

Sygn. akt I C 69/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala od dnia 1 stycznia 2010 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, a będącego w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. obejmującej działki o numerach (...) obręb N. o łącznej powierzchni 325 134 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) na kwotę 888.876 (osiemset osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć) złotych;

2. w pozostałej części powództwo oddala;

3. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 19.800 (dziewiętnaście tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 64.129,13 (sześćdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia dziewięć 13/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

**Sygnatura akt I C 69/16**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. w G. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerach ewidencyjnych (...) obręb N. o łącznej powierzchni 325 134 m<sup>2</sup>, stanowiących nieruchomość będącą własnością Skarbu Państwa, a pozostającą w użytkowaniu wieczystym powódki, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieuzasadniona, a z ostrożności procesowej że jest uzasadniona w niższej wysokości oraz o zasądzenie kosztów procesu. W ocenie powódki orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego ustalające opłatę zostało wydane w oparciu o opinię rzeczoznawcy

dotkniętą wadami metodologicznymi odnoszącymi się do jej sporządzenia poprzez przyjęcie jako materiału porównawczego niewłaściwych nieruchomości i wadliwe określenie cech wycenianej nieruchomości (pозew w aktach administracyjnych, treść k.32) . Wniosła również o zaliczenie w trybie art.77 ust.4-6 ugn na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na nieruchomość o łącznej wartości co najmniej 28.203.818,86 zł.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa reprezentowany przez Prokuratorię Generalną RP wniósł o oddalenie powództwa. Sprzeciwił się zaliczeniu nakładów dokonanych przez powódkę na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną (k. 46) .

Wyrokiem z dnia 16 października 2014r. Sąd Okręgowy w Gliwicach ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od dnia 1 stycznia 2010 na kwotę 895 650 zł, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Na skutek apelacji powódki wyrokiem z dnia 29 stycznia 2016r. Sąd Apelacyjny w Katowicach uchylił powyższy wyrok w części ustalającej opłatę i oddalającej powództwo i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny nie podzielił przyjętej przez pozwanego i Sąd I instancji wykładni art. 77 ust. 4-6 ugn, zgodnie z którą zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, możliwe jest tylko wówczas, gdy zostały dokonane po dniu ostatniej aktualizacji. Uznał, że w zakresie wartości nakładów na poszczególne urządzenia infrastruktury technicznej, jakie powódka miała ponieść po oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie bądź wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, które powódka miała ponieść, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, rozpoznanie sprawy wymaga przeprowadzenia całego postępowania w tym przedmiocie i wskazał na zasadność zastosowania mechanizmu z art. 77 ust. 2a ugn.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Grunty objęte sporną opłatą stanowią własność Skarbu Państwa i pozostają w użytkowaniu wieczystym powódki. Wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, Prezydent Miasta G. oświadczeniem zawartym w piśmie z 7 grudnia 2009 r. wypowiedział powódce dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (58.036,42 zł rocznie), ustalając, że począwszy od 1 stycznia 2010 r. opłata roczna z tego tytułu wynosi 1.063.054,92 zł i stanowi iloczyn powierzchni gruntu (325.134 m<sup>2</sup>), określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości 1m<sup>2</sup> gruntu oraz stawki procentowej w rozmiarze 3 %. Była to pierwsza aktualizacja opłaty od chwili objęcia przez powódkę gruntu w użytkowanie wