

Sygn. akt II Ca 405/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz
Sędziowie:	SO Elżbieta Hallada SO Jolanta Pratkowiecka (sprawozdawca)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko stronie pozwanej Skarbowi Państwa - Prezydent Miasta L.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 18 kwietnia 2013 roku

sygn. akt VII C 68/11

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 405/13**

## UZASADNIENIE

Powód M. M. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydent Miasta L. wniósł o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w L. przy ulicy (...) za 2010 rok wynosi 13.505 zł, tj. 3 % od wartości gruntu w wysokości 463.837 zł.

Sąd Rejonowy w Legnicy wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2013r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości E. S. ustalił, że wartość działki gruntu położonej w L. przy ulicy (...) w roku 2009r. wynosiła 950.000 zł. Stąd słuszna była decyzja Prezydenta Miasta L. z dnia 22 września 2010r. o odmowie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej działki.

Powód zaskarżył powyższy wyrok w całości. W apelacji zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego lub opinii uzupełniającej, choć potrzeba powołania innego biegłego wynikała z okoliczności sprawy. Powód podniósł, że złożył ponad czternaście zarzutów od opinii biegłej E. S. (w tym, że w związku z załamaniem rynku nieruchomości w 2009r. ich ceny szacunkowe w stosunku do roku 2008 winny spadać), a różnica pomiędzy wyceną nieruchomości wynikająca z tej opinii a opinii biegłej G. U. (1) (sporządzona na potrzeby innego postępowania) wyniosła ponad 480.000 zł. Stąd też oddalenie wniosków dowodowych powoda mających na celu weryfikację ustaleń opinii biegłej wydaje się pozbawiać go prawa do rozstrzygnięcia faktów mających istotne znaczenie dla sprawy,

2. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. z uwagi na wadliwą ocenę zebranych w sprawie dowodów, przejawiającą się uznaniem opinii biegłej sądowej E. S. za wyczerpującą i zasadną, choć konkluzja i rozstrzygnięcie pomijają obserwowany dość powszechnie krach na rynku nieruchomości w 2009r., biegła zaś nie odniosła się do zarzutów kierowanych do jej opinii, stąd też oddalenie wniosków dowodowych powoda dotyczących ustalenia spornych okoliczności winno być uznane za wadliwe,

3. z ostrożności procesowej, zarzut nierozpoznania sprawy co do istoty. Kwestą sporną było ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości w 2009r., która będzie właściwa do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2010. Opacie rozstrzygnięcia jedynie na dość kontrowersyjnej opinii biegłej w konsekwencji powoduje, że istota niniejszej sprawy nadal nie jest rozstrzygnięta.

Powołując się na powyższe zarzuty powód domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa uzależniona jest od wartości rynkowej tego gruntu (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Ustalenie wartości gruntu w postępowaniu sądowym wymaga wiadomości specjalnych, stąd co do zasady konieczne jest zasięgnięcie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (art. 278 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie opinię ustalającą wartość działki gruntu położonej w L. przy ulicy (...) za rok 2009 (stanowiącej podstawę do ewentualnej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wymagalnej w 2010r.) szacowała biegła sądowa E. S.. Biegła dokonała wyboru właściwej metody wyceny, tj. według podejścia porównawczego parami, dokonując korekty cen w oparciu o art. 153 powołanej wyżej ustawy, uwzględniając rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie i dalsze aspekty. Ustalona przez tą biegłą wartość działki za rok 2009 (950.000 zł) jest nieznacznie wyższa od wartości działki ustalonej za rok 2008. (913.995 zł) przez biegłą sądową G. U. (1) w opinii z dnia 6 listopada

2011r. sporządzonej w poprzedniej sprawie z udziałem stron, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legnicy pod sygn. I C 344/09, a dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2009. Powód nie zwrócił uwagi na wnioski biegłej G. U. (2) zawarte w rozdziale „Trendy rynkowe”, w którym biegła prognozowała przyszły wzrost cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych na cele gospodarcze o średnio 3,6 % w stosunku rocznym powyżej inflacji, a nadto wyraziła pogląd, że dalszy rozwój gospodarki lokalnej może spowodować wzrost tych cen nawet o 4% do 8% w stosunku rocznym powyżej inflacji. W niniejszej sprawie biegła sądowa E. S. oceniła wzrost wartości spornej działki za rok 2009r. o 4 % w stosunku do wartości za rok 2008, bez uwzględniania poziomu inflacji, a zatem nawet poniżej tendencji prognozowanej przez biegłą G. U. (1).

Domagając się ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste na niższym poziomie niż dotychczasowy, powód powoływał się na pierwszą opinię biegłej sądowej G. U. (2) sporządzoną w poprzedniej sprawie o sygn. I C 344/09, w której wartość działki położonej w L. przy ulicy (...) określona została na 443.531 zł. Należy jedną z całą stanowczością podkreślić, że opinia ta nie była podstawą do rozstrzygnięcia sprawy I C 344/09 w przedmiocie opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2009, biegła złożyła korektę tej opinii, a ostateczna wartość działki za rok 2008r. została ustalona na poziomie 913.995 zł. Wprawdzie biegła G. U. (1) słuchana w sprawie I C 344/09 zeznała, że rozbieżności w jej opiniach wynikały z tego, że w pierwszej opinii uwzględniła wartość działki na dzień opracowania opinii, tj. na listopad 2009r., ale to jednozdaniowe oświadczenie biegłej nie było w żaden sposób weryfikowane, a ponadto stoi w oczywistej sprzeczności z późniejszą opinią tej biegłej i jej wnioskach zawartych w przytaczanym wyżej rozdziale opinii „Trendy rynkowe”.

Z akt niniejszej sprawy wynika, że po doręczeniu stronom odpisu opinii biegłej sądowej E. S., w której wartość spornej działki określona została na 950.000 zł, powód złożył pismo procesowe z dnia 30 października 2012r. z zastrzeżeniami i wnioskami dowodowymi. Kolejne pismo powoda z dnia 4 lutego 2013r. zawierało wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wszystkie wnioski dowodowe powoda zostały oddalone na rozprawie w dniu 13 lutego 2013r. W reakcji na to pełnomocnik powoda nie złożył w terminie zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., a co więcej, na ostatniej rozprawie poprzedzającej ogłoszenie zaskarżonego wyroku oświadczył, że nie składa dalszych wniosków dowodowych (k.345). W tej sytuacji powód nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd I instancji przepisom postępowania dotyczącym rozpoznania jego wniosków dowodowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004r., III CK 90/04, OSP 2006, nr 6, poz. 69 oraz uchwała tego Sądu z dnia 27 czerwca 2008r., III CZP 50/08, OSNC 2009, z. 7 – 8, poz. 103).

Reasumując, zaskarżony wyrok nie naruszał wskazanych w apelacji przepisów.

Sąd też apelacja powoda jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).