

Sygn. akt: I C 483/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

	Przewodniczący: SSO Wojciech Waclaw
	Protokolant; sekr. sądowy Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowego (...) sp z o.o. w O.**

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta O.

o ustalenie

I ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...), (dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...)), położonej w O. przy ul. (...), po jej aktualizacji, poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r., jest uzasadniona w wysokości 13 178,74 zł (trzydzieści tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych 74/100);

II ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...), (dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...)), położonej w O. przy ul. (...), po jej aktualizacji, poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r., jest uzasadniona w wysokości 238 467,90 zł (dwieście trzydzieści osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych 90/100);

III ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...), (dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...)), położonej w O. przy ul. (...), po jej aktualizacji, poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r., jest uzasadniona w wysokości 243 859,80 zł (dwieście czterdzieści trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych 80/100);

IV oddala powództwo w pozostałym zakresie;

V. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 4139,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI nakazuje ściągnąć od powoda rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) wyłożone przez Skarb Państwa wydatki w kwocie 782, zł

Sygn. akt I C 483/15

UZASADNIENIE

W następstwie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonych w O. przy ul. (...) oznaczonych jako działki gruntu nr nr (...), (...) i (...) (obręb nr (...)) i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej użytkownik wieczysty, powód PPHU (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. wniósł w pierwszej kolejności o ustalenie bezskuteczności oświadczenia Prezydenta Miasta O. z dnia 3 grudnia 2010 r. zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i propozycje nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wzmiankowanych nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych podanych w żądaniu, w drugiej zaś kolejności o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu dokonana przez pozwanego przywołanym pismem jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości, a uzasadniona jest w niższej wysokości.

Doprecyzowując swe żądania powód domagał się ustalenia, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dotyczące poszczególnych działek wynoszą nie więcej niż kwoty wskazane w pkt 2 lit. lit. a,b i c pisma z dnia 23 12 2015 r. (łącznie 344 223,90 zł), przy czym wniósł o ustalenie prawa do zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą poprzednią a nowo proponowaną nakładów w łącznej kwocie 150 224,32 zł powiększonych o 33 % robocizny tj. 199 798,35 zł. (k. 298v-299).

Na uzasadnienie swego żądania powód podniósł, iż jest użytkownikiem wieczystym działek opisanych w petitum pozwu.

Oświadczenie wypowiadające poprzednią opłatę, które zostało wobec powoda złożone i podpisane przez S. B. przy czym w wypowiedzeniu tym zawarto zapis „z up. Prezydenta Miasta.”

W toku postępowania przed SKO powodowa spółka postawiła zarzut bezskuteczności wypowiedzenia wobec braku wskazania w oświadczeniu właściciela nieruchomości, jednocześnie przedstawiając swoje operaty potwierdzające znacznie niższe wartości nieruchomości.

Brak powołania się na właściciela gruntu jest istotnym błędem formalnym warunkującym skuteczność wypowiedzenia, podobnie jak istotnym błędem formalnym jest pominięcie którejkolwiek informacji z wymienionych w art. 78 ust. 1 u.g.n.

Jednocześnie co do wartości nieruchomości powód podniósł, iż wykorzystany przez SKO operat szacunkowy stracił na aktualności z uwagi na upływ czasu, niezależnie od powyższego wartości działek wycenianych zostały w ocenie powoda zawyżone wobec błędnego doboru nieruchomości porównawczych i tendencyjność tego doboru, co w ocenie powoda jest do stwierdzenia przy posiadaniu podstawowej wiedzy ekonomicznej i doświadczenia życiowego.

Nadto powód wskazał, iż poczynił na sporne nieruchomości liczne nakłady, których to zakres może być ustalony w toku postępowania aktualizacyjnego, tak jak może być uwzględnione zaliczenie ich wartości na poczet opłaty.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwany wskazał, że operaty szacunkowe spełniają wymagania określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, co zostało zweryfikowane przed SKO, wartość zaś nieruchomości gruntowych wskazana w wypowiedzeniu została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operatach szacunkowych w sposób prawidłowy.

(k. 265).

Co do pozostałych żądań pozwany podniósł, iż dokonane wypowiedzenie zawiera wszystkie niezbędne dla swej skuteczności elementy.

Wypowiedzenia bowiem dokonał organ właściwy, zaś powódka miała pełną świadomość co do tego kto jest właścicielem nieruchomości, choćby z jawnych ksiąg wieczystych, co więcej ów stan wiedzy potwierdza treść sprzeciwu.

Nadto potwierdza to właściwe wskazanie strony pozwanej w niniejszym procesie.

