

Sygn. akt II Ca 753/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Barbara Dziewięcka**

Sędziowie: **SSO Mariusz Broda (spr.)**

**SSR (del.) Katarzyna Latała**

Protokolant: starszy protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2017 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 4 lutego 2016 r., sygn. akt I C 1087/14

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt II Ca 753/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4.02.2016r. Sąd Rejonowy w Kielcach:

- ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę o nr ew. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), będącej własnością Skarbu Państwa, znajdującą się we współużytkowaniu nieczystym w 1/2 części małżonków L. B. i W. B., dokonana przez Prezydenta Miasta K. pismem z dnia 19 września 2013 r. jest nieuzasadniona w stosunku do powoda co do kwoty 513,05zł i wobec powyższego od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynosi 6535,30 zł, od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosi 8887,90 zł, od 1 stycznia 2016 roku wynosi 1240,50 zł, płatne w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za cały rok, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (pkt.I);

- oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt. II);

- nakazał pobrać od L. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 1499,64 zł, tytułem kosztów sądowych (pkt. III);

- zasądził od powoda L. B. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta K. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. IV).

Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.164-173), w szczególności wskazał, że: L. B. wraz z L. P. w 2001r. nabyli w/w prawo użytkowania wieczystego w udziałach po 1/2 każdy z nich; w dniu 27.11.2013r. Samorządowe Kolegium odwoławcze oddaliło wnioszek L. B. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, stwierdzając, iż wobec tego, od 1.01.2014r. obowiązuje opłata roczna za udział w użytkowaniu wieczystym w kwocie 6535,30 zł; wartość w/w nieruchomości gruntowej, ustalona na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego G. B. (1), wynosi 749 373 zł. Sąd Rejonowy podkreślił, że w całości podzielił tą opinię, albowiem jest ona pełna, jasna i wewnętrznie spójna, a biegły w sposób precyzyjny opisał oraz uzasadnił zastosowaną w operacie metodę porównania parami, nadto w sposób logiczny dokonał w tym celu wyboru nieruchomości.

Wyrok zaskarżył powód. W wywiezionej apelacji wskazał, że kieruje ją co do pkt. II tego orzeczenia, tj. oddalającego powództwo w części, a jednocześnie zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 227 kpc poprzez pominięcie wniosków dowodowych dotyczących wezwania biegłego G. B. na rozprawę i zadania mu pytań, a także przepisu art. 233 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że opinia biegłego G. B. (1) jest wyczerpująca, jasna, rzetelna, , podczas gdy należyta analiza tego dowodu nie mogła doprowadzić do tak jednoznacznego tego określenia. Wobec tego, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona względem powoda, a także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K., w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie.

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

Apelacja, o ile zmierzała do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania okazała się zasadna, chociaż nie z przyczyn bezpośrednio w niej przedstawionych.

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymagały same granice apelacji, z uwagi na to, w jaki sposób skarżący wyeksponował, stanowiący ich element (oprócz zarzutów i wniosków) zakres zaskarżenia (art. 368 § 1 kpc), a to wszystko w kontekście konieczności realizacji powinności opisanej w art. 378 § 1 kpc. Analiza apelacji, z jednej strony zwraca uwagę na zapis „zaskarżam powyższy wyrok w części, tj. co do pkt. II wyroku oddalającego powództwo w części”, a z drugiej, na to, jak sformułowane są zarzuty oraz wnioski i co w związku z tym z tego wynika dla identyfikacji zakresu zaskarżenia.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania cywilnego zmierzają do wzruszenia prawidłowości poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń co do okoliczności faktycznych, na podstawie, których Sąd Rejonowy nie tylko orzekł o tym, że aktualizacja opłaty rocznej w stosunku do powoda nie jest uzasadniona co do kwoty 513,05 zł, czyniąc to w pkt. I wyroku, ale także na podstawie których ustalił w tym samym jego pkt. wysokość należnej opłaty za użytkowanie wieczyste w kolejnych latach, poczynwszy od 1.01.2014r. Pojawia się w związku z tym pytanie, w jakiej relacji pozostaje ustalenie nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste (pkt. I w/w wyroku), w stosunku do rozstrzygnięcia w pkt. II w/w wyroku, odnośnie oddalenia powództwa w pozostałym zakresie, a to wszystko wobec przyjęcia założenia, że przedmiotem żądania pozwu było ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona (choć to ostatnie zagadnienie wymaga dodatkowego komentarza). Skoro powód miał domagać się w postępowaniu przed Sądem I instancji ustalenia, że aktualizacja o jakiej mowa jest nieuzasadniona, to zarówno ustalenie jej w nowej wysokości, jak to uczynił Sąd Rejonowy w pkt. 1 w/w wyroku, jak i oddalenie

