

Sygn. akt V ACa 317/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

Przewodniczący- Sędzia	SA Roman Kowalkowski
------------------------	----------------------

Protokolant: Wioletta Blach

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2021 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 16 czerwca 2015r. sygn. akt IC 369/14

I. Zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

a) 1 (pierwszym) o tyle tylko, że w miejsce kwot 117521,98 (sto siedemnaście tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych i 98/00), 150292,19 (sto pięćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote i 19/00) i kwoty 183062,40 (sto osiemdziesiąt trzy tysiące sześćdziesiąt dwa złote i 40/00) za okresy w wyroku wskazane ustala opłatę w wysokości 79170 zł. (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych) za lata 2014, 2015, 2016 i za lata następne oddalając powództwo dalej idące,

b) 3 (trzecim) w ten sposób, że:

- zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) na rzecz powoda kwotę 3996 zł. (trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

- zasądza od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 1404 zł. (jeden tysiąc czterysta cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu,

c) 4 (czwartym) o tyle tylko, że w miejsce kwoty 7588,53 (siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem złotych i 53/00) nakazuje pobrać kwotę 2753 zł. (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt trzy złote),

II. W pozostałym zakresie apelację oddala.

III. Zasądza tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego:

- od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) na rzecz powoda kwotę 10169 zł. (dziesięć tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć złotych),

- od powoda na rzecz Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 1053 zł. (jeden tysiąc pięćdziesiąt trzy złote).

Na oryginale właściwy podpis.

VACa 317/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w (...) rozpoznając sprawę z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta (...) o ustalenie ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w (...) przy ulicy (...) i (...) oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr:

- (...) o powierzchni 206m², zapisana w KW nr(...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
- (...) o powierzchni 8290 m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
- (...) o powierzchni 20m²zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
- (...) o powierzchni 1996m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
- (...) o powierzchni 2113m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
- (...) o powierzchni 817 m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
- (...) o powierzchni 117 m² zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb(...),
- (...) o powierzchni 623 m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),

płatnej z góry do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z odsetkami ustawowymi w wypadku nie dotrzymania terminu zapłaty na kwotę:

- 117.521,98 zł (sto siedemnaście tysięcy pięćset dwadzieścia jeden 98/100) za okres od dnia 1.01.2014 do dnia 31.12.2014,
- 150.292,19 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa 19/100) za okres od dnia 1.01.2015 do dnia 31.12.2015,
- 183.062,40zł (sto osiemdziesiąt trzy tysiące zero sześćdziesiąt dwa 40/100) za okres od dnia 1.01.2016 i za lata następne,

W pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w (...) przy ulicy (...) i (...). Są to nieruchomości gruntowe stanowiące działki ewidencyjne nr (...), (...), (...), (...), (...), (...),(...) o łącznej powierzchni 1.4182 ha. Nieruchomości znajdują się na terenie nieobjętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego przedmiotowe działki położone są na obszarze usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności.

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa wynosiła kwotę 58.760, 99zł.

Pismem z dnia 20 czerwca 2013r. znak: (...) SP Prezydent Miasta (...) dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, położonej w (...) przy ul. (...) i (...) proponując jednocześnie od dnia 1 stycznia 2014r. kwotę 117.521,98zł, od dnia 1 stycznia 2015r. kwotę 155.401,11 zł,

od dnia 1 stycznia 2016r. kwotę 193.280, 24 zł, od dnia 1 stycznia 2017r. i w latach następnych kwotę 193.280, 24 zł.

W dniu 23 lipca 2013r. powodowa spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, lub uzasadniona jest w innej wysokości.

Orzeczeniem wydanym przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w (...) w dniu 5 lutego 2014r. stwierdzono, że wypowiedzenie Prezydenta Miasta (...) z dnia 20 czerwca 2013r. jest nieuzasadnione.

Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowych położonych w (...) przy ulicy (...) i ulicy (...) (jako gruntu niezabudowanego) działek ewidencyjnych nr:(...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 1.3442 ha, udziału w 1/3 części prawa własności działki nr (...) o powierzchni 0,0623ha będących własnością Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste powodowej spółce według stanu na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 6102080 zł.

Budowa drogi pomiędzy budynkiem narzędziowni a budynkiem produkcyjnym nie zalicza się do wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę drogi. Budowa kanalizacji deszczowej pod drogą pomiędzy budynkiem narzędziowni a budynkiem produkcyjnym nie zalicza się do wartości nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika. Budowa oświetlenia drogi między ulicą (...) a budynkiem produkcyjnym nie zalicza się do wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę oświetlenia drogi wewnętrznej. Budowa linii kablowej nie zalicza się do wartości nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika na budowę linii kablowej.

Powodowa spółka na przełomie lat 2005/2006 wykonała remont związany z przebudową drogi wewnętrznej na terenie zakładu. Przedtem droga wewnątrz była drogą żużlową, obecnie jest wyłożona kostką betonową. Przed remontem powodowa spółka miała możliwość korzystania z drogi. Kanalizacja deszczowa istniała wcześniej, część kanalizacji deszczowej została przez spółkę dobudowana jako nowa. Na terenie zakładu istniała również instalacja elektryczna. W 2011r. z uwagi na konieczność przebudowy dotychczasowej instalacji elektrycznej powodowa spółka partycypowała w kosztach przebudowy infrastruktury elektroenergetycznej.

Czyniąc te ustalenia Sąd Okręgowy argumentował, że stan faktyczny ustalił w oparciu o w/w dokumenty, zeznania świadka A. B., oraz operat szacunkowy uzupełniający sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego L. M..

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w aktach sprawy, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów.

Jako wiarygodne uznał zeznania świadka A. B. złożone na okoliczność wybudowania na oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomościach drogi wraz z oświetleniem, kanalizacji deszczowej, linii kablowej i energetycznej, zakresu prac wykonanych przez powoda, terminu budowy i zakończenia budowy poszczególnych urządzeń, jak i długości wybudowanej linii energetycznej. Z zeznań świadka - wbrew twierdzeniom strony powodowej wynika, że dokonane przez spółkę inwestycje polegały jedynie na modernizacji już wcześniej istniejących.

Sąd w swojej ocenie oparł się na w pełni wiarygodnej opinii uzupełniającej sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości L. M. powołanego w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu opinia ta została opracowana w sposób szczegółowy, rzetelny, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia zawodowego biegłego.

Biegła w ustnej opinii uzupełniającej odniosła się szeroko do zastrzeżeń podniesionych przez stronę powodową dotyczących spełnienia definicji podobieństwa przez przyjęte do porównania w operacie szacunkowym nieruchomości jak i braku możliwości zaliczania dokonanych przez powoda inwestycji jako nakładów poczynionych na nieruchomości wyjaśniając wątpliwości strony powodowej w tej kwestii w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nie posiadających specjalistycznej wiedzy w tym zakresie.

Sąd odmówił wiarygodności opinii sporządzonej przez biegłą L. M. w dniu 4 sierpnia 2015r. (k. 880-909) Opinia ta sporządzona została rzetelnie, jednak biegła wprost przyjęła, że powód poczynił na nieruchomości nakłady określając jednocześnie ich wartość rynkową, bez wymagającego wiadomości specjalnych szczegółowego rozważenia i określenia, które z poczynionych przez powoda inwestycji zostały uwzględnione w dokumentacji geodezyjnej i czy mogą one wpływać na wartość nieruchomości. Kwestia ta została skorygowana i szczegółowo wyjaśniona przez biegłą w wydanych opiniach uzupełniających.

