

Sygn. akt **XXVII Ca 1655/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Sławińska (spr.)
Sędziowie:	SO Grzegorz Tyliński SR del. Miłosz Konieczny
Protokolant:	sekr. sądowy Robert Rybiński

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. O.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie

z dnia 28 kwietnia 2017 roku, sygn. akt VI C 2008/14

1. oddala apelację,
2. zasądza od B. O. na rzecz (...) W. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSR del. Miłosz Konieczny SSO Małgorzata Sławińska SSO Grzegorz Tyliński

**Sygn. akt XXVII Ca 1655/17**

## UZASADNIENIE

Pismami datowanymi na dzień 31 października 2011 r. B. O. wypowiedziano ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. o powierzchni 662 m<sup>2</sup>, związanej z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), ustalając, że nowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r. będzie wynosić 3.902,39 złotych; a także opłaty związanej z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), ustalając, że nowa opłata z

tytułu użytkowania wieczystego począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r. będzie wynosić 1.931,08 złotych (wypowiedzenie, k. 20, 21 załączonych akt o sygn. VI C 2017/14).

Wnioskami doręczonymi do adresata w dniu 15 listopada 2012 r., B. O. zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i ustalenie nowej stawki opłaty rocznej co do obu ww. lokali jest w odniesieniu do roku 2012 bezskuteczne, natomiast w odniesieniu do kolejnych lat nieuzasadnione (k. 37-42 załączonych akt o sygn. VI C 2017/14, k. 28-30).

Orzeczeniami z dnia 11 marca 2014 r. (...) i (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 4 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.651 z późn. zm.) uznało wypowiedzenia za bezskuteczne i oddaliło wnioski w sprawie przyznania zwrotów kosztów i opłat postępowania (k. 15-16 załączonych akt o sygn. VI C 2017/14, k. 15-16).

Od ww. orzeczeń sprzeciwu wniosło (...) W. (k. 2-5 załączonych akt o sygn. VI C 2017/14).

W dniu 9 września 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało do Sądu Rejonowego akta, którym nadano odpowiednio sygn. akt VI C 2008/14 i VI C 2017/14.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 21 grudnia 2014 r., dotyczącej sprawy o sygn. VI C 2017/14, (...) W. wniosło o oddalenie powództwa. Pozwany domagał się ponadto zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowiedź na pozew, k. 75 załączonych akt o sygn. VI C 2017/15).

Zarządzeniem z dnia 1 lipca 2015 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt VI C 2017/14, na podstawie art. 219 k.p.c. połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia tę sprawę ze sprawą z o sygn. akt VI C 2008/14 i postanowiono dalsze postępowanie prowadzić pod sygnaturą akt VI C 2008/14 (k. 87 załączonych akt o sygn. VI C 2017/15).

W odpowiedzi na pozew datowanej na 4 sierpnia 2015 r. (dotyczącej sprawy o sygn. VI C 2008/14, jak też o sygn. VI C 2017/14) (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i ustalenie, że od 1 stycznia 2012 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi kwotę ustaloną w wypowiedzeniach datowanych na 31 października 2011 r. Pozwany domagał się ponadto zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowiedź na pozew k. 75-76 załączonych akt o sygn. VI C 2017/15).

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie: ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z udziałem (...) w nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 662 m<sup>2</sup> z obrębu (...) w związku z własnością lokalu numer (...) począwszy od dnia 01 stycznia 2013 r. jest zasadna do kwoty 3.655,15 zł, z tym zastrzeżeniem, że użytkownik wieczysty w pierwszym roku aktualizacji jest zobowiązany do wniesienia opłaty rocznej w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (punkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie co do lokalu numer (...) (punkt II); ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z udziałem (...) w nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 662 m<sup>2</sup> z obrębu (...) w związku z własnością lokalu numer (...) począwszy od dnia 01 stycznia 2013 r. jest zasadna do kwoty 1.808,73 zł, z tym zastrzeżeniem, że użytkownik wieczysty w pierwszym roku aktualizacji jest zobowiązany do wniesienia opłaty rocznej w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (pkt III); oddalił powództwo w pozostałym zakresie co do lokalu numer (...) (pkt IV); zniósł wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami (pkt V).

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Ś., przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), w obrębie (...) o powierzchni 662 m<sup>2</sup>. Nieruchomość gruntowa jest zabudowana.