powództwa w pozostałej części, jak to uczynił Sąd Rejonowy w pkt. II w/w wyroku, w istocie stanowi negatywne orzeczenie o tym samym żądaniu pozwu, przy czym w tym miejscu raz jeszcze podkreślić należy, o ile powód żądał ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Ta ostatnia uwaga odnośnie „założenia” treści żądania nie jest przypadkowa. Analiza akt postępowania przed Sądem I instancji, jak i samego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, wskazuje na to, że za pismo je inicjujące Sąd Rejonowy uznał sprzeciw L. B. złożony do SKO w Kielcach w dniu 17.12.2013r. (k.3), a więc pismo o jakim mowa w art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1774, t.j.), które wywołuje jedynie skutek opisany w art. 80 ust. 3 u.g.n., a więc tylko utratę mocy orzeczenia SKO, co z kolei skutkuje przekazaniem akt sprawy przez SKO właściwemu sądowi powszechnemu (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Tym samym tylko wniosek użytkownika wieczystego, skierowany uprzednio do SKO, o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości – w trybie art. 78 ust. 2, stanowi pozew, który następnie zostaje przekazany wraz aktami sądowi powszechnemu na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.n. (p. także G. Bieniek - Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami pod red. Stanisławy Kalus, LexisNexis, Wyd. 1). Wobec tego, brak w aktach tak zidentyfikowanego pozwu. Tego braku, z przyczyn oczywistych nie sanuje sam „sprzeciw”, a nie zależnie od tego jego treść nie pozwala na wyprowadzenie jednoznacznego wniosku co do treści żądania pozwu. Oczywiście stanowisko eksponowane przez powoda w toku całego postępowania przed Sądem I instancji zdaje się wskazywać na to, że w odwołaniu kierowanym do SKO, a tym samym w pozwie, który winien inicjować postępowanie przed Sądem Rejonowym, domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty jest w całości nieuzasadniona, ale to zdecydowanie za mało, by przyjmować, że taki pozew był rzeczywiście przedmiotem rozpoznania przez Sąd I instancji (o skutkach tego stanu rzeczy w dalszej części uzasadnienia). Reasumując, jeżeli założyć, że żądanie pozwu obejmowało ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty, a Sąd I instancji zdecydował o ustaleniu nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste – w pkt. I i jednocześnie o oddaleniu żądania w pozostałym zakresie – w pkt. II, to tym samym obie formy orzeczenia prowadzą do jednego negatywnego – niejako podwójnego rozstrzygnięcia (abstrahując od tego w jakim stosunku pozostają one do przedmiotu żądania pozwu, także tego wyżej „założonego”), z którym powód ponad wszelką wątpliwość nie zgadzał się w wywiezionej apelacji. To pierwszy argument przemawiający za tym, że ten zakres zaskarżenia pomimo takiego, a nie innego oznaczenia go w apelacji obejmuje także rozstrzygnięcie w pkt. I w/w wyroku.