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Przedstawione przez biegłego L. M. opinie uzupełniające były na tyle kategoryczne i przekonujące, że wystarczająco wyjaśniały zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Ponadto biegła odpowiedziała wyczerpująco na wszystkie pytania, wyczerpując tezę dowodową, na jaką została powołana. Okoliczności sprawy wskazują, że nie ma potrzeby powoływania innego biegłego, a samo niezadowolenie strony z dotychczasowej opinii nie może stanowić o powinności powołania innego biegłego do szacowania wartości nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zwrócenie się przez sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w trybie przepisu art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu wykonania oceny prawidłowości opinii sądowej sporządzonej przez biegłą. Opinia biegłej została sporządzona w toku postępowania sądowego w wykonaniu postanowienia dowodowego sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Brak jest zatem podstaw prawnych do zastosowania w przedmiotowej sprawie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013r., sygn. akt V ACa 10/ 13, Lex nr 1321920)

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej o zwrócenie się do instytucji wskazanej w piśmie procesowym z dnia 13 maja 2016r. (k. 1158). W ocenie Sądu dowód ten był bezprzedmiotowy i zmierzałby jedynie do przedłużenia postępowania, nie zmieniając jego ostatecznego wyniku.

W niniejszej sprawie powód zakwestionował zaproponowaną przez pozwanego zaktualizowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul. (...) i (...) w (...), położonej na działkach ewidencyjnych nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 1,3442 ha, udziału w 1/3 części prawa własności działki nr (...) o powierzchni 0,0623ha o łącznej powierzchni 20,9392 ha. Podstawą sporu było ustalenie wartości nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 263, poz. 2603 ze zm.), dalej u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do

wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Ponadto zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n., przy czym cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, stosownie do treści art. 67 ust. 1 u.g.n. Według art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, jak również upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wszelkie wyżej wymienione warunki formalne skuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostały przez stronę pozwaną spełnione, bowiem wypowiedzenie z dnia 20 czerwca 2013r. posiadało wymaganą formę, spełniało wymogi określone art. 78 u.g.n., w tym sposób obliczenia nowej wysokości opłaty oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, tym samym było skuteczne i ważne. Inną kwestią jest natomiast sama wysokość opłaty oraz poprawność operatu, który legł u podstaw obliczenia nowej wysokości, która to opłata została przez użytkownika wieczystego zakwestionowana, bowiem Sąd w niniejszym postępowaniu rozpoznawał sprawę od początku, o czym mowa dalej.

Przepisy art. 77-81 u.g.n. przewidują szczególny tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Użytkownik wieczysty może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Co istotne, wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a Sąd powszechny rozpatruje sprawę od początku. Na podstawie art. 80 u.g.n. od orzeczenia kolegium zarówno użytkownik wieczysty, jak i właściwy organ administracyjny, może wnieść sprzeciw do Sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości. Zatem, ustawodawca nałożył na Sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, jednakże w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył on do SKO. W rezultacie spór sądowy może zakończyć się ustaleniem, że opłaty powinny być wnoszone w innej wysokości (mniejszej lub większej), niż ustaliło to kolegium, przy czym Sąd może orzekać wyłącznie w granicach stawek wynikających ze stanowiska stron (art. 321§1 kpc, por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2014r, I ACa 1044/10, Lex nr 1483861) Wobec powyższego we wniosku złożonym na gruncie niniejszego postępowania przez powodową spółkę, sprecyzowała ona zakres toczącego się pomiędzy stronami sporu, zaskarżając zasadność dokonanego wypowiedzenia wysokości opłaty, poprzez niewłaściwie wyliczoną wartość nieruchomości jak i brak rozliczenia poczynionych przez spółkę nakładów.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazał, że według ustaleń poczynionych w tej sprawie wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu 20 czerwca 2013r. wyniosła 6102080 zł.

Sąd w ustaleniu powyższej wartości oparł się na opiniach uzupełniających biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości rzeczoznawcy majątkowego L. M.. Opinie uzupełniające biegłej były wystarczające dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Opiniom tym należało dać w pełni wiarę, jako sporządzonych z zachowaniem właściwej metodologii przez doświadczonego specjalistę - biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Opinie zostały sporządzone zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, były logiczne, spójne, jasne i w sposób jednoznaczny określiły wartość nieruchomości z uwzględnieniem zarówno czynników korzystnych, jak i niekorzystnych wpływających na jej wartość. Wyceny dokonano przy podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Biegła zastosowała metodę porównywania nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłą kompilacja jest prawidłowa, taki wybór podejścia był racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania nieruchomości. Określając charakter wycenianej nieruchomości biegła uwzględniła następujące czynniki: przeznaczenie (możliwość zabudowy), pod zabudową usługową, mieszkaniową, wielorodzinną lub

produkcyjną czy biurową wraz z powierzchnią gruntu od 0,15 ha do 2ha umożliwiającą zabudowę wielobudynkową, wielofunkcyjną jak przedmiotowa nieruchomość. Jako atrybuty rynkowe cech nieruchomości do porównań biegła przyjęła: położenie na terenie miasta, położenie szczegółowe- dostępność komunikacyjna, otoczenie, rodzaj dróg dojazdowych, powierzchnię działek, możliwość zabudowy, uzbrojenie terenu. Biegła dokonała analizy rynku i na tej podstawie wzięła pod uwagę 20 podobnych nieruchomości gruntowych jako przedmiot prawa własności, o zbliżonych atrybutach do wycenianego gruntu. Podkreślenia wymaga, że położenie, charakter i wielkość nieruchomości uniemożliwiają porównanie takiej nieruchomości z innymi -identycznymi, a to dlatego, że tego typu nieruchomości, z podobną lokalizacją, nie ma w okolicy wielu, jak to może być w przypadku licznych sąsiednich małych działek budowlanych pod budowę domów jednorodzinnych.

Odnosząc się do żądania rozliczenia podczas aktualizacji opłaty rocznej nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość jako nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej wskazać należy, iż to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, jakie konkretnie nakłady poniósł i w jakim zakresie były to wydatki na infrastrukturę, jako stronie wywodzącej z tego faktu pozytywne skutki prawne.

Zgodnie z art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Przepis pozwala na zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach, a zasady, o których mowa w ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Przy czym definicję budowy infrastruktury technicznej zawiera art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Zamieszczony spis stanowi zatem zbiór zamknięty.

Jako nakłady poniesione na nieruchomość stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego powód wskazał: budowę drogi pomiędzy budynkiem narzędziowni a budynkiem produkcyjnym, budowę kanalizacji deszczowej pod drogą pomiędzy budynkiem narzędziowni a budynkiem produkcyjnym, budowę oświetlenia drogi, budowę linii kablowej.

