kolejowej w kierunku W. o znacznym nasileniu ruchu, która powoduje uciążliwości. W bliskiej odległości od nieruchomości znajdują się przystanki miejskiej komunikacji zbiorowej. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, linia kolejowa w dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Położenie w pobliżu ulicy (...) umożliwia jednak dogodny wyjazd w kierunku W.. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta – jest dogodna do zabudowy i leży wśród terenów w pełni uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej. Dojście i dojazd do nieruchomości odbywają się po drodze urządzonej z chodnikami. Biegły wskazał jednoznacznie, że lokalizacja nieruchomości położonej we W., jest optymalna.

Sąd ten uznał, że opinia biegłego sądowego mgr inż. T. K., jest ona rzetelna, przekonywująca i logiczna, a podniesione pod jej adresem zarzuty strony pozwanej należy uznać za bezzasadne.

Strona pozwana zarzuciła, że powyższa opinia zawierała braki uniemożliwiające zweryfikowanie wiarygodności przyjętego dla potrzeb tej wyceny rynku nieruchomości. Według strony pozwanej przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań, przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Określenie przez rzeczoznawcę majątkowego zestawów atrybutów dla danego typu i rodzaju nieruchomości stanowi jedno z podstawowych zadań wymaganych w ramach analizy porównawczej. W operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego, nie zostały, zdaniem pozwanego opisane cechy nieruchomości o najniższej o najwyższej cenie. Nadto, nieruchomości zebrane w zestawieniu na stronie 18 nie spełniają kryterium „nieruchomości” podobnych w rozumieniu art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ znacznie odbiegają powierzchnią od nieruchomości wycenianej. Dodatkowo strona pozwana wskazała, że do bazy przyjęte zostały nieruchomości z przetargu, co jest dopuszczalne, pod warunkiem, że ceny uzyskane ze sprzedaży w drodze przetargu nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Zarzuty strony pozwanej zostały odparte przez biegłego w jego opinii uzupełniającej. Sąd uznał argumentację biegłego za wyczerpującą i przekonywującą, dla uznania zarzutów stron za bezpodstawne. Biegły podkreślił, że przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości o sporządzania operatu szacunkowego, nie nakazują opisanie cech nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej. W metodzie korygowania ceny średniej zakłada się, że wartość nieruchomości mieści się pomiędzy ceną maksymalną a minimalną z zaobserwowanych na rynku transakcji nieruchomościami podobnymi, o ile cechy tej nieruchomości nie są istotnie lepsze lub gorsze od cech nieruchomości przyjętych do porównania. Zdaniem biegłego, opisywanie cech nieruchomości o cenach maksymalnych i minimalnych wynika z błędnego założenia, że wszystkie cechy tych nieruchomości są odpowiednio najlepsze lub najgorsze – z w rzeczywistości, zwykle nie jest prawdą. Najczęściej na rynku nieruchomości występujące transakcje o cenach skrajnych posiadają tylko niektóre najlepsze lub najgorsze cechy. Przyjęcie zakresu ocen cech jedynie w oparciu o cechy nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie mogłoby powodować płaszczenie rozstępu ocen poszczególnych cech i negatywnie wpływać na wynik oszacowania, gdyż rozstęp ocen cech nie zawierałby wszystkich gradacji cech występujących w transakcjach przyjętych do porównania. Biegły wskazał także, że przy oszacowaniu dokonuje się korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Biegły wskazał także, że przyjęte do porównań nieruchomości są nieruchomościami podobnymi do nieruchomości będącej przedmiotem oszacowania. Wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania są nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, gruntami o podobnym przeznaczeniu oraz wszystkie położone są we W.. Występujące pomiędzy nimi różnice, w szczególności różnice w ich powierzchni, uwzględnione zostały przez biegłego przy oszacowaniu, poprzez przyjęcie za jednostkę porównawczą 1 m² gruntu, jak również poprzez przyjęcie do porównań nieruchomości, których średnia powierzchnia jest zbliżona do powierzchni nieruchomości wycenianej, po trzecie – poprzez korektę ceny średniej współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w powierzchni poszczególnych nieruchomości.

Wyjaśnione zostało także przez biegłego, że przyjęte do porównań nieruchomości, które były zbyt w drodze przetargu nie odbiegają o więcej niż 20% od cen przeciętnych.

Biegły wskazał, że na stronie 15 opinii określił, że zaktualizowane przeciętne ceny transakcyjne na podobne nieruchomości kształtowały się od 110 zł/m² do 519 zł/m².