Takie przekonanie wzmacnia również treść wniosków apelacji, skoro skarżący domaga się zmiany wyroku i ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego względem niego nie jest uzasadniona, innymi słowy, w całości nie jest uzasadniona, a nie ponad kwotę już wskazaną przez Sąd Rejonowy w pkt. I w/w wyroku, bo gdyby tak było, to wniosek apelacji musiałby brzmieć inaczej. Tak wyrażone stanowisko procesowe, obejmujące zmianę zaskarżonego orzeczenia dotyczy w istocie całości tego ostatniego, a więc nie tylko oddalenia powództwa w pozostałej części (pkt. II wyroku), ale także i ustalenia opłaty we wskazanej już wysokości (pkt. I), bo i w tej formule Sąd Rejonowy negatywnie orzekł również o wyżej „założonym” żądaniu, które miał sformułować powód. Przy czym, skoro Sąd Rejonowy zdecydował ustalić wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w pkt. I w/w wyroku, czyniąc to w konsekwencji ustalenia niezasadności aktualizacji tejże opłaty, to tym samym całość rozstrzygnięcia w pkt. I ma charakter integralny, a w konsekwencji tego, jeżeli zakres zaskarżenia obejmuje to zidentyfikowane już negatywne rozstrzygnięcie wyrażone jednocześnie w pkt. II i pkt. I – odnośnie ustalenia nowej wysokości opłaty, to tym samym obejmuje także wyrażone w tym ostatnim, ustalenie co do samych granic nieuzasadnionej aktualizacji opłaty. Reasumując, trudno poprzestać na przyjęciu identyfikacji zakresu zaskarżenia, tylko na podstawie samego oddalenia żądania ustalenia aktualizacji jako nieuzasadnionej, przy jednoczesnym pozostawieniu poza tym zakresem ustalenia opłaty w wyższej niż przed aktualizacją wysokości i to w sytuacji, kiedy to ostatnie jest efektem ustalenia, że tylko w pewnym zakresie aktualizacja jest nieuzasadniona, pozostaje zatem w integralnym związku z tym pierwszym elementem.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy potraktował zakres zaskarżenia wyroku Sądu I instancji, oznaczony wprost w apelacji – z przywołaniem tylko jego pkt. I, jako efekt oczywistej pomyłki skarżącego, która była możliwa do skorygowania po dokonanej w opisany wyżej sposób wszechstronnej analizie treści apelacji. Dopuszczalność takiego rozwiązania, znajduje uzasadnienie w orzecznictwie oraz doktrynie, co Sąd Okręgowy w pełni aprobuje (p. m.in. postanowienie SN z dnia 28.06.2007r., IV CZ 40/07, Legalis nr 133208; postanowienie SN z dnia 7.12.2006r., III CZP

83/06. Lex nr 607272; Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, pod red. M. Manowskiej, Wolters Kluwer, 3 wydanie, str. 871).

W tej konkretnej sytuacji istniał jeszcze jeden argument wspierający takie rozwiązanie. Mianowicie, brak ujawnionego w postępowaniu przed Sądem I instancji pozwu, który stanowi odwołanie do SKO (a odniesienie się tylko do samego sprzeciwu – skutkującego jedynie utratą mocy orzeczenia SKO i równoznacznego z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, ale wraz z w/w odwołaniem – pełniącym rolę pozwu), obliłował dodatkowo do takiego ustalenia zakresu zaskarżenia (niezależnie od już wyekspozowanych, a prowadzących do tego podstaw), który umożliwiałby właściwą procesową reakcję względem zaskarżonego wyroku, skoro brak podstaw, by stwierdzić, że ten ostatni zawiera rzeczywiście rozstrzygnięcie żądania pozwu, a to wobec tego, że tego ostatniego w aktach sprawy brak. Jak zostało już wyjaśnione Sąd I instancji jako pozew potraktował sam sprzeciw od orzeczenia SKO, podczas gdy wniosek stanowiący w rzeczywistości pozew znajduje się w aktach nadesłanych przez SKO (ich. k.36-37).