Biegła L. M. w wydanych opiniach uzupełniających nie uznała dokonanych przez powoda nakładów za nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Biegła wskazała, iż droga której uwzględnienia jako nakładu domagał się powód jest drogą wewnętrzną, nie stanowi nakładu o jakim mowa w art. 77 ust. 5 w/w ustawy i nie wpływa na cechy techniczno-użytkowe gruntu, nie podnosi jego walorów, wpływa jedynie na wartość nieruchomości budynkowych. Analogicznie biegła oceniła pozostałe dokonane przez powoda modernizacje, przy czym dodatkowo w odniesieniu do kanalizacji deszczowej jak i budowy linii kablowej wskazała, iż nie zostały udokumentowane poprzez naniesienie ich na mapy geodezyjne. Zdaniem Sądu, nakłady, których uwzględnienia domagała się strona powodowa nie polegały na budowie od nowa (co wprost wynika z zeznań złożonych przez świadka A. B.), lecz jedynie na modernizacji już wcześniej istniejących. Zatem wobec niedokonania przez powoda nakładów mających charakter nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej nie można było dokonać ich zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną (w zakresie mogących podlegać zaliczeniu nakładów zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 25 stycznia 2016r., V ACA 328/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2016r., IV CSK 238/15).

W ocenie Sądu, istniały natomiast przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, bowiem od ostatniej aktualizacji dokonanej w 1999r. wartość nieruchomości wzrosła znacznie. Opłatę zaktualizowaną należało obliczyć na podstawie oszacowanej wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę nieruchomości L. M.

przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej równej 3% od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n., co dało kwotę 183.062,40 zł rocznie.

Ponadto w zakresie ustalenia wysokości opłaty zaktualizowanej należało odnieść się do przepisu art. 77 ust. 2a u.g.n, wskazującego sposób rozłożenia nowej opłaty, gdy jej wysokość przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. W tym miejscu przytoczyć należy uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013r. (sygn. III CZP 110/12, Lex nr 1276512), który rozstrzygając zagadnienie prawne w uzasadnieniu rozstrzygnięcia wskazał, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej (art. 77 ust. 2a zdanie pierwsze u.g.n.). Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach (art. 77 ust. 2a zdanie drugie u.g.n.). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (art. 77 ust. 2a zdanie trzecie u.g.n.).

A zatem, skoro w pierwszym roku użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, natomiast w trzecim roku opłata jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji, to na wysokość opłaty w drugim i trzecim roku składa się połowa z nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Pozostała do zapłaty kwota nowej opłaty rocznej (nadwyżka) jest rozkładana na dwie równe części, które powiększają w kolejnych dwóch latach kwotę opłaty wniesionej w poprzednim roku. W drugim roku od aktualizacji opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w pierwszym roku i kwoty odpowiadającej połowie nadwyżki. W trzecim roku opłata roczna stanowi sumę kwoty wniesionej w drugim roku oraz drugiej połowy nadwyżki. W ten sposób w trzecim roku od aktualizacji opłata winna osiągnąć wysokość wynikającą z aktualizacji. Przyjmując zatem, że dotychczasowa opłata roczna wynosiła 58.760, 99zł a opłata roczna ustalona w wyniku aktualizacji w 2014r. wynosi kwotę 117.521,98 zł, w kolejnych latach użytkownik wieczysty powinien wnieść opłaty w następującej wysokości: opłata roczna za 2015 rok wynosi kwotę 150.292,19 zł, opłata roczna za 2016 rok wynosi 183.062,40zł.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 78, art. 72 ust. 3 pkt 5 i art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 189 k.p.c, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w (...) przy ulicy (...) i (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr:

- (...) o powierzchni 206m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 8290 m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 20m² zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 1996m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 2113m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 817 m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 117 m² zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),
 - (...) o powierzchni 623 m², zapisana w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), obręb (...),

płatnej z góry do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z odsetkami ustawowymi w wypadku nie dotrzymania terminu zapłaty na kwotę:

- 117.521,98 zł (sto siedemnaście tysięcy pięćset dwadzieścia jeden 98/100) za okres od dnia 1.01.2014 do dnia 31.12.2014,
- 150.292,19 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa 19/100) za okres od dnia 1.01.2015 do dnia 31.12.2015,
- 183.062,40zł (sto osiemdziesiąt trzy tysiące zero sześćdziesiąt dwa 40/100) za okres od dnia 1.01.2016 do dnia 31.12.2016,

W pozostałym zakresie, Sąd powództwo oddalił a contrario na podstawie przepisu art. 78, art. 72 ust. 3 pkt 5 i art. 77 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 189 k.p.c.(punkt 2 wyroku)

O kosztach postępowania Sąd orzekł jak punkcie 3 wyroku na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z § 6 pkt. 6 w zw. z §12 ust.2 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu(Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 j. t.)

O kosztach sądowych Sad orzekł jak w punkcie 4 wyroku na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty sądowe złożyło się wynagrodzenie biegłej w łącznej kwocie 10. 588,53zł pomniejszone o uiszczoną przez powoda zaliczkę w kwocie 3000 zł, co dało kwotę 7.588,53zł.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

1. Naruszenia przepisów prawa materialnego

- tj.: art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, iż budowa przez powodową spółkę drogi pomiędzy budynkiem narzędziowni a budynkiem produkcyjnym, wraz z budową kanalizacji deszczowej, budowa oświetlenia drogi oraz budowa linii kablowej - nie zaliczają się do nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej /mimo, iż prawidłowe zastosowanie ww. przepisów pozwala na przyjęcie, iż ww. nakłady zaliczają się do budowy urządzeń o jakich mowa w art. 77 ust. 4 i 7 u.g.n./ ;

- art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, iż dokonanie przez powodową spółkę nakładów koniecznych w postaci budowy drogi pomiędzy budynkiem narzędziowni a budynkiem produkcyjnym, wraz z budową kanalizacji deszczowej, budowa oświetlenia drogi oraz budowa linii kablowej - nie wpłynęły na cechy techniczno użytkowe nieruchomości - w ten sposób, iż nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości mimo, iż prawidłowe zastosowanie normy prawa materialnego w sposób jednoznaczny winno doprowadzić Sąd I instancji do konkluzji, iż poczynienie przez powoda ww. nakładów koniecznych doprowadziło do zwiększenia wartości nieruchomości/;

II. naruszenia przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik postępowania :

- 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez uznanie, iż powód nie udowodnił nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej - mimo, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego w postaci:

opinii własnej powoda z grudnia 2012r. sporządzonej na okoliczność ustalenia zakresu i wartości nakładów poniesionych przez (...) sp. z o.o. na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości przy ul. (...), po dniu ostatniej aktualizacji, które podlegają rozliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami; mapy zasadniczej z Miejskiej Pracowni Geodezji w (...) wg stanu na dzień 6.09.1999r.; mapy zasadniczej z Miejskiej Pracowni Geodezji w (...) wg stanu na dzień 28.11.2012 r.; mapy sytuacyjno wysokościowej