Wypowiedzeniami z dnia 31 października 2011 r. ustalono wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, związane z prawem do lokali nr (...) mieszczących się w w/w lokalizacji, obciążającej użytkownika wieczystego B. O., wskazując datę jej obowiązywania począwszy od dnia 01 stycznia 2012 r., na kwoty odpowiednio 3.902,39 zł i 1.931,08 zł. Powołano się na operat szacunkowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. G., w którym określono wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 4.023.087 zł. Ustalając opłatę roczną wskazano w wypowiedzeniu sposób jej wyliczenia, pouczone o środkach prawnych. Wypowiedzenia zostały wysłane na adres ul. (...) w W..

W mieszkaniu mieszczącym się pod adresem ul. (...) w W. B. O. zamieszkiwała do dnia 5 października 2007 r., kiedy to wymeldowała się z niego w związku z jego sprzedażą. Następnie B. O. zameldowała się na pobyt czasowy na okres od 31 października 2007 r. do 30 stycznia 2008 r. pod adresem ul. (...), pod którym od dnia 25 maja 2004 r. prowadziła działalność gospodarczą.

Odbioru wypowiedzeń dokonał pełnomocnik B. O. w dniu 6 listopada 2012 r.

B. O. pismem doręczonym do adresata w dniu 15 listopada 2012 r., zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i ustalenie nowej stawki procentowej opłaty rocznej jest w odniesieniu do roku 2012 bezskuteczne, natomiast w odniesieniu do kolejnych lat nieuzasadnione. Wnioskodawczyni podniosła, że wypowiedzenie zostało jej skutecznie doręczone dopiero w dniu 6 listopada 2012 roku, stąd też aktualizacja opłaty w stosunku do roku 2012 roku jest bezskuteczna. Ponadto operat szacunkowy, na podstawie którego została ustalona wysokość opłaty, a który może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, został sporządzony w dniu 25 sierpnia 2011 roku. Tym samym, operat ten nie może stanowić miarodajnej i obiektywnej podstawy dla określenia wartości nieruchomości i dokonania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ze skutkiem na 31 grudnia 2012 roku, stąd też aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

Orzeczeniami z dnia 11 marca 2014 r., w sprawie (...) i (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 4 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.651 z późn. zm.) uznało wypowiedzenie za bezskuteczne i oddaliło złożony wniosek w sprawie przyznania zwrotów kosztów i opłat postępowania.

Wobec złożenia sprzeciwów, uprzednio złożony przez powódkę wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 ze zm.) zastąpił pozew w niniejszej sprawie.

Sporna nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w W. jest zlokalizowana w dzielnicy Ś.. Posiada dostęp do ulicy publicznej - ul. (...). Zabudowa ma charakter zwarty, urbanizacja rozwinięta na wysokim poziomie. Bardzo dobre powiązanie komunikacyjne do wszystkich dzielnic miasta. Wartość rynkowa nieruchomości równa jest 3.768.197 zł. Obszar na którym znajduje się nieruchomość jest częścią przedwojennej W., objętej dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie (...). W księdze wieczystej nieruchomości nie ujawniono roszczeń repriwatyzyjnych względem niej. Co do zasady nieruchomości objęte w/w roszczeniami nie podlegają sprzedaży.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do treści art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata,

jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Co do zasady zaś zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zasadniczą więc przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości, przy czym przepis art. 77 ust. 1 nie zawiera wprawdzie zastrzeżenia, że chodzi o zmianę istotną czy też znaczną, jednakże w piśmiennictwie przyjmuje się, że wszczynanie procedury aktualizacyjnej powinno dotyczyć właśnie takich przypadków. Dla ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości zachodzi potrzeba określenia jej aktualnej wartości i porównania z wartością przyjętą jako podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej w obowiązującej dotychczas wysokości. Procedura wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty odbywa się na zasadach statuowanych w art. 7 i 77 ust. 3, art. 78 i 80 u.g.n.

Dalej, Sąd I instancji zauważył, że powódce przesłano na adres ul. (...) pisemne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, w którym wskazano przyczynę wypowiedzenia i przedstawiono ofertę nowej wysokości opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012 r. wraz ze sposobem jej kalkulacji. Wraz z wypowiedzeniem skierowano do powódki pouczenie o prawie, terminie i sposobie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty nie jest zasadne lub, że jest zasadne w innej wysokości. Sąd a quo wskazał w tym miejscu, iż wypowiedzenie było kierowane na nieprawidłowy adres powódki. B. O., przedkładając stosowne zaświadczenia, w toku procesu wykazała, iż w dacie wysłania wypowiedzenia nie zamieszkiwała pod adresem podawanym przez (...) W., tj. ul. (...) w W.. Sąd Rejonowy przyjął, iż pozwany nie dołożył należytej staranności przy dokonywaniu doręczeń na adres powódki.