To spostrzeżenie nabrało fundamentalnego znaczenia także z punktu widzenia odpowiedzi na pytanie, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 kpc. Przypomnieć w związku z tym należy, że rozpoznanie istoty sprawy jest pojęciem węższym, niż samo rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy w ogóle, a rozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wtedy, gdy sąd wydaje wyrok stanowiący odpowiedź na żądanie powoda, a zatem oceny tego, czy sąd rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce m.in. wówczas, kiedy sąd rozstrzygnął nie o tym co było przedmiotem sprawy bądź zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania. (p. m.in. postanowienie SN z dnia 26.11.2012r., III SZ 3/12 publikowane w systemie inf. Lex). Skoro w aktach sprawy brak pozwu (będącego pierwotnym wnioskiem o ustalenie – w rozumieniu art. 78 ust. 2 u.g.n.), a pismem inicjującym przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie jest sprzeciw od orzeczenia SKO – w rozumieniu art. 80 u.g.n., skutkujący jedynie utratą mocy orzeczenia SKO i jedynie żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (art. 80 ust. 1,3 u.g.n.), to oczywistą pozostaje konkluzja, że nie można przyjąć, by zaskarżony wyrok stanowił odpowiedź na żądanie pozwu. Jest tak z jednej podstawowej przyczyny, tj. wobec braku prawidłowego zidentyfikowania przez Sąd I instancji samego pozwu w niniejszym postępowaniu, a więc i zgłoszonego w nim przez powoda żądania. Sama analiza przepisów prawa materialnego, stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku w takiej sytuacji jest niewystarczająca. Trudno wobec tego przyjmować, że Sąd Rejonowy rozstrzygnął o tym, co było przedmiotem żądania (skoro to ostatnie nie zostało ujawnione w postaci o jakiej mowa w art. 187 § 1 kpc), czy też, by zbadał materialną podstawę żądania (z tej samej przyczyny). Tym samym nie można było przyjąć, że Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sprawy.

Już tylko z tych względów, zaskarżony wyrok, wobec nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy, na podstawie art. 386 § 4 kpc podlegał uchyleniu, a sprawa - przekazaniu Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Niezależnie od powyższego, gdyby nawet założyć, że pozew, a więc i jego żądanie – ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, został zidentyfikowany przez Sąd Rejonowy, to zgłoszony w apelacji zarzut wadliwego ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, jako podstawy aktualizacji opłaty, co do zasady był trafny, chociaż z innych przyczyn niż te wskazane w rozwinięciu zarzutu. Skoro powód miałby domagać się ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, to rozpoznanie tak zainicjowanej sprawy przez Sąd Rejonowy winno było nastąpić ze wszystkimi tego konsekwencjami wynikającymi z właściwie zidentyfikowanych i uwzględnionych podstaw prawnych.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 u.g.n. na potrzeby wypowiedzenia opłaty rocznej, a więc i rozpoznania wniosku zgłoszonego w trybie art. 78 ust. 3 u.g.n., w pierwszej kolejności istotna jest wartość nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n., czyli wartość nieruchomości gruntowej. Sposób, tj. kryteria jej wyceny, nie mają charakteru dowolnego, a są dość precyzyjnie opisane w przepisach wydanego na podstawie art. 159 u.g.n. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109). Wobec tego nie można stosować ich także wybiórczo, gdyż tworzą one pewien spójny model szacowania nieruchomości, a na sądzie rozpoznającym sprawę o ustalenie, że aktualizacja opłaty