budowy kanalizacji deszczowej pod drogą pomiędzy budynkiem narzędziowni i produkcyjnym; mapy sytuacyjno wysokościowej budowy sieci elektrycznej - oświetlenie drogi pomiędzy ul. (...) a budynkiem produkcyjnym; mapy sytuacyjno wysokościowej budowy sieci elektrycznej, linii kablowej; faktury za budowę infrastruktury elektroenergetycznej do zasilania obiektu (...) sp. z o.o. przy ul. (...) z dnia 22.12.2011 r. na kwotę 500.000,00 zł netto; faktury za budowę infrastruktury elektroenergetycznej do zasilania obiektu (...) sp. z o.o. przy ul. (...) z dnia 03.01.2012 r. na kwotę 190.000,00 zł netto; pisma z dnia 8 czerwca 2006 r. spółki (...) sp. z o.o. kierowanego do powodowej spółki wraz z załączonym do tego pisma pismem spółki (...) S.A. Region Dystrybucji (...) do spółki (...) sp. z o.o. z dnia 21 grudnia 2006 r.; pism z dnia 9 stycznia 2009 r. i z 23 września 2009 r. spółki (...) sp. z o.o. do powodowej spółki; decyzji (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 1 grudnia 2010 r.; projektu budowlanego wraz z załącznikami; mapy inwentaryzacji sieci energetycznej; wynika w sposób niebudzący wątpliwości, iż powodowa spółka udowodniła nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej i ich wartość /wartość ww. nakładów potwierdzi również dowód z opinii biegłego który winien być dopuszczony i przeprowadzony jak w petitum apelacji/.

Uchybienie to ma istotny wpływ na wynik sprawy albowiem, gdyby Sąd I instancji stosując zasadę swobodnej oceny dowodów ocenił ww. dowody doszedł by do przekonania, iż powód udowodnił poczynienie nakładów oraz ich wysokość.

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. przez uchylenie się w pisemnym uzasadnieniu wyroku rozważań co do przyczyny nieuwzględnienia /pominięcia w ogóle/ zaferowanego przez powodową spółkę materiału dowodowego na okoliczność ustalenia poniesionych nakładów oraz ich wartości; Uchybienie to ma istotny wpływ na wynik sprawy albowiem, gdyby Sąd I instancji stosując zasadę swobodnej oceny dowodów ocenił ww. dowody w pisemnym uzasadnieniu wyroku - doszedł by do przekonania, iż powód udowodnił poczynienie nakładów oraz ich wysokość.

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 154 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami /dalej: u.g.n./ poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznaniu za wiarygodny operat szacunkowy biegłego L. M. i przyjęciu go jako podstawę wyrokowania w niniejszej sprawie, mimo, iż swobodna ocena tego materiału dowodowego wskazuje, iż dokument sporządzony przez L. M. nie jest operatem szacunkowym i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie - albowiem biegła z naruszeniem art. 154 u.g.n. niewłaściwie oznaczyła przeznaczenie wycenianej nieruchomości - co implikowało kolejny błąd polegający na nieprawidłowym doborze katalogu nieruchomości tzw. podobnych - i w konsekwencji na podstawie tego dokumentu nie można ustalić w sposób prawidłowy wartości spornej nieruchomości.

Uchybienie to ma istotny wpływ na wynik sprawy albowiem gdyby Sąd I instancji przyjął, iż opinia biegłego sądowego jest błędna - nie mógł by uznać wykazania przez pozwanego /art. 6 k.c./ powstania przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - co skutkowałoby oddaleniem powództwa;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 221 ust. 3 u.g.n. w zw. postanowieniem § 28 ust. 1, 4 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznaniu za wiarygodny operat szacunkowy biegłego L. M. i przyjęciu go jako podstawę wyrokowania w niniejszej sprawie, mimo, iż swobodna ocena tego materiału dowodowego wskazuje, iż dokument sporządzony przez L. M. nie jest operatem szacunkowym i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie - albowiem biegła dokonała nieprawidłowego doboru katalogu nieruchomości tzw. podobnych - ponieważ do katalogu tego wybrała nieruchomości, które przeznaczone zostały pod budownictwo mieszkaniowe i usługi - podczas gdy zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (...) część nieruchomości oddana powodowi w użytkowanie wieczyste znajduje się na obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych - centrum.

Uchybienie to ma istotny wpływ na wynik sprawy albowiem gdyby Sąd I instancji przyjął, iż opinia biegłego sądowego jest błędna - nie mógł by uznać wykazania przez pozwanego /art. 6 k.c./ powstania przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - co skutkowałoby oddaleniem powództwa;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z postanowieniem § 36 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznaniu za wiarygodny operat szacunkowy biegłego L. M. i przyjęciu go jako podstawę wyrokowania w niniejszej sprawie, mimo, iż swobodna ocena tego materiału dowodowego wskazuje, iż dokument sporządzony przez L. M. nie jest operatem szacunkowym i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie - albowiem biegła ustalając wartość nieruchomości dokonała nieprawidłowego postępowania polegającego na przyjęciu takich samych zasad wyceny do wszystkich nieruchomości podczas gdy działki o numerach ewidencyjnych (...),(...), (...) i (...) stanowią drogi dojazdowe, których wycena winna odbywać się na innych zasadach.

Uchybienie to ma istotny wpływ na wynik sprawy albowiem gdyby Sąd I instancji przyjął, iż opinia biegłego sądowego jest błędna - nie mógł by uznać wykazania przez pozwanego /art. 6 k.c./ powstania przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - co skutkowałoby oddaleniem powództwa;

Wskazując na te zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i ustalenie, że dokonane aktualizacje opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za poszczególne okresy są nieuzasadnione oraz orzeczenie o kosztach postępowania. Nadto domagał się dopuszczenia i przeprowadzenia dowodów z:

• ***opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia***

wartości każdej z nieruchomości gruntowych objętych niniejszym postępowaniem na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ustalenia wartości nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego, na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wskazania czy dokonane przez użytkownika wieczystego nakłady wpływają na cechy techniczno - użytkowe gruntu, a jeśli tak to czy w następstwie ich dokonania wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, ustalenia wysokości należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należnej za rok następujący po roku w którym dokonano wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz lata następne

- na zasadzie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zwrócenie się przez Sąd Apelacyjny do Organizacji Zawodowej Rzecznawców Majątkowych tj. do Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w (...) ul. (...) na okoliczność ustalenia czy opinia sporządzona przez Biegłą L. M. - jest poprawna.

W uzasadnieniu apelacji argumentował, że udowodniony został zakres nakładów poczynionych przez powodową spółkę na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste jak również ich wartość. W tym zakresie całkowicie dowolna jest ocena Sądu a quo, w której wskazuje, iż powód nie udowodnił poczynionych nakładów na nieruchomości.