Biorąc pod uwagę ustalenia poczynione przez biegłego, Sąd oddalił zgłoszony przez stronę powodową wniosek o dopuszczenie dowodu z akt Sądu Apelacyjnego o sygn. I ACa 516/11. Strona powodowa wskazała, że niniejsza sprawa, prowadzona przed tut. Sądem pod sygn. akt IC 566/09, dotyczyła nieruchomości położonej we W., także przy ul. (...). W stosunku do tej nieruchomości pozwany również dokonał aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, kształtując ją na niższym poziomie, niż tę ustaloną dla nieruchomości (...). Powodowa spółka wniosła jednocześnie

o dopuszczenie dowodu z opinii porównawczej sporządzonej w odniesieniu do opinii biegłego sądowego T. K. oraz opinii biegłego wypowiadającego się w w/w sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzenie zawnioskowanych w niniejszej sprawie dowodów jest zbędne, z uwagi na fakt, że komentowana sprawa, zakończona wydaniem prawomocnego orzeczenia Sądu, dotyczy innej nieruchomości, niż nieruchomość powodowej spółki. W odniesieniu natomiast do nieruchomości podobnych do działki przy ul. (...), sporządzający wycenę w niniejszej sprawie biegły sądowy przedstawił wystarczający materiał porównawczy.

Ponieważ strona powodowa nie określiła wysokości opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, która w jej ocenie jest adekwatna do wartości i charakteru użytkowanego przez nią gruntu, Sąd uznał, iż strona powodowa w pozwie (wniosku o ustalenie) zakwestionowała w całości różnicę o jaką została zaktualizowana dotychczasowa opłata roczna, tj. opłata w wysokości 16.306,50 zł, obowiązująca do końca 2008 roku. Różnica ta po wypowiedzeniu opłaty rocznej od użytkowania wieczystego dokonany przez stronę pozwaną wynosi 252.802,92 zł (269.109,42 zł - 16 306,50 zł) W

W ocenie Sądu w aktualizacji dokonanej przez Skarb Państwa, opłata roczna od użytkowania wieczystego została względem powodowej spółki zawyżona, jednak nie o całą sumę 252.802,92 zł lecz o kwotę 118.749,42 zł. Sąd, podążając za ustaleniami dokonanymi na podstawie opinii biegłego sporządzonej w sprawie, przyjął bowiem, iż na moment wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, tj. na grudzień 2008 roku cena nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) zlokalizowaną we W. przy ul. (...), oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce wynosiła 5.012.000 zł, zaś obliczona w stosunku do tej wartości nieruchomości opłata stanowi kwotę 150.360 zł (3% z 5.012.000 zł).

Mając na uwadze przeprowadzone powyżej ustalenia i rozważania Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 21 listopada 2011 r. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W., przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 5/3, AM-19, obręb K., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) od dnia 1 stycznia 2009 r. jest nieuzasadniona ponad kwotę 150.360 zł. Jednocześnie Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 7.887 zł tytułem kosztów sądowych.

Przedmiotowy wyrok zaskarżyła w części strona powodowa wskazując jako wartość przedmiotu kwotę 57.068,82 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. Naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 224 kpc w zw. z art. 217 kpc poprzez ich niezastosowanie i nieprzeprowadzenie wszystkich wnioskowanych przez powoda dowodów, w tym w szczególności dowodu z akt sprawy toczącej się przed Sądem Apelacyjnym we Wrocławiu - I Wydziałem Cywilnym (sygn. akt I ACa 516/11), w tym dowodu z wyroku wydanego w/w sprawie oraz opinii biegłego również znajdującej się w aktach wskazanej sprawy na okoliczność wysokości opłaty ustalonej w analogicznej sprawie dla nieruchomości znajdującej się w sąsiedztwie nieruchomości powoda, wartości rynkowej nieruchomości znajdującej się również przy ul. (...) we W. oraz poprzez oddalenie wniosku o sporządzenie opinii porównawczej dotyczącej opinii wydanej w niniejszej sprawie przez biegłego T. K. oraz opinii biegłego wydanej w sprawie o sygn. akt I ACa 516/11;

- art. 316 kpc poprzez jego niezastosowanie i ustalenie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości jedynie w oparciu o sporządzoną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości przy jednoczesnym całkowitym pominięciu akt sprawy zgromadzonych na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w tym operatu szacunkowego sporządzonego przez M. T. dnia 21.08.2008 r.;

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i orzeczenie, że materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy daje podstawę do twierdzenia, iż wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) jest nieuzasadniona ponad kwotę 150.360 zł, nie zaś ponad kwotę 93.273,18 zł;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niepełne uzasadnienie wyroku i niewskazanie dlaczego Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej operatu szacunkowego wartości nieruchomości, sporządzonego przez M. T. dnia 21.08.2008 r.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie za wysokiej opłaty aktualizacyjnej za użytkowanie wieczyste;

- art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i stwierdzenie, że ciężar udowodnienia niższej wartości gruntu obciąża powoda – użytkownika wieczystego;

- art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuwzględnienie jako materiał dowodowy akt sprawy przekazanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, w tym przede wszystkim operatu szacunkowego wartości nieruchomości, sporządzonego przez M. T. dnia 21.08.2008 r.