Ustawodawca recypował na potrzeby oddania w użytkowanie wieczyste instytucję wypowiedzenia zmieniającego, zatem skuteczność wypowiedzenia zmieniającego należy oceniać w świetle treści art. 61 kc.

Jednocześnie zakwestionowała możliwość zaliczenia nakładów wskazanych przez powódkę na poczet opłaty z uwagi na ich charakter nie podpadający pod odnośne przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. (k. 290, 291).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka jest użytkownikiem wieczystym spornych nieruchomości, stanowiących własność pozwanego Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r., Prezydent Miasta O., w imieniu którego działał upoważniony pracownik S. B., wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości, jednocześnie proponując w piśmie nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która stanowić miała 3% nowo ustalonej wartości. Wskazano też w piśmie, że aktualizacja została dokonana w oparciu o wyceny szacunkowe przedmiotowych nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego. Ze sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych dotyczących określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych stanowiących działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz udziału (...) w działce (...) wynikało, iż wartość opłat w wysokości 3 % wartości udziału w działce nr (...) wynosi 24 683,36, 3 % wartości działki (...) – 321231,24 zł, zaś 3 % wartości działki (...) – 314 132,40 zł. (bezsporne k. 27 akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego)

W dniu 5 stycznia 2011 roku powodowe Przedsiębiorstwo złożyło wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wzmiankowanych nieruchomości, dokonana pismem z dnia 3 grudnia 2010 roku, jest nieuzasadniona w zaproponowanej wysokości, a uzasadniona jest w znacznie niższej wysokości.

(bezsporne, akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego)

We piśmie zawarto również wniosek o zaliczenie poczynionych na nieruchomościach nakładów na poczet ustalonych opłat.

W toku postępowania powód podnosił również bezskuteczność wypowiedzenia wobec braku zawarcia w piśmie powołania się na właściciela gruntu- Skarbu Państwa.

Orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O., po rozpoznaniu na rozprawie wniosku powodowego przedsiębiorstwa o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości, oddaliło wniosek, nie uznając racji powoda.

Wartości rynkowe prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, których użytkownikiem jest powodowa spółka, jako niezabudowanych działek gruntu, wedle stanu i wartości na grudzień 2010 r. wynosiły:

- 1) dla działki nr (...) – 478 010,- zł;
- 2) dla działki nr (...) – 8 128 660,- zł;
- 3) dla działki nr (...) – 7 948 930,- zł.

Na użytkowanych nieruchomościach powód w przeszłości przeprowadził remonty oraz poczynił nakłady, jednak które nie wpłynęły na wartość użytkowanych nieruchomości.

(dowód opinia biegłego k. 329 i nast.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, lecz w nieznacznej jego części.

Na wstępie i dla porządku przy tym wskazać należy, iż znaczna część okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej pozostawała bezsporna pomiędzy stronami w tym przynajmniej zakresie, iż strony nie kwestionowały treści wypowiedzenia zmieniającego, jak też formalnego umocowania osoby podpisującej zakwestionowane oświadczenie do działania w imieniu Prezydenta Miasta O..

W obrębie tych też okoliczności i związanego z tym roszczenia o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia strony w istocie odmiennie jedynie pod względem prawnej jego skuteczności oceniały treść tegoż wypowiedzenia.

Bezspornymi między stronami był również sposób nabycia użytkowania wieczystego przez powodową spółkę. Ponadto powód nie kwestionował uprawnień (ustawowej kompetencji) Prezydenta O. do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w imieniu Skarbu Państwa jako właściciela gruntu.

Jeśli zaś chodzi o żądanie ustalenia wysokości opłat w wysokości niższej niż wskazane w wypowiedzeniu - tu strony przede wszystkim różniły się co do oceny wartości nieruchomości (stanowiących własność Skarbu Państwa, a znajdujących się w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki), jako bezpośredniego wyznacznika wysokości opłaty aktualizowanej kwestionowanym w sprawie wypowiedzeniem.

Podobnie strony spierały się co do charakteru i rozmiaru poniesionych przez powoda wydatków z tytułu nakładów w kontekście możliwości zaliczenia ich na poczet ustalonej na nowo opłaty.

Strona powodowa alternatywnie kwestionowała bowiem ustaloną przez pozwanego wartość działek, którą uznała za wygórowaną, a nadto domagała się zaliczenia - na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną - wartości nakładów poczynionych na użytkowanych działkach.