Powód kwestię tę udowodnił dowodami, których Sąd I instancji nie dostrzega - tj. na podstawie opinii własnej powoda z grudnia 2012r. sporządzonej na okoliczność ustalenia zakresu i wartości nakładów poniesionych przez (...) sp. z o.o. na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości przy ul. (...), po dniu ostatniej aktualizacji, które podlegają rozliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami; mapy zasadniczej z Miejskiej Pracowni Geodezji w (...) wg stanu na dzień 6.09.1999r. ; mapy zasadniczej z Miejskiej Pracowni Geodezji w (...) wg stanu na dzień 28.11.2012 r. ; mapy sytuacyjno wysokościowej budowy kanalizacji deszczowej pod drogą pomiędzy budynkiem narzędziowni i produkcyjnym ; mapy sytuacyjno wysokościowej budowy sieci elektrycznej - oświetlenie drogi pomiędzy ul. (...) a budynkiem produkcyjnym ; mapy sytuacyjno wysokościowej budowy sieci elektrycznej, linii kablowej ; faktury za budowę infrastruktury elektroenergetycznej do zasilania obiektu (...) sp. z o.o. przy ul. (...) z dnia 22.12.2011 r. na kwotę 500.000,00 zł netto ; faktury za budowę infrastruktury elektroenergetycznej do zasilania obiektu (...) sp. z o.o. przy ul. (...) z dnia 03.01.2012 r. na kwotę 190.000,00 zł netto ; pisma z dnia 8 czerwca 2006 r. spółki (...) sp. z o.o. kierowanego do powodowej spółki wraz z załączonym do tego pisma pismem spółki (...) S.A. Region Dystrybucji (...) do spółki (...) sp. z o.o. z dnia 21 grudnia 2006 r.; pism z dnia 9

stycznia 2009 r. i z 23 września 2009 r. spółki (...) sp. z o.o. do powodowej spółki; Decyzji (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 1 grudnia 2010 r.; Projekt budowlany wraz z załącznikami; Mapy inwentaryzacji sieci energetycznej.

Dodatkowo okoliczności te zostały udowodnione zeznaniami Świadka A. B..

Apelacja podnosiła, iż nie zostały spełnione przesłanki pozwalające na dokonanie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aby więc twierdzić, iż możliwa jest aktualizacja opłaty rocznej - konieczna jest wycena nieruchomości, która dokonywana jest na podstawie operatu szacunkowego - w opinii biegłego sądowego.

W niniejszym postępowaniu - co zostało wykazane zarzutami powoda - opinia sądowa biegłej L. M. posiada tak znaczące uchybienia - Że dyskwalifikują je one jako dowód w sprawie.

W konsekwencji nie mogła być ona podstawą rozstrzygnięcia, i konieczne było dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego sądowego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się częściowo usprawiedliwiona.

Nie podziela Sąd Apelacyjny zastrzeżeń skarżącego odnośnie możliwości rozliczenia przy aktualizacji opłaty rocznej nakładów, których rozliczenia się domaga. Wskazać bowiem trzeba, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych prezentowane są różne poglądy dotyczące kwestii rozliczania nakładów zwiększających wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy dokonuje się podwyższenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu uzasadnionego wzrostem wartości nieruchomości między innymi na skutek ich poniesienia.

Rozliczenie nakładów w takiej sytuacji nabiera istotnego znaczenia, gdyż prowadzić może do zmniejszenia wysokości uiszczanych opłat przez użytkownika wieczystego z tytułu wieczystego użytkowania gruntu właśnie z uwagi na poniesienie zaliczalnych nakładów.

Jak wcześniej sygnalizowano, nie ma jednolitości poglądów w tej kwestii w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

W wyroku z 31 stycznia 2013r. w sprawie II CSK 223/12 (LEX Nr 1314383) Sąd Najwyższy argumentował, że inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Zatem jeżeli zostały ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uzasadnienia tego wyroku wynika też, jak się wydaje, inny – chociaż nie wyartykułowany wyraźnie – wniosek, a mianowicie, że nie ma znaczenia na jakich gruntach publicznych, poza nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste, nakłady na infrastrukturę zostały poniesione.

Sąd ten argumentował bowiem, że użyte w art. 77 ust. 4 pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej definiuje art. 143 ust. 2 u.g.n., zaliczając do tych urządzeń budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Definicja umieszczona została w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej, lecz jej zastosowanie jest szersze i służy, jako punkt odniesienia nie tylko dla pojęcia używanego w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale także w innych aktach prawnych. Infrastruktura techniczna rozumiana jest, jako infrastruktura publiczna. Wskazuje na to treść m. 143 ust. 1 u.g.n., który nakazuje postanowienia o opłacie adiacenckiej stosować w wypadku, kiedy urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Obowiązek

uiszczenia opłaty adiacenckiej przez właścicieli / niektórych użytkowników wieczystych nieruchomości łączy się z uzyskaną przez nich korzyścią z powstania infrastruktury, polegającą na zwiększeniu się wartości ich nieruchomości (art. 146 ust. 1 u.g.n.). przy czym korzyść polega – jak wynika z postanowień art. 148a u.g.n. – na stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunków do korzystania z wybudowanej drogi, przy uwzględnieniu odległości urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości, dostępności urządzenia do podłączenia do nieruchomości oraz dostępności korzystania z drogi. Również przepis § 40 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej nakazywał uwzględniać odległość od tych urządzeń oraz warunki podłączenia nieruchomości do nich.

Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu nie czyni rozróżnienia, czyją własność stanowią nieruchomości sąsiednie, na których dokonano inwestycji w infrastrukturę techniczną, co można usprawiedliwić założeniem dotyczącym charakteru tej infrastruktury, która musi być infrastrukturą publiczną.

Inaczej jednak tę kwestię oceniał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013r. w sprawie IV CSK 613/12 stwierdzając, że poniesienie nakładów na infrastrukturę techniczną, co miałyby uzasadniać domaganie się ich rozliczenia, do owego rozliczenia prowadzi tylko wtedy, gdy uczyniono je na nieruchomości sąsiedniej, jeżeli stanowi ona własność właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Co więcej, przyjął inaczej niż we wcześniej cytowanym wyroku, że jest możliwe rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a poza tym także na nieruchomościach sąsiednich spełniających wcześniej wskazane warunki.

Owa diametralnie różna interpretacja sytuacji pozwalających zrealizować roszczenie o zaliczenie (zwrot) nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, prezentowana w tych orzeczeniach, utrudnia jednoznaczna ocenę sytuacji pozwalających na zrealizowanie tego uprawnienia.

Sąd Apelacyjny opowiada się jednak za koncepcją, w myśl której nie jest dopuszczalne rozliczanie w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli dokonano ich na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jest natomiast dozwolone, jeżeli wieczysty użytkownik poniósł je na nieruchomościach sąsiednich inwestując w publiczną infrastrukturę techniczną zwiększającą wartość nieruchomości będącej przedmiotem wieczystego użytkowania. Nie ma przy tym znaczenia, czy własność nieruchomości, na których te inwestycje miały miejsce, przysługuje temu samemu podmiotowi, który domaga się aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.

Za takim rozumieniem owej zależności przemawia to, że w art. 77 ust. 4 cyt. ustawy chodzi o urządzenia publicznej infrastruktury technicznej, bez bliższego określenia miejsca ich poniesienia i tym samym zdeterminowania uprawnień właścicielskich do nieruchomości, na której ich dokonano, dla usprawiedliwienia żądania ich rozliczenia. Niewątpliwie charakter publiczny mają urządzenia infrastruktury technicznej wybudowane zarówno na nieruchomościach Skarbu Państwa jak również Gminy. Zatem dla oceny możliwości ich rozliczenia, pomijając inne kwestie omówione w dalszej części rozważań, jest istotne, że poniesiono je na gruntach nie będących przedmiotem oddania w wieczyste użytkowanie, z którym jest związana aktualizacja opłaty rocznej (por. też wyrok SN z 26 lutego 2016r. w sprawie IVCSK 238/15).