Podnosząc te zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez:

- ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul . (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 5/3, AM-19, obręb K., dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) od dnia 1 stycznia 2009 r. jest nieuzasadniona ponad kwotę 93.273,18 zł i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych,

ewentualnie

- uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja strony powodowej podlega oddaleniu jako nieuzasadniona.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy są wyczerpujące i prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, uznając, że nie wymagają one uzupełnienia w postępowaniu odwoławczym. Także ocena dowodów dokonana przez ten Sąd jest zgodna z przepisem art. 233 § 1 kpc. Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko prawne Sądu meriti zaprezentowane w uzasadnieniu orzeczenia.

Odnosząc się natomiast do poszczególnych zarzutów apelacyjnych a to naruszenia art. 223 kpc w zw. z art. 217 kpc Sąd Apelacyjny stwierdza, że zarzut ten nie może być uwzględniony, już chociażby z tego względu, że pełnomocnik powoda po wydaniu przez Sąd postanowienia o oddaleniu jego wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z akt I ACa 516/11 i przeprowadzenie opinii porównawczej, nie wniósł zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 kpc. Powyższe zaś pozbawia go możliwości podnoszenia skutecznie w apelacji zarzutu naruszenia prawa procesowego i to nawet w sytuacji, gdy owo naruszanie mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Już tylko na marginesie Sąd Apelacyjny zaznacza, że dowód z wyroku zapadłego w sprawie I ACa 516/11 mógł dotyczyć tylko ustalenia wartości innej nieruchomości a nie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny w spornej sprawie. Zatem nie byłby to dowód służący wyjaśnieniu istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych.

Podobnie z opinią porównawczą uwzględniającą oceny dwóch operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby dwóch różnych postępowań cywilnych, dotyczących różnych nieruchomości i wykonanych przy zastosowaniu innych w każdej z opinii metod wyceny. Podkreślić też należy, że zarówno wybór metody zastosowanej do wyceny, jak też dobór podobnych nieruchomości należy do wyłącznej kompetencji biegłego. Zatem skorzystanie przez Sąd orzekający z opinii biegłego wydanej w innej sprawie było zbędne, w sytuacji gdy złożona do akt przedmiotowej sprawy opinia była miarodajna, logiczna i rzetelna. W żadnym też razie okoliczność, że wycena innej nieruchomości podobnej i położonej w pobliżu wycenianej w przedmiotowym procesie jest niższa nie może świadczyć o tym, że opinia biegłego

T . K. jest nierzetelna. W motywach swego uzasadnienia Sąd Okręgowy w sposób obszerny i należycie umotywowany wyjaśnił z jakich przyczyn opinię biegłego T . K. uznaje za miarodajną. Apelująca nie podjęła skutecznej polemiki z tym stanowiskiem Sądu a w szczególności nie przywołała argumentów, które by tę opinie skutecznie podważały.

Również Sąd Apelacyjny przyjmując sprawę do merytorycznego rozpoznania na skutek wniesionej apelacji, nie znalazł podstaw do zakwestionowania opinii biegłego T . K..

Wbrew wywodom apelującej nie miał też obowiązku Sąd meriti dokonywać oceny czy też ustosunkowywać się do opinii prywatnej sporządzonej w postępowaniu administracyjnym przez M . T. – na zlecenie strony powodowej. W procesie sądowym opinia taka traktowana jest jako stanowisko strony poparte specjalistyczną wiedzą. Nie może zatem skutecznie zarzuca powódka, że Sąd orzekający opinię tę pominął.

Również Sąd ten dokonując oceny materiału dowodowego orzekał w granicach stawek wynikających ze stanowiska stron, zajętego w samym procesie cywilnym, bowiem orzeczenie SKO we W. w związku z wniesionym sprzeciwem utraciło swą moc i spór sądowy o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór cywilny o ustalenie w oparciu o przepis art. 189 kpc.