Wobec wskazanych wyżej okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że skuteczność doręczenia wypowiedzenia powódce należy liczyć od dnia 6 listopada 2012 r., czyli od daty, w której pełnomocnik powódki rzeczywiście otrzymał do wglądu rzeczony dokument. Mając na względzie wskazaną datę Sąd I instancji przyjął, że powódka w ustawowym terminie skorzystała z prawa do wystąpienia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W..

Zgodnie z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustala się według stawki procentowej od wartości nieruchomości, przy czym dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe stawka opłaty rocznej wynosi 1 % (art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy).

Sąd I instancji podniósł, iż z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może podlegać aktualizacji, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Opłata ta stanowi cenę za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, które można traktować jako usługę, mającą własną autonomiczną regulację prawną w postaci przepisów wspomnianej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 44/07, LEX nr 447467).

Opłatę taką uzyskuje się na podstawie wyliczenia, w którym należy przemnożyć wartość gruntu przez udział strony w użytkowaniu wieczystym i stawkę procentową wynikającą z powyższej ustawy. Ustalona na podstawie opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego wartość stanowi wynik takiego działania. Sąd Rejonowy wskazał, że w istocie biegły potwierdził, iż wartość nieruchomości uległa zmianie. Sąd ten ustalił zatem wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego między powódką, a pozwanym (...) W. odnośnie lokalu nr (...) na wysokość 3.655,15 zł, zaś odnośnie lokalu nr (...) na wysokość 1.808,73 zł. Opłata w w/w wysokościach obowiązuje od 01 stycznia 2013 r. - Sąd Rejonowy miał bowiem na względzie, iż opłata w zmienionej wysokości nie może obowiązywać od daty sprzed doręczenia powódce wypowiedzenia.

Sąd I instancji uznał, iż w pozostałym zakresie powództwo co do obydwu lokali należało oddalić.

Określona na nowo opłata roczna przewyższa opłatę dotychczas uiszczaną przez powódkę, dlatego zastosowanie znajduje art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym użytkownik wieczysty w takiej sytuacji wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej

z tej aktualizacji. Celem tego przepisu było zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie (zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28.02.2013 r., sygn. III CZP 110/12, Biul. SN 2013/2/11-12, G. Prawna 2013/43/9).

Sąd Rejonowy wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie nie uwzględnił podnoszonej okoliczności, jakoby wobec przedmiotowej nieruchomości zgłoszone zostały roszczenia reprivatyzacyjne oraz nie prowadził pogłębionego postępowania dowodowego w tym zakresie. Sąd a quo podniósł, iż na datę aktu aktualizacji, tj. 01 stycznia 2012 r. brak było okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na cenę nieruchomości. Powyższe znalazło także odbicie w opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego. Jak natomiast stanowi art. 81 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie.

Mając na uwadze okoliczności przedmiotowej sprawy oraz stopień, z jakim strony utrzymały się ze swoimi żądaniami, na podstawie art. 100 k.p.k. Sąd Rejonowy zniósł koszty procesu między stronami.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, tj.:

I. art. 217 § 1 w zw. z art. 227 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (dalej: „k.p.c.”) poprzez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, która w swojej treści uwzględniałaby podnoszoną przez powoda okoliczność, iż odniesieniu do nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębem (...) o powierzchni 662 m<sup>(2)</sup>, pochodzącej z dawnej nieruchomości hipotecznej nr (...) (dalej: (...)), zgłoszone zostały roszczenia reprivatyzacyjne, co wpływa na niesprzedawalność (...) lub jej części przez jej właściciela i w konsekwencji również na jej wartość, mimo że wnioskowany dowód ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

II. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz wyciągnięcie wniosków, które z niego nie wynikają, skutkujące błędnym ustaleniem przez Sąd I instancji stanu faktycznego sprawy w zakresie wartości (...), tj. uznanie, że:

1. operat szacunkowy nr (...) z dnia 7 marca 2016 roku wraz z opinią uzupełniającą z dnia 3 października 2016 roku oraz zeznaniami biegłego sądowego, złożonymi na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 roku, są logiczne, spójne, oraz że mogą stanowić wiarygodny i użyteczny dowód na okoliczność wartości (...), mimo, że:

-biegły sądowy nie uwzględnił w swojej opinii faktu zgłoszenia roszczeń reprivatyzacyjnych do (...) twierdząc, że nie wynikają one z prowadzonej dla (...) księgi wieczystej,

-biegły sądowy wbrew treści art. 155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”), który stanowi, że przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, nie zwrócił się do wskazanego (wraz z sygnaturą sprawy) wielokrotnie przez powoda organu rozpatrującego zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne do (...), przy czym biegły sądowy w celu ustalenia stanu prawnego (...) wystąpił do innych organów administracyjnych z pominięciem Ministra Infrastruktury i Budownictwa,

-na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 roku, biegły w swoich zeznaniach wskazał jednoznacznie, że fakt istnienia roszczeń reprivatyzacyjnych wpływa bezpośrednio na wartość szacowanej nieruchomości,

co jednoznacznie przesądza, iż ustalony przez biegłego stan prawny (...) jest błędny, a tym samym, że nieprawidłowa jest również jej wartość wskazana w sporządzonej opinii;

2. na datę aktualizacji, tj. na dzień 1 stycznia 2012 roku brak było okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na cenę (...), mimo iż w tym czasie przed Ministrem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, w sprawie o sygn. akt (...), toczyło się postępowanie w przedmiocie rozpoznania wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją w/

w organu z dnia 26 października 2011 roku, sygn. akt (...), stwierdzającą nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 10 października 1952 roku oraz utrzymanego nią w mocy orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 2 czerwca 1952 roku w przedmiocie odmowy ustanowienia prawa własności czasowej do nieruchomości hipotecznej H. nr (...),

III. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i oparcie rozstrzygnięcia na operacie szacunkowym z dnia 7 marca 2016 roku, podczas gdy nie powinien on stanowić podstawy orzekania gdyż upłynął okres 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia, zaś nie nastąpiło potwierdzenie jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego w przepisanej formie.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, powódka wniosła:

1. na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 20 kwietnia 2017 roku, sygn. akt VI C 2008/14 w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego z kolejnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, która w swojej treści uwzględniałaby podnoszoną przez powoda okoliczność, iż odniesieniu do (...) zgłoszone zostały roszczenia reprivatyzacyjne, gdyż kwestionowane postanowienie, co do którego zgłoszono zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., uniemożliwiając jednoznaczne ustalenie czy doszło do wzrostu wartości (...) czy nie, miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy;

2. na podstawie art. 368 § 1 pkt. 4 w zw. z art. 381 k.p.c., w związku z zaistnieniem potrzeby powołania nowych dowodów na okoliczności, które zgodnie z art. 155 u.g.n. powinny być przedmiotem badania biegłego sądowego na potrzeby sporządzania opinii, a których to czynności biegły zaniechał, wnosząc o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 czerwca 2015 roku, sygn. akt (...) oraz decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 listopada 2014 roku, sygn. akt (...) na okoliczność toczącego się w dniu dokonania aktualizacji opłaty rocznej postępowania reprivatyzacyjnego, które miało wpływ na wartość (...);

3. o zmianę wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 28 kwietnia 2017 roku, sygn. akt VI C 2008/14 i ustalenie, że:

- aktualizacja opłaty tocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z udziałem (...) w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 662 m<sup>2</sup>, w związku z własnością lokalu numer (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku jest niezasadna,
- aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z udziałem (...) w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 662 m<sup>2</sup>, w związku z własnością lokalu numer (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku jest niezasadna,

4. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ewentualnie w zakresie pkt 3 i 4 powyżej, skarżąca wniosła o:

3. uchylenie wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 28 kwietnia 2017 roku, sygn. akt VI C 2008/14 w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;

4. pozostawienie Sądowi I instancji do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację (...) W. wystąpiło o oddalenie apelacji i zwrot kosztów postępowania.

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

Apelacja powódki i podniesione w niej zarzuty oraz wnioski nie zasługiwały na uwzględnienie.