W tym stanie rzeczy istota rozstrzygnięcia w sprawie ogniskowała się w pierwszej kolejności, na właściwej ocenie skuteczności zakwestionowanego oświadczenia, w razie zaś uznania, iż zostało ono złożone skutecznie - do ustalenia właściwej i trafnej w świetle przepisów u.g.n. wartości spornych działek oraz do rozstrzygnięcia kwestii, czy powód w istocie uprawniony jest do żądania rozliczenia nakładów poczynionych na użytkowane działki.

Co do roszczenia o ustalenie bezskuteczności złożonego wypowiedzenia zmieniającego - w tej mierze żądanie pozwu nie mogło zostać uwzględnione.

Na poparcie swego roszczenia w tej mierze powód przywołał liczne poglądy doktryny jak też orzeczenia sądów powszechnych, które to jednak w ocenie Sądu nie przystają do stanu faktycznego w sprawie niniejszej.

Na wstępie i dla uporządkowania rozważań w tej mierze wskazać należy, iż tryb zmiany (aktualizacji) wysokości opłaty inicjowany jest wypowiedzeniem stanowiącym jednostronną czynność prawną, która zmienia umowę o oddanie nieruchomości z użytkowanie wieczyste w zakresie obowiązującej opłaty.

Niewątpliwie też czynności organu właściwego w rozumieniu art. 78 – 80 u.g.n. (tu osoby właściwie umocowanej przez prezydenta miasta) są traktowane jako działania samego właściciela, przy czym niewątpliwie w świetle treści art. 78 wzmiankowanej ustawy organ ten ma obowiązek wskazać osobę prawną za którą podejmuje powierzoną ustawowo czynność.

Istota zatem rozstrzygnięcia sprowadza się w tym przypadku do ustalenia, czy brak zawarcia w wypowiedzeniu elementu w postaci wskazania właściciela gruntu skutkuje nieważnością czynności, czy też jej bezskutecznością.

Niewątpliwie cywilnoprawny charakter ustalania wysokości opłat wskazuje na stosowanie do podejmowanych czynności prawnych przepisów kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera odrębnych regulacji ani nie przemawia za tym uwzględnienie publicznego charakteru tego mienia. (tak uzasadnienie uchwały SN z dnia 10 lipca 2015 r. – III CZP 40/15 – OSNC 6/2016 poz.71).

Należy zatem w tym zakresie stosować przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego w zakresie bądź to nieważności oświadczenia (choć strona wprost roszczenia o ustalenie nieważności w pozwie nie artykułowała), bądź to ustalenia braku jej skutków (bezskuteczności) jak należy rozumieć, przy prejudycjalnym ustaleniu nieważności wypowiedzenia i ustaleniu tym samym ostatecznego braku wywarcia skutku prawnego, bowiem tylko tak należy rozumieć intencję strony powodowej. (nie sposób bowiem uznać, by była to bezskuteczność przywoływana wprost w przepisach kodeksu cywilnego np. art. 56, czy 527 kc)

Należałoby zatem, zważywszy na treść uzasadnienia żądania w tym zakresie, poszukiwać źródła nieważności jako bezpośredniej przyczyny bezskuteczności czynności, w sprzeczności czynności z ustawą w ramach odpowiedniego stosowania art. 58 kc w zw. z art. 78 u.g.n.

Trudno przy tym uznać, by choćby w świetle poglądów doktryny, brak oznaczenia właściciela w piśmie wypowiadającym sam przez się miałby pociągać za sobą bezskuteczność wypowiedzenia.

Niektóre źródła podają, iż owa skuteczność wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej uzależniona jest od spełnienia następujących warunków:

- 1) trwa stosunek prawnorzeczowy użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 2) aktualizacja odnosi się do opłaty rocznej wcześniej ustalonej,
- 3) wypowiedzenie dotychczasowej opłaty kieruje właściwy organ reprezentujący Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, działający za właściciela,
- 4) wypowiedzenie jest sporządzone na piśmie,
- 5) wypowiedzenie powinno być skierowane i doręczone użytkownikowi wieczystemu,
- 6) wypowiedzenie powinno być doręczone do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty,
- 7) do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego,
- 8) wraz z wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej należy przesłać równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości,
- 9) w wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i jednocześnie
- 10) w wypowiedzeniu trzeba pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania tego wypowiedzenia, a ponadto
- 11) do wypowiedzenia należy dołączyć informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n., a także
- 12) do wypowiedzenia należy dołączyć informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

(tak np. Klat-Górska E., Klat-Wertelecka L. komentarz do art. 78 u.g.n. LEX 2016).