jest nieuzasadniona, spoczywa obowiązek jego kompletnego zastosowania. Wymaga to w pierwszej kolejności prawidłowego zrekonstruowania tych kryteriów na podstawie właściwych przepisów w/w Rozporządzenia, następnie poczynienia ustaleń co do okoliczności faktycznych pozwalających na ich zastosowanie, innymi słowy prawnie z tego punktu widzenia relewantnych, a dopiero w dalszej kolejności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości, który odniesie wiadomości specjalne do tych okoliczności faktycznych, czyniąc to także z uwzględnieniem prawidłowo zidentyfikowanych w oparciu o przepisy w/w Rozporządzenia, kryteriów. Sąd Rejonowy tym obowiązkom nie sprostał. Przede wszystkim nie zidentyfikował w pierwszej kolejności opisanych w w/w Rozporządzeniu kryteriów szacowania nieruchomości, a w konsekwencji tego zaniechał czynienia samodzielnie ustaleń odnośnie okoliczności faktycznych istotnych dla zastosowania tychże kryteriów. Sąd Rejonowy nie wyjaśniając w żaden sposób podstawy faktycznej, poprzestał na dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego przenosząc cały ciężar rozpoznania sprawy właśnie na biegłego, co jest postępowaniem wadliwym, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Odtwarzając prawne kryteria szacowania nieruchomości należało wziąć pod uwagę przepisy § 28 ust. 1,3, 4, 5 w/w Rozporządzenia. W związku z tym, jeżeli nieruchomość jest zabudowana, to dla wyceny samej wartości gruntu – na potrzeby aktualizacji opłaty najpierw określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności (czyli grunt łącznie z jego częściami składowymi), a następnie z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części (§ 28 ust. 3). Analiza opinii biegłego G. B., jednoznacznie wskazuje na to, że pominął on ten pierwotny etap szacowania, a więc obejmujący nieruchomość gruntową wraz z jej częścią składową w postaci budynku, przechodząc do wyceny samego gruntu. Ta uwaga nie brzmi abstrakcyjnie, szczególnie w kontekście widocznego na załączonej do w/w opinii dokumentacji fotograficznej – budynku (k.112.124). Faktem jest, że Sąd Rejonowy przed zleceniem opinii biegłemu nie wyjaśnia stanu nieruchomości, tj. jej zabudowy, czy też jej braku. To pierwsza przesłanka eliminująca przydatność opinii G. B. na potrzeby czynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń co do wartości nieruchomości, tym bardziej, że w toku ustnej opinii uzupełniającej biegły nie wyjaśnił przekonywująco, braku wpływu tego uchybienia na ostateczną treść opinii co do wartości samego gruntu. O ile nie miałoby to żadnego znaczenia, to nie istniałaby opisana w § 28 ust. 3 reguła „etapowego” szacowania nieruchomości zabudowanej, tak by na końcu dojść do wartości samego gruntu. W ramach zasad szacowania, uwzględnia się także stan tej nieruchomości gruntowej i ceny (innych nieruchomości - na potrzeby porównawczego) na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a co najistotniejsze - z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została rzeczywiście oddana w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 5,4). Oznacza to, że istotny jest stan faktyczny nieruchomości na datę aktualizacji, ceny innych nieruchomości uwzględnianych dla porównania, ale i cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przy czym, ten ostatni nie musi być tożsamy z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i to nawet wówczas, kiedy chodziłoby o zidentyfikowane na tej podstawie przeznaczenie istniejące w dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Na brak tożsamości tych pojęć i konieczność każdorazowego identyfikowania celu, o jakim mowa, zwraca uwagę się uwagę także w literaturze przedmiotu, podkreślając, że w procesie wyceny nie można wartości nieruchomości ustalać w oparciu o transakcje nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego dla innego przeznaczenia niż to wynikające z celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, G. Bieniek, LexisNexis wyd. 1, str. 502).

Cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, nie został przez Sąd Rejonowy w żaden sposób ustalony. Biegły także nie dostrzegł tego kryterium i już tylko z tej przyczyny go nie zastosował, co potwierdza treść jego opinii pisemnej, jak i ustnej uzupełniającej. Jeśli idzie o stan nieruchomości na datę aktualizacji opinii, tj. 16.09.2013r., ale brak skonkretyzowanych ustaleń co do tego stanu przez Sąd I instancji, a także jego opisu w samej opinii (o czym była już mowa), czyni to założenie nieweryfikowalnym. Uchybienie w postaci nieustalenia przez Sąd Rejonowy, a następnie nie uwzględnienia przez biegłego celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, implikowało kolejną wadę opinii dyskwalifikującą ją, jako podstawę ustaleń faktycznych czynionych przez Sąd Rejonowy, a więc i z tej przyczyny wadliwych. Istotę uwzględnienia celu na jaki nieruchomość została