Odnośnie opinii sporządzonej na zlecenie strony pozwanej (operatu szacunkowego) stanowiącej podstawę do aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, to została ona zakwestionowana przez SKO we W.. Od orzeczenia Kolegium strona pozwana wniosła sprzeciw, co jest równoznaczne z przekazaniem sprawy do sądu powszechnego i z utratą mocy tego orzeczenia. Zatem Sąd orzekający nie dokonuje ponownej oceny czy też weryfikacji tego operatu, tylko zleca opracowanie nowej opinii biegłemu sądowemu. Przyjęcie za miarodajną tej opinii skutkuje też uznaniem, że pozwana w fazie postępowania cywilnego wykazała przesłanki do podniesienia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania.

Zgodzić się należy z powódką, że może ona wszelkimi dopuszczalnymi środkami dowodowymi wykazywać niezasadność podwyższenia opłaty. Jednakże z podanych wyżej przyczyn środki dowodowe przez nią powoływane nie mogły skutecznie uzasadniać jej stanowiska co do braku podstaw do podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie.

Reasumując zarzut naruszenia art. 316 kpc należy uznać za bezzasadny.

Chybiony jest również zarzut skarżącej dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zważyć bowiem należy, iż o skutecznym postawieniu powyższego zarzutu można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska Sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może zatem znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. W niniejszej zaś sprawie taka sytuacja nie występuje. Z uzasadnienia Sądu I instancji wyraźnie bowiem wynikają motywy, jakimi Sąd ten kierował wydając zaskarżone orzeczenie. Sąd Okręgowy co do zasady wskazał również, jakie fakty uznał za udowodnione i uczynił je podstawą swoich ustaleń oraz na jakich dowodach w tym zakresie się oparł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego także zarzuty powódki dotyczące naruszenia prawa materialnego, a to: przepisu art. 72 ust. 3pkt 5, art. 78 ust. 3 i art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) nie zasługiwały na uwzględnienie.

W szczególności bezzasadnie skarżąca wskazywała na naruszenia art. 80 ust. 2 u.g.n., ponownie zmierzając przy okazji tego zarzutu do zakwestionowania decyzji Sądu Okręgowego, który należną od niej opłatę za użytkowanie wieczyste ustalił w oparciu o treści opinii biegłego sądowego, nie zaś w oparciu o treść operatu prywatnego sporządzonego w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym przez M . T.. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z powyższym przepisem Kolegium przekazuje właściwemu Sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Tym samym odwołać należy się w tym miejscu do wcześniejszych uwag Sądu

Odwoławczego poczynionych w sprawie, a dotyczących tego, iż opinia prywatna przeprowadzona na zlecenie strony nie ma waloru dowodu z opinii biegłego sądowego, o którym mowa w art. 278 i nast. k.p.c., który to dowód (wyłącznie) może stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie, które wymagają wiadomości specjalnych. W niniejszej zaś sprawie prawidłowo zatem Sąd I instancji oparł swoje ustalenia odnośnie wartości rynkowej użytkowanej przez powódkę nieruchomości na opinii biegłego sądowego, przeprowadzonej w toku niniejszego postępowania, nie zaś, jak chce tego skarżąca, na treści operatu szacunkowego, sporządzonego na jej zlecenie.

Niezasadnie również skarżąca podnosiła naruszenia art. 78 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z powyższym przepisem ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty (a więc, że wartość użytkowanej nieruchomości uległa zmianie), spoczywa na właściwym organie. W niniejszej sprawie dowiedziono, iż podstawy do podniesienia stronie powodowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zaistniały. W sytuacji jednak, gdy skarżąca twierdzi, iż opłata ta powinna być ustalona w niższej wysokości (czy to z uwagi na zawyżoną wartość nieruchomości, czy to z uwagi na nieprawidłowo przyjętą stawkę procentową), to na niej, zgodnie z ogólnymi regułami dotyczącymi ciężaru dowodowego (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.) spoczywał w tym zakresie obowiązek dowodowy.

Reasumując stwierdzić trzeba, że opłata roczna za użytkowanie nie została w sprawie zawyżona, bowiem wynosi ona (co było w sprawie bezsporne) 3% ceny wolnorynkowej nieruchomości, a cena ta została określona w opinii biegłego sądowego, którą to opinię Sąd orzekający zasadnie uznał za miarodajną i rzetelną.

Tym samym zebrany w sprawie materiał dowodowy zezwalał Sądowi Okręgowemu na ustalenie, że opłata z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona ponad kwotę 150.360 zł.

Natomiast z podanych wyżej przyczyn brak jest podstaw do przyjęcia stanowiska strony powodowej, że opłata ta jest nieuzasadniona ponad kwotę 93.273,18 zł.

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, iż również zarzut skarżącej dotyczący naruszenia art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. okazał się bezpodstawny.

Skoro zatem zarzuty podniesione w apelacji okazały się nieuzasadnione, to apelacja ta podlega oddaleniu stosownie do przepisu art.385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 kpc.