Jak z powyższego zdaje się wynikać, warunek o którym mowa w pozwie trudno uznać za na tyle ważki, by miał skutkować bezwzględną nieważnością czy postulowana pozwem bezskutecznością wypowiedzenia. Jakkolwiek wskazano, powyżej, iż organ ma działać „za właściciela”, jednakże nie ulega wątpliwości, iż tu właściwy organ działał właśnie za właściciela, tj. w jego imieniu, w granicach swych ustawowo ustalonych w tym zakresie kompetencji.

Powyższe zapatrywanie dodatkowo wsparte jest bezsporną zresztą okolicznością podnoszoną przez pozwanego, a dotyczącą faktycznej wiedzy powodowej spółki co do podmiotu w imieniu którego złożono oświadczenie.

Wystarczy choćby przywołać kolejne decyzje o zatwierdzeniu podziału nieruchomości, gdzie wprost wymienia się Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości (akta administracyjne doł. do akt sprawy.)

Co więcej, powód nie podnosił wadliwości wypowiedzenia w samym wniosku o ustalenie przed SKO, natomiast ten element postępowania pojawił się na późniejszym dopiero etapie postępowania przed Kolegium Samorządowym.

Wskazać wreszcie należy, że dotychczasowa praktyka orzecznicza zdaje się odchodzić od nadmiernego formalizmu dotyczącego ścisłego oznaczania relacji właściciel - podmiot reprezentujący.

Warto przytoczyć tu choćby postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r. (I CSK 263/08, LEX nr 523626), gdzie przyjęto np., że „mimo braku precyzji w oznaczeniu strony istotne jest, że z przebiegu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym nie było wątpliwości, iż prezydent miasta występował jako reprezentant Skarbu Państwa, czyli że drugą stroną był w istocie Skarb Państwa – prezydent miasta. W tej sytuacji nieścisłości we wskazaniu strony pozwanej mogły być usunięte przez sąd z własnej inicjatywy. Mógł on sam dokonać prawidłowego określenia strony pozwanej, oznaczyć ją jako Skarb Państwa – prezydenta miasta”.

Reasumując, brak jest podstaw dla uznania, iż wypowiedzenie było bezskuteczne.

Jeśli zaś chodzi o przywołane przez stronę powodową w tej mierze orzecznictwo, tu nie sposób uznać, by z powodu braku o jakim mowa w pozwie wywodzono wprost bezskuteczność wypowiedzenia.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie zapadły w sprawie I ACa 1870/13 dotyczył innego stanu faktycznego, bowiem powództwo zostało wytoczone i wyrok zapadł przeciwko „organowi właściwemu” w rozumieniu Ustawy tj. przeciwko Prezydentowi Miasta W., nie zaś przeciwko właścicielowi nieruchomości i tego dotyczy zapadłe orzeczenie uchylające w tej sprawie, co nie przystaje w jakikolwiek sposób do stanu faktycznego w sprawie niniejszej.

Natomiast w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 marca 2015 r. w sprawie I ACa 858/14 chodziło o uznanie, iż składający wypowiedzenie naczelnik jednej z dzielnic W. działał w oparciu o wadliwe pełnomocnictwo i z oczywistym przekroczeniem tego pełnomocnictwa, a także o dwukrotne wypowiedzenie, nadto niemożność sanowania wypowiedzenia w trybie art. 103 § 1 kc, co również nie miało miejsca w sprawie niniejszej i nie mogło mieć tym samym na nią odpowiedniego merytorycznego i procesowego przełożenia.

Co do wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku - jakkolwiek wyrażono tam pogląd o konieczności przywołania właściciela w oświadczeniu, jednakże, co uszło uwadze stronie, Sąd ten jednocześnie przeszedł do porządku nad tymże brakiem nie uwzględniając w tym zakresie zarzutu strony skarżącej, w szczególności nie uznając i nie ustalając bezskuteczności orzeczenia, co winno jak się wydaje następować z urzędu, skoro czynność miałaby być z założenia z mocy prawa bezskuteczna.

Dlatego też w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Co do ustalenia wysokości opłat – tu żądanie należało uwzględnić, choć nie w pełnym dochodzonym pozwem zakresie, przy czym o powyższym zadecydowała treść opinii biegłego, z której to Sąd dowód dopuścił zgodnie z wnioskiem stron.

Jeśli też chodzi o zawartą w opinii wycenę, to tu wskazać należy, iż jakkolwiek po dokonanych przez biegłego ustaleniach wartości przedmiotowych działek strony zgłosiły zastrzeżenia do opinii, to jednak zarzuty te nie mogły odnieść zamierzanego skutku.