oddana w użytkowanie wieczyste (w rozumieniu § 28 ust. 5 w/w Rozporządzenia) należy odczytywać poprzez stosowane przy wycenie podejście porównawcze, o jakim mowa w § 28 ust. 1. Innymi słowy podejście porównawcze oznacza konieczność uwzględnienia innych transakcji rynkowych obejmujących za przedmiot prawo własności do nieruchomości gruntowej, o takim samym jej przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium (...), jak cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (tak G. Bieniek w/w już komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami, str. 502), mających miejsce na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, a stosownie do § 27 ust. 1, jeżeli brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. Podkreślenia wymaga raz jeszcze to, że w każdej z opisanych sytuacji „podejście porównawcze” wymaga uprzedniego wybrania takich transakcji, które za przedmiot miały nieruchomości o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium (...), tożsamym z celem, na jaki szacowana nieruchomość gruntowa była oddana w użytkowanie wieczyste. Tym samym kryterium „celu” nie ma znaczenia tylko na potrzeby identyfikacji stawek procentowych, o jakich mowa w art. 73 ust. 1 i 2 u.g.n., a więc tej drugiej obok wartości nieruchomości przesłanki warunkującej odpowiedź na pytanie o zasadność aktualizacji opłaty rocznej.

Kryterium celu na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste pozostało poza sferą zainteresowania Sądu Rejonowego, a także i biegłego G. B.. W efekcie tego Sąd I instancji nie poczynił na tę okoliczność żadnych ustaleń, a biegły dokonał wyboru pięciu transakcji dla realizacji podejścia porównawczego, nie stosując w ogóle opisanego kryterium. Jak wynika z opinii pisemnej oraz ustnej uzupełniającej, w to miejsce biegły przyjął kryterium tożsamego przeznaczenia wszystkich pięciu nieruchomości z przeznaczeniem nieruchomości szacowanej, opisanym w studium (...). Przy czym biegły, nie potrafił ostatecznie wytłumaczyć, dlaczego tak postąpił. Zatem nie można było uznać, że biegły w sposób prawidłowy, zrealizował „podejście porównawcze”, co musiało zdyskwalifikować jego opinię, a więc i poczynione przez Sąd Rejonowy na tej podstawie ustalenie co do wartości gruntu na potrzeby aktualizacji opłaty.

Reasumując, Sąd Rejonowy nie sprostął obowiązkowi zidentyfikowania, mającego odzwierciedlenie w przywołanych już przez Sąd Okręgowy przepisach prawa materialnego, modelu szacowania nieruchomości, koniecznego do uwzględnienia w tej sprawie, a jeżeli tak, to i determinującego potrzebę ustalenia tych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – z punktu widzenia przytoczonych już podstaw prawnych okoliczności faktycznych. W konsekwencji tego wszystkiego Sąd Rejonowy nie wykazał inicjatywy w zakresie ustalenia właściwej, tj. adekwatnej do potrzeb dyktowanych prawem materialnym, podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Poprzestał jedynie na wezwaniu pełnomocnika powoda do przytoczenia faktów i dowodów, a w sytuacji kiedy strona powodowa zaoferowała jedynie dwa wnioski dowodowe (pierwszy miał polegać na zeznaniach w charakterze świadka biegłego, który sporządził operat na potrzeby postępowania przed SKO i trafnie został oddalony) Sąd Rejonowy od razu dopuścił dowód z opinii biegłego (G. B.) – formułując tą samą lakoniczną tezę w ślad za stroną powodową. Nie sposób nie dostrzec i tego, że wadliwie został odczytany przez Sąd I instancji ciężar dowodu w tej sprawie. Przypomnieć należy, że sądowym postępowaniu rozpoznawczym, to właściciela nieruchomości obciąża ciężar dowodu wystąpienia przesłanek uzasadniających podwyższenie opłaty rocznej, a zatem zasada sformułowana w art. 78 ust. 3 u.g.n. na tym etapie postępowania zachowuje swoją aktualność (p. Wyrok SN z dnia 23.09.2009r., I CSK 45/09, Lex Polonica nr 2242073; G. Bieniek w/w już komentarz, str. 526).