W sytuacji zatem, gdy powód nie wykazał aby nakłady, których rozliczenia się domaga dokonywał na nieruchomościach sąsiednich inwestując w infrastrukturę publiczną, a z zebranego materiału dowodowego wynika, że miejscem ich poniesienia była nieruchomość oddana w wieczyste użytkowanie co wynika przede wszystkim z zeznań św. A. B. (karta 1157), pomijając ich charakter, nie podlegają one rozliczeniu w ramach aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Inwestowanie bowiem we własną infrastrukturę wieczystego użytkownika nie ma cechy koniecznej przewidzianej w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Istotną do rozstrzygnięcia pozostawała zatem jedynie kwestia prawidłowości ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem sporu, bo tak ustalona wartość decydowała o wysokości opłaty rocznej należnej właścicielowi gruntu.

W tej sprawie Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłej L. M. i akceptując jej wnioski ustalił należną opłatę.

Ocena poprawności tej opinii, przyjęcia przez biegłą właściwej metodologii wyceny i stosowania reprezentatywnych parametrów tej wyceny była przedmiotem oceny w postępowaniu apelacyjnym zważywszy na zarzuty apelacji powoda dotyczące tej problematyki.

Chociaż trzeba się zgodzić ze stanowiskiem, iż skoro to sąd zlecał biegłej opracowanie opinii w zakresie oszacowania wartości nieruchomości, tenże sąd a nie inny organ jest uprawniony do oceny jej przydatności dla rozstrzygnięcia. Potrzeba czynienia tego oczywistego dla procesu cywilnego założenia wynika jednak z regulacji przyjętej w art. 157 cytowanej wcześniej ustawy.

Ten przepis przewiduje bowiem badanie prawidłowości sporządzenia operatu a uprawnienie w tym względzie przyznaje organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Zmiana przepisu, jaka nastąpiła z dniem 1 września 2017r., polegająca na uchyleniu ust. 1a regulującego skutki wydania negatywnej opinii przez wspomnianą organizację, zrodziła wątpliwości co do tego, jakie ma taka opinia znaczenie dla toczącego się postępowania cywilnego.

Otóż, chociaż przepis nie przywiązuje już do wydania tej negatywnej opinii skutku w postaci utraty charakteru opinii szacunkowej przez zakwestionowaną opinię, to jednak niewątpliwie owa negatywna ocena nie pozostaje bez wpływu na ocenę przydatności procesowej zakwestionowanej opinii.

Ocena każdego dowodu z opinii biegłego niewątpliwie polega na kontroli kompletności wynikających z materiału procesowego przesłanek, jakie biegły powinien wziąć pod uwagę sporządzając opinię, ale również na spójności logicznej i przejrzystości wyводу biegłego oraz zgodności wniosków z zasadami logiki, doświadczenia zawodowego i prawniczej argumentacji.

W sytuacji, gdy opinia jest tak dalece specjalistyczna, jak np. operat szacunkowy, który musi uwzględniać przyjęte standardy zawodowe i normy wyceny, trudne do jednoznacznej weryfikacji przez sąd z uwagi na swoją swoistość i specyfikę, owa konieczna ocena musi być wsparta opinią organizacji zawodowej rzeczoznawców, zwłaszcza gdy strona zarzuca opinii ich naruszenie.

Wprawdzie z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że tylko sąd może się zwrócić o taką ocenę do organizacji zawodowej rzeczoznawców, jeżeli to on zlecał opracowanie opinii biegłemu d/s szacowania wartości nieruchomości, a zatem nie mają takiego uprawnienia strony procesu, to nie można jednak pomijać wniosków wynikających z negatywnej opinii wspomnianej organizacji, powstałej na skutek pozapprocesowego zlecenia strony procesu.

Taką opinię pozapprocesową powód złożył (karta 1354). Została ona opracowana w dniu 30 grudnia 2016r. przez komisję opiniodawczą przy (...) Stowarzyszeniu (...). W tej opinii stwierdzono, że operat biegłej M. zawiera błędy stanowiące odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych mające istotny wpływ na ustalenie wartości szacowanych nieruchomości. Treść operatu budzi uzasadnione wątpliwości co do spójności, logiczności, zupełności, zawiera nieścisłości, błędy metodologiczne, rachunkowe, pomija istotne elementy dla ustalenia wartości szacowanej nieruchomości.

Ocena negatywna, jaka uzyskała opinia biegłej M., stanowi wypadkową wszystkich ocen jednostkowych dotyczących ocenianych elementów jej operatu.

Co więcej, zespół opiniujący, umocowany obowiązującym wówczas przepisem art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdził utratę mocy obowiązującej operatu biegłej L. M..

Żadna ze stron tego procesu nie podważyła poprawności formułowanych względem biegłej M. zastrzeżeń dyskwalifikujących jej opinię. Zatem, chociaż to nie sąd zlecił organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 3 ustawy ową ocenę, musi rozważyć, czy ranga zarzutów stawianych biegłej w ocenie i ich zakres dyskredytują wnioski kwestionowanej opinii, czy wręcz przeciwnie nie mają istotnego znaczenia dla ustaleń poczynionych na jej podstawie.

Już wcześniej sygnalizowano, iż materia, której dotyczą opinia kwestionowana i ocena organizacji zawodowej rzeczoznawców, jest na tyle specyficzna i została poddana określonej standaryzacji zawodowej, że opinia specjalistów wytypowanych przez organizację zawodową rzeczoznawców, oceniająca negatywnie opinię biegłej M., ma decydujące znaczenie dla możliwości czynienia procesowych ustaleń na podstawie opinii kwestionowanej.

Sąd Apelacyjny dzieląc wspomniane wcześniej zastrzeżenia i wnioski opinii komisji opiniodawczej pominął opinię biegłej L. M. przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności. Waga uchybień tej opinii nie pozwala czynić na jej podstawie procesowych ustaleń, co więcej organizacja ta stwierdziła w wiążący sposób utratę przez nią tego przymiotu.

Dlatego Sąd Apelacyjny zlecił opracowanie opinii odnośnie wartości spornego prawa wieczystego użytkowania gruntu biegłej H., ale ostatecznie na wnioskach jej opinii nie oparł procesowych ustaleń. Potwierdziły się bowiem zarzuty co do poprawności i profesjonalizmu czynności podejmowanych przez biegłą poddające w wątpliwość jej rzetelność w opracowaniu opinii.

W konsekwencji koniecznym stało się zlecenie kolejnemu biegłemu opracowania opinii w celu ustalenia wartości spornego prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Taką opinię ostatecznie sporządziła biegła E. B. (k 1618 – 1702c).

Ustalając w ślad za biegłą należy przyjąć, że wartość spornej nieruchomości (wszystkich jej działek gruntu) łącznie to kwota 2639000 zł. (opinia karta 1619v). Należna od tak obliczonej wartości opłata roczna wynosząca 3% wartości to kwota 79 170 zł.

Sąd Apelacyjny, wbrew podnoszonym przez stronę pozwaną zarzutom do tej opinii, podzielił jej ustalenia i wnioski. Miał na uwadze rzetelność opinii, jej szczegółowość i reprezentatywność materiału porównawczego, który posłużył opiniując dla ustalenia wartości spornych nieruchomości.