Sąd w pełni podzielił wnioski wydanej w sprawie opinii (z pewnymi korektami, które ostatecznie okazały się bez znaczenia dla rozstrzygnięcia końcowego o czym będzie jeszcze mowa), bowiem jest ona obszerna, logiczna, zupełna i jako taka stanowi w pełni miarodajne źródło wiedzy o realnej wartości wycenianych nieruchomości.

Biegły w odniesieniu do zarzutów, w sposób wyczerpujący i przekonywający wyjaśnił dlaczego np. przyjęcie jednej transakcji bezprzetargowej nie mogło wpłynąć na ostateczny wynik opinii, wskazał też logicznie dlaczego niektóre działki z bazy porównawczej odrzucił, które zaś (i dlaczego) obdarzył cechami wpływającymi na obniżenie lub podwyższenie wartości działek wycenianych.

Ostatecznie zresztą strony po opinii ustnej na rozprawie, kolejnych zarzutów do opinii nie składały, co też w tym zakresie winno zamykać dalsze rozważania.

Stąd też Sąd, ustalwszy zgodnie z treścią wartości działek odpowiednio na kwoty 478 010,- zł (...); 8 128 600,- zł (...) i 7 948 930,- zł (...) oraz przemnażając je przez stawkę 3 %-ową (oraz co do jednej z działek tj. (...) przez stosowny ułamek (...), przysługujący powodowi w nieruchomości) odpowiednio ustalił obciążające powoda opłaty jak w pkt I, II i III wyroku (przy uwzględnieniu oczywistej omyłki rachunkowej skorygowanej postanowieniem z dnia 30 09 2016 r. o sprostowaniu.).

W pozostałym zaś zakresie tj. co do zaliczenia czy ustalenia prawa do zaliczenia na poczet różnicy w opłatach wartości poczynionych nakładów powództwo podlegało oddaleniu, przy czym punktem wyjścia dla rozstrzygnięcia w tym zakresie było ustalenie biegłego, iż wskazane przez stronę powodową nakłady nie wywierały wpływu na wartość wycenianych nieruchomości.

Jakkolwiek też strona powodowa w tym zakresie przedstawiła szeroko umotywowaną prawnie argumentację, jednakże pomimo swej rzetelności, nie mogła ona ostatecznie odnieść zamierzonego skutku.

W tej bowiem mierze Sąd podzielił zapatrywanie prezentowane już w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych, a dotyczące tego, iż wszelkie nakłady „zaliczalne” na podstawie art. 77 u.g.n. winny być tego rodzaju, że ich poczynienie podwyższa wartość nieruchomości.

Powyższy pogląd bierze się z bezpośredniego zastosowania szczególnej regulacji prawnej zawartej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego.

W myśl bowiem § 35 ust. wzmiankowanego Rozporządzenia wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości przed ich dokonaniem.

(por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 26 września 2014 r. – IV CSK 736/13- baza orz. LEX 1545104 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie I ACa 6/15 – baza orz. LEX nr 1734650).

Niezależnie od powyższego końcowo warto jedynie dodać, iż zgodnie z zapatrywaniem wyrażonym w wyroku SN z dnia 26 02 2016 r. – IV CSK 238/15, na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n. rozliczeniu podlegają te nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste. Natomiast tego typu inwestycje ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których stanowi ten przepis.

Wyrażony tu pogląd jak się wydaje w sposób znaczący wzmacnia jedynie przedstawioną wcześniej argumentację niekorzystną dla strony powodowej.

Sąd też uwzględnienie zaliczenia nakładów nie było możliwe, co skutkowało również oddaleniem powództwa w tym zakresie. (pkt IV wyroku)

Uwzględniając wszystkie wyżej opisane okoliczności, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielanej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 461) w zw. z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2005 r., Nr 169, poz. 1417 ze zm.), Sąd zasądził na rzecz Prokuraturii koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 4139 zł.

Powód wygrał bowiem sprawę w 14,7 % co przy poniesionych kosztach 13717,- zł ((...) + 5000 + 1500,- zł) daje mu możliwość domagania się od strony przeciwnej kwoty 2017,- zł.

Odpowiednio pozwanemu przypada kwota 6156,- zł z tytułu kosztów zastępstwa (7200,- zł x 0,853).

Po zminusowaniu obu kwot należało zasądzić różnicę jak w pkt V wyroku.

O brakującej części kosztów sądowych w postaci wyłożonych wydatków na biegłego w łącznej wysokości 916,77 zł, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c.