Chybiony okazał się zarzut zgłoszony w pkt I apelacji, dotyczący naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., będącego źródłem uprawnień strony, a nie źródłem obowiązków sądu. Sąd nie może więc dopuścić się naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., podobnie jak i art. 227 k.p.c., który określa jedynie, jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK 503/13). Naruszenie tego przepisu powinno się zatem łączyć z naruszeniem art. 217 § 2 (aktualnie § 3 – przyp. Sądu) k.p.c., poprzez pominięcie określonego dowodu w wyniku wadliwej oceny, że nie jest on istotny dla rozstrzygnięcia sprawy (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 kwietnia 2012 r., II PK 197/11). Co więcej, należało zauważyć, iż do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Specyfika dowodu z opinii biegłego polega m.in. na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c., opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Należy też zauważyć, że art. 278 § 1 k.p.c. uprawnia sąd do dopuszczenia dowodu z opinii biegłego lub biegłych, jeżeli w sprawie istnieje potrzeba wyjaśnienia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, a nadto do zażądania ustnego uzupełnienia opinii złożonej na piśmie, w sytuacji gdy opinia nie jest wyczerpująca lub też z innych względów, według oceny sądu, wymaga uzupełnienia lub wyjaśnienia. Powyższe instrumenty procesowe mogą być wykorzystywane stosownie do potrzeb sprawy, przy czym potrzebą taką nie może być jedynie przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla niej tezy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 listopada 2016 r., II PK 242/15). A. nie podniósł nawet zarzutów w kierunku naruszenia tych dwóch ostatnich przepisów.

Zdaniem Sądu odwoławczego również powołanie się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przyzmat argumentów wskazanych w zarzucie, nie było trafne. Do uwzględnienia tego zarzutu dochodzi wówczas, gdy strona wykaże w apelacji uchybienie regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, bo tylko w takim przypadku, gdy brak jest logiki w 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 (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2017 r., VII ACa 973/17). Art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu, pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym (por. postanowienie SN z 25 września 2014 r., II CSK 727/13). Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może też dotyczyć kwestii, które w ogóle nie znalazły się w materiale dowodowym.

Zarzut z pkt I dotyczył w istocie tej samej materii co zarzut sformułowany w pkt II apelacji, odnoszący się do art. 233 § 1 k.p.c. i koncentrował się na zagadnieniu istnienia „roszczeń reprivatyzacyjnych” do nieruchomości położonej przy ul. (...), przy czym skarżący domagał się uwzględnienia tej okoliczności jako mającej wpływ na wynik wyceny nieruchomości. W odpowiedzi na oba ww. zarzuty należało stanowczo podkreślić, iż strona powodowa własnym działaniem doprowadziła do pozostawienia tego zagadnienia poza obszarem opiniowania. Gospodarzem postępowania cywilnego są bowiem strony, na których spoczywa obowiązek zgłaszania wszystkich okoliczności faktycznych i dowodów bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko (art. 6 § 2 k.p.c.). Uprawnienie strony do zgłoszenia wniosku dowodowego do chwili zamknięcia rozprawy nie uchyla tego obowiązku. Twierdzenia i dowody są spóźnione wtedy, kiedy mogły i powinny być przytoczone wcześniej, tj. w pozwie, odpowiedzi na pozew lub w dalszych pismach przygotowawczych, niezależnie od tego, czy są ustnie powoływane na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę lub w kolejnym piśmie przygotowawczym składanym w toku rozprawy. W każdym wypadku sąd musi ocenić - z punktu widzenia normy zawartej w art. 6 § 2 k.p.c. - czy nie nastąpiło spóźnienie w

ich powołaniu. W ramach tej oceny należy uwzględnić każdorazowo, czy zachodziła obiektywnie rozumiana potrzeba powołania ich wcześniej, tj. w pozwie i pismach przygotowawczych. Taka sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie.

Zważywszy, że przedmiotowy proces dotyczy ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, ustalonej w oparciu o operat szacunkowy nieruchomości, pozwany niezwłocznie zgłosił w toku procesu wnioski o przeprowadzenie odpowiedniego dowodu, natomiast powódka ze swej strony od początku dysponowała informacjami o postępowaniach administracyjnych dotyczących „roszczeń reprivatyzacyjnych”, zarzut nieuwzględnienia istnienia tych roszczeń mógł być uznany w tej sprawie jedynie za spóźniony. Biegły nie ma obowiązku poszukiwać wszelkich danych o przedmiocie procesu sądowego, wyręczając strony, niejako „na wszelki wypadek”, ani obowiązku przyjęcia założenia, że wobec przedmiotu wyceny mogą istnieć dowolne hipotetyczne roszczenia. Wykaz z art. 155 u.g.n. zawiera otwarty katalog źródeł informacji o nieruchomości, z których biegły może korzystać wedle swej wiedzy zawodowej i doświadczenia. Księgi wieczyste, stanowiące jawny, ogólnie dostępny rejestr, są oczywistym źródłem informacji dla biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości, szczególnie, że z istnieniem i nieistnieniem wpisów w księgach wieczystych wiążą się określone skutki prawne. Takim oczywistym źródłem nie są jednak akta spraw administracyjnych w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji dekretowych. Nic nie stało na przeszkodzie, aby powódka zgłosiła sporne okoliczności i dokumenty z akt administracyjnych we wniosku o stwierdzenie niezasadności podwyżki, ewentualnie w piśmie przygotowawczym, na którego złożenie zezwolił jej Sąd I instancji.