Biegła wyjaśniła, że określiła wartość prawa własności gruntu stanowiącego przedmiot sporu przyjmując jego przeznaczenie związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej. Wyjaśniła również, że wartość m² gruntu przez nią ustalona jest wyższa od górnej granicy cen rynkowych o czym zdecydowała lokalizacja nieruchomości w ścisłym śródmieściu miasta z bardzo dobrym skomunikowaniem z głównymi drogami co wykraczało poza atrybuty przyjętych do porównania nieruchomości, które w takiej lokalizacji się nie znajdowały. Poza tym, jak argumentowała biegła, teren jest w pełni uzbrojony co decyduje niewątpliwie o jego wartości.

Pokazuje to, że opinia uwzględnia wszystkie istotne dla wyceny cechy nieruchomości, zaś samo ustalenie jej wartości odpowiada prawidłowo ujętym przesłankom i standardom wyceny.

Strona pozwana kwestionowała przyjęcie przez biegłą dla oceny przesłanki faktycznego wykorzystania nieruchomości (cel przemysłowy i przemysłowe wykorzystanie) wskazując na aktualne przeznaczenie nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) z 2009r. miarodajne dla ustaleń, gdy brak jest planu miejscowego zagospodarowania terenu.

Odpowiadając na te zastrzeżenia biegła wyjaśniła, że zgodnie z § 28 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego miała prawo przyjąć, że decydującym o ustaleniu wartości nieruchomości ocenianej jest parametr celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste a ten polegał na jej

przemysłowym wykorzystaniu. Wprawdzie sporny grunt nie został oddany w użytkowanie wieczyste umową tylko stało się to na podstawie decyzji Wojewody, w której nie podano celu użytkowania wieczystego, to jednak ten cel został określony przez stosowny wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości oraz poprzez fakt ustalenia opłaty rocznej wynoszącej 3% wartości nieruchomości.

Biegła odwołała się również w opinii uzupełniającej (karta 1754) do regulacji przyjętej w art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika zasada, że w razie nie określenia przy oddaniu nieruchomości celu to przyjmuje się dla ustalenia opłaty rocznej faktyczny sposób korzystania z niej.

Będąc przesłuchana na rozprawie apelacyjnej, biegła podtrzymując złożone wcześniej opinie (zasadniczą i uzupełniającą) wyjaśniła, że chociaż we wspomnianym studium sporna nieruchomość jest ujęta jako centrum z preferencją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, takiego charakteru nieruchomości nie mogła jednak przyjąć dla ustalenia jej wartości. Zdaniem biegłej przewidziany w art. 154 ustawy sposób doboru parametrów ustalania charakteru wycenianej nieruchomości nie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Przewidziano go dla przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności, co w taki sposób reguluje odrębne rozporządzenie.

Dla potrzeb wyceny wartości nieruchomości dla ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu miarodajny jest sposób jej ustalania przewidziany w § 28 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a ten przewiduje uwzględnienie w razie braku miejscowego planu zagospodarowania terenu parametr w postaci faktycznego korzystania z gruntu wynikającego z celu, na jaki został on oddany w wieczyste użytkowanie.

Ustalona i pobierana od powoda opłata roczna odpowiada przemysłowemu przeznaczeniu terenu, nie zaś związanemu z zabudową mieszkaniową, bo w takim razie nie wynosiłaby 3% tylko 1% wartości nieruchomości. Biegła wyjaśniła również, że na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 73) jest możliwa zmiana sposobu korzystania z gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie ale musi on być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego terenu a takiego planu dla spornego terenu nie ma. Studium uwarunkowań nie jest prawem miejscowym. Jego zadaniem jest wyznaczanie kierunków dla sporządzenia planów zagospodarowania terenu.

Sąd Apelacyjny w pełni tę argumentację biegłej podziela.

Trzeba bowiem wyraźnie podkreślić, że bez wątpienia art. 154 u.g.n. odnosi się sensu stricto do szacowania nieruchomości, ale musi uwzględniać także ustawową delegację art. 159 u.g.n., która odnosi się m.in. do ustalania sposobów określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw, ich rodzaju i przeznaczenia. W przypadku użytkowania wieczystego, jedną z jego istotnych cech jest ograniczony w stosunku do prawa własności, charakter, wynikający z brzmienia art. 233 k.c. Treść tego prawa wyznacza m.in. treść umowy, która określa przede wszystkim cel, na który nieruchomość została oddana. W przypadku, gdy ustanowienie użytkowania wieczystego nastąpiło w trybie uwłaszczenia, cel ten wyznacza decyzja uwłaszczeniowa, która odnosi się do aktualnego w dacie uwłaszczenia sposobu korzystania z nieruchomości (por. Sąd w Warszawie w wyroku z dnia 26 lipca 2017r. w sprawie IACa 700/16).

Pozwany Skarb Państwa uznał, że nadanie istotnego znaczenia przez biegłą celowi, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, było błędne, albowiem decydujące znaczenie powinny mieć ustalenia studium.

Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 listopada 2016r. (I ACa 891/16, LEX nr 2166600), art. 154 u.g.n. dotyczy wyboru przez rzeczoznawcę majątkowego właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Tego wyboru dokonuje rzeczoznawca, z tym zastrzeżeniem, że winien uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie bądź studium.

Co istotne, dokonując wyceny rzeczoznawca musi też wziąć pod uwagę szczegółowe zasady wyceny, wskazane w aktach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji ustawowej z art. 159 u.g.n. Takie zasady określa przepis §

28 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), który dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej szczególnej wyceny. Są nimi, jak w tym wypadku, stan nieruchomości na dzień aktualizacji opłat oraz cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego.

Ten pogląd Sąd Apelacyjny podziela.

Poza sporem było, że dla terenu, na którym znajduje się szacowana nieruchomość, nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tylko obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewidujące zabudowę wielomieszkaniową.

Takie studium jest jedynie dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego miasta (...) i w związku z tym jego zapisy nie mogą determinować przeznaczenia wycenianej nieruchomości.

Bezsporne było również i to, że na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sporna nieruchomość zabudowana była (i jest nadal) budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, a sposób korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (funkcjonujący od wielu lat). Są to grunty o przeznaczeniu przemysłowym. Biegła jednoznacznie wyjaśniła, że przedmiotowa nieruchomość stanowi tereny przemysłowe, co wynika z charakteru nieruchomości, dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej na tym gruncie oraz przyjętej stawki procentowej w wysokości 3%, która de facto determinuje cel, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste.

Jeśli się przy tym uwzględni, że odkodowany z decyzji uwłaszczeniowej i niezmieniony cel oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie jest cechą istotną samego prawa użytkowania wieczystego, a tym samym, relewantny dla aktualizacji opłat rocznych, nie można celu uznawać za jeden z kilku czynników, obok możliwych (celów), które mogą wynikać z planu lub ze studium. Przeciwnie, cel wyznacza rzeczywiste przeznaczenie i determinuje zarówno stawkę procentową, jak i wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych.

Już tylko na marginesie można zauważyć, że zmiana celu pociągałaby za sobą zarówno zmianę stawki, jak i możliwą zmianę wartości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych.