W efekcie tego wszystkiego doszło do przeniesienia rozpoznania sprawy przez Sąd na biegłego, co jest metodologicznie wadliwe, bo rozpoznanie sprawy, w tym ustalenie podstawy faktycznej należy w pierwszej kolejności do sądu, a dopiero wówczas, kiedy te ustalenia na pewnym etapie wymagają wiadomości specjalnych, to sąd winien po nie sięgnąć poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Odmienne postępowanie jest nieprawidłowe i rodzi ryzyko tego, że opinia biegłego zostanie oderwana od podstawy faktycznej. W tym przypadku doszło do takiego właśnie oderwania, bo biegły wprawdzie podjął próbę przyjęcia pewnych założeń faktycznych

na potrzeby kryteriów opiniowania, ale wadliwie identyfikując prawnomaterialne przesłanki oszacowania wartości gruntu, w efekcie przyjął nieprawidłową podstawę faktyczną.

Zarzut apelacji o nieuwzględnieniu lub nienależytym uwzględnieniu „uzbrojenia” gruntu w media, na tym etapie jest nieweryfikowalny ponad to co przyjął biegły w ślad za treścią mapy do której odwołał się także składając opinię uzupełniającą (k. 121). Biegły przyjął poziom uzbrojenia działki w media na średnim poziomie, podczas gdy w aktach sprawy, poza tą w/w mapą pozyskaną przez samego biegłego, znajduje się jedynie dość lakoniczne stwierdzenie, zawarte w piśmie powoda z dnia 21.09.2015r. (k. 129), że „przyłącze wody nie ma takiego charakteru, który pozwalałby na nieograniczony dopływ wody”, który dodał, że „wydaje się, że tej okoliczności biegły nie zbadał w wystarczającym zakresie”. Powód wprawdzie przedstawia pismo „Wodociągów (...)”, ale wynika z niego tylko tyle, że są pewne trudności w realizacji inwestycji wodociągowej o określonych parametrach, że ta nie jest w najbliższych latach planowana, a zatem w dalszym ciągu i na tej podstawie nie wiadomo, jak realnie wygląda stan uzbrojenia gruntu, a więc i jego atrakcyjności. Problem polega na tym, że podmiot, na którym spoczywa ciężar dowodu, winien tę okoliczność najpierw w sposób skonkretyzowany i nie budzący żadnych wątpliwości wykazać i to według stanu na dzień aktualizacji opłaty, a następnie, biegły powinien to uwzględnić w kategoriach cechy nieruchomości gruntowej, determinujących poziom jej atrakcyjności. W tym miejscu wyjaśnić należy, że uzbrojenie gruntu nie stanowi jego części składowych jako infrastruktury w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n. (stosowanego odpowiednio).

W tym stanie rzeczy, niezależnie od już wskazanych postaw rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy, zasadną pozostaje i ta konkluzja, że postępowanie dowodowe należy powtórzyć praktycznie całości, bo po pierwsze trzeba najpierw ustalić te prawnie relewantne, a wyżej wskazane już fakty, tj. stan faktyczny nieruchomości gruntowej w dacie aktualizacji, cel na jaki została oddana nieruchomość gruntowa w użytkowanie wieczyste, następnie wyjaśnić zagadnienie uzbrojenia gruntu, a dopiero po tym – przeprowadzić dowód z opinii biegłego w oparciu o właściwe ustawowe kryteria i co najistotniejsze z uwzględnieniem prawidłowo, tj. zgodnie z przytoczonymi już regułami dokonanym doborem materiału porównawczego, czyli transakcji mających za przedmiot własność gruntu niezabudowanego (bądź tych opisanych w § 27 ust. 1 w/w Rozporządzenia), ale o przeznaczeniu w studium (...) na taki cel, na jaki szacowana nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Oczywiście pełną aktualność zachowuje to, na co Sąd Okręgowy wskazał już w pierwszej części rozważań, tj. konieczność zidentyfikowania i uwzględnienia przez Sąd I instancji właściwego dokumentu inicjującego prowadzone postępowanie, tj. stanowiącego pozew – wniosku złożonego w trybie art. 78 ust. 2 u.g.n., a następnie rozpoznania istoty sprawy, z uwzględnieniem wszystkich poczynionych uwag.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc orzekł jak w sentencji.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Mariusz Broda SSR Katarzyna Latała (del.)