Powyższe stało się podstawą odmowy uwzględnienia wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, jako spóźnionych, przy jednoczesnym braku wykazania okoliczności, o których mowa w art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. i art. 381 k.p.c. Potrzeba powołania tych dowodów nie pojawiła się dopiero na etapie składania apelacji, ani nie istniały obiektywne przeszkody, aby strona powołała się na nie wcześniej. Z uwagi na analogiczne przesłanki należało pozytywnie ocenić postanowienie Sądu Rejonowego oddalające ostatni wniosek strony powodowej w przedmiocie dopuszczenia dalszych opinii biegłego sądowego.

Sąd Okręgowy uznał za słuszne podkreślić, iż strona powodowa nie wykazała realnego wpływu powoływanych przez siebie okoliczności na wartość nieruchomości w związku z ustaleniem wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Na podstawie obecnie posiadanej wiedzy o losach spornej nieruchomości, można stwierdzić, że od roku 2011, gdy wszczęto procedurę zmiany wysokości opłaty, nie zaszły istotne zmiany w użytkowaniu nieruchomości. Patrząc wstecz, nie można dopatrzeć się okoliczności wpływających na ocenę wartości tego gruntu. Nawet gdyby miało dojść do wydania pozostałej (niesprzedanej, nieoddanej w użytkowanie wieczyste) części nieruchomości na rzecz następcy prawnego spadkobierców dawnego właściciela, to pozostałoby to bez wpływu na jej położenie, sposób użytkowania wynikający z planów zagospodarowania, skomunikowanie i pozostałe cechy uwzględniane przy wycenie. Wobec powszechności roszczeń reprivatyzacyjnych na terenie W., trudno mówić, aby działka przy ul. (...) była w szczególnej, nadzwyczajnej sytuacji prawnej, niespotykanej na rynku. Subiektywne przekonanie strony, iż wskazana w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest zbyt wysoka, nie świadczy o wadliwości operatu, skoro strona nie przedstawiła alternatywnej opinii rzeczoznawcy majątkowego w celu obalenia kwestionowanego operatu.

Nie ulega wątpliwości, iż na dzień 1 stycznia 2013 r. wartość przedmiotowej nieruchomości uległa zmianie od czasu ustalenia poprzedniej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, co miało miejsce około dwudziestu lat wcześniej. Opinia wydana w toku postępowania jednoznacznie wskazywała okres, na jaki przyjęto stan nieruchomości i poziom cen, zatem upływ 12 miesięcy od daty jej sporządzenia nie miał najmniejszego wpływu na jej aktualność. Przy opinii wydanej w ujęciu historycznym, dla potrzeb określenia opłaty począwszy od konkretnego punktu w przeszłości, późniejsze zmiany wartości nieruchomości nie mają znaczenia. Użytkownik mógłby ewentualnie wystąpić o kolejną zmianę wysokości opłaty, o ile widziałby po temu podstawy, lecz to wykracza poza ramy przedmiotowego procesu. Z tego względu zarzut sformułowany w pkt III apelacji także nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, uznawszy, że Sąd Rejonowy w oparciu o wszechstronnie rozważony i prawidłowo oceniony materiał dowodowy, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd II instancji przyjmuje za własne, jednocześnie dzieląc ocenę prawną powództwa, natomiast zarzuty sformułowane w środku odwoławczym nie nadawały się do uwzględnienia.



Wobec powyższego o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywającą. Stronie pozwanej należał się zwrot kosztów reprezentacji procesowej w wysokości 900 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w zw. z art. 99 k.p.c.

SSR (del.) Miłosz Konieczny SSO Małgorzata Sławińska SSO Grzegorz Tyliński