Gdyby doszło do zmiany celu na ten preferowany w studium (mieszkaniowy), zachodziłyby podstawy do umownego (art. 353¹ k.c.) lub wynikającego z ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 78-81 w zw. z art. 221 u.g.n.) zmiany celu, co nie miało miejsca, a co dodatkowo potwierdza, że dotychczasowy cel, wynikający z decyzji uwłaszczeniowej i kontynuowany (odkodowany jako cel przemysłowy), nie uległ zmianie i Skarb Państwa we właściwej formie go nie zakwestionował.

Reasumując, przeznaczenie nieruchomości (preferowane cele w studium) na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy, gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. Taką interpretację potwierdza również piśmiennictwo, m.in. publikacja - Opłaty, ceny i wartość w gospodarce nieruchomościami (zarys problematyki prawnej) - Legalis 2014, Rozdz. 1, 1.6.4.

Nie ma racji apelujący twierdząc, że decydujące znaczenie powinny mieć postanowienia studium z czego można wnosić, że na użyte w § 28 rozporządzenia sformułowanie "z uwzględnieniem celu", cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste ma jedynie pomocnicze znaczenie, jako jeden z branych pod uwagę elementów. Przyjęcie tej argumentacji prowadziłoby ponadto do konsekwencji nieracjonalnych. Doszłoby bowiem do znacznego podwyższenia wartości nieruchomości (tereny pod budownictwo mieszkaniowe są droższe), w sytuacji gdy powód byłby nadal zobowiązany do płacenia wysokiej 3% stawki opłaty za użytkowanie wieczyste - zgodnie z celem na jaki nieruchomość została jemu oddana w użytkowanie wieczyste (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). To zaś prowadziłoby do zachwiania ekwiwalentności świadczeń obu stron. Z jednej bowiem strony pozwany nadal uzyskiwałby opłatę roczną

odpowiadającą 3% wartości nieruchomości, z drugiej zaś uznawałby teren za nie mający charakteru przemysłowego co powinno obligować go do zmiany stawki na stawkę odpowiadającą 1% wartości.

Można zatem powiedzieć, że należałoby oczekiwać od pozwanego konsekwencji a więc albo uznania za poprawny sposób ustalenia wartości nieruchomości jako nieruchomości przemysłowych albo jeżeli twierdzi, że przeznaczenie nieruchomości wynika z postanowień studium, ustalenie opłaty rocznej w wysokości odpowiadającej wartości 1%. Pozwany tymczasem oczekuje realizacji nieprzysługującego mu uprawnienia albowiem oczekuje uzyskania nienależnej mu korzyści.

Konsekwencją bowiem przyjęcia celu mieszkaniowego nieruchomości jest ustalenie opłaty rocznej na poziomie 1% wartości nieruchomości, nie zaś 3% tej wartości co konsekwentnie podtrzymuje pozwany.

Można też wyrazić pogląd, że nie ma w art. 154 ustawy wiążącej biegłego gradacji metody, właściwego podejścia i techniki szacowania nieruchomości albowiem wyliczenie zawarte w przepisie ma przykładowy charakter, co wynika z użycia zwrotu „w szczególności”. Zatem to biegły dokonuje wyboru metody, podejścia i techniki szacowania kierując się przede wszystkim celem wyceny z uwzględnieniem celu korzystania z gruntu ustalonego w chwili oddania go w wieczyste użytkowanie. Takie rozumienie znaczenia tej regulacji ma potwierdzenie we wspomnianym § 28 Rozporządzenia. Inne rozumienie tej regulacji naruszałoby równowagę stron stosunku wieczystego użytkowania i w sposób nieuprawniony, a właściwie sprzeczny z prawem, premiowało właściciela gruntu usiłującego czerpać nieuzasadnione korzyści z oczekiwanego przez pozwanego podejścia do ustalania wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej.

Zadaniem biegłego w tej sprawie była wycena nieruchomości, co oznacza ustalenie jej rynkowej wartości. Zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, a zatem taka, którą skłonny będzie zapłacić jej nabywca. Cena za przedmiotową nieruchomość jest bez wątpienia limitowana dotychczasowym sposobem jej wykorzystania przez użytkownika wieczystego. Dopiero ewentualna trwała zmiana tego sposobu korzystania doprowadziłaby, z jednej strony do zmiany jej wartości, z drugiej zaś wymagałaby wdrożenia procedury zmierzającej do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (art. 73 ust. 2 u.g.n.) lub umownej zmiany celu (art. 353¹k.c.).

Poczynione przez biegłą ustalenia co do wartości spornej nieruchomości i będącej tego następstwem wysokości opłaty rocznej Sąd Apelacyjny zatem podziela.

Konsekwencją takiego ustalenia, zgodnego z wnioskami opinii E. B., było oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd Apelacyjny oddalając ten wniosek nie podzielił zastrzeżeń pozwanego odnoszących się do poprawności oparcia ustaleń opinii na założeniu, że cel oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie, jeżeli nieruchomość zgodnie z nim jest dalej w taki sposób wykorzystywana, stanowi podstawę doboru nieruchomości podobnych i ustalania w taki sposób jej wartości.

W tym wypadku cel przemysłowy wykorzystania nieruchomości stanowił podstawę do takich ustaleń. To, że pozwany ma inne podejście do tej problematyki jest jego prawem ale nie determinuje konieczności prowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, gdy opinii kwestionowanej nie można zasadnie zarzucać błędu oceny i braku oparcia ustaleń na studium uwarunkowań terenu oraz przewidzianym w nim przeznaczeniu nieruchomości. To, jaki charakter ma takie studium wyjaśniono wcześniej, jak również to, jak odczytywać treść art. 154 ustawy.

Skoro zatem tylko te inaczej ocenione przez pozwanego przyczyny stanowiły uzasadnienie wniosku o powołanie kolejnego biegłego, wniosek jako zbędny dla wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy i zmierzający do przedłużenia postępowania podlegał oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny zaskarżony wyrok zmienił i ustalił, że należna opłata roczna za okres objęty pozwem i lata następne wynosić powinna 79 170 zł. Dalej idące powództwo zostało tym samym oddalone (art. 386 § 1 kpc), podobnie jak dalej idąca apelacja (art. 385 kpc).

Konsekwencją tego rozstrzygnięcia była również zmiana wyroku w zakresie kosztów postępowania.

Mając bowiem na uwadze to, że powód wygrał proces w 74% zaś pozwany w 26% i dokonując pomiędzy stronami wzajemnej kompensaty poniesionych kosztów, za wyjątkiem kosztów zastępstwa należnych Prokuraturii Generalnej RP Sąd Apelacyjny zmieniając zaskarżony wyrok co do kosztów zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3996zł., zaś od powoda na rzecz Prokuraturii kwotę 1404 zł. tytułem zastępstwa prawnego we wskazanej wyżej proporcji.

Zmienił również rozstrzygnięcie co do należnych Skarbowi Państwa nieuiszczonych kosztów postępowania zasądzając w miejsce określonej w pkt 4 wyroku Sądu Okręgowego kwoty 7588,53 zł. kwotę 2753 zł.

W zakresie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny, mając na uwadze stopień, w jakim strony wygrały proces i poniesione przez nie koszty prowadzenia sprawy w II – giej instancji, zasądził pozwanego na rzecz powoda kwotę 10169 zł., zaś powoda na rzecz Prokuraturii kwotę 1053 zł. tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania stanowił art. 98 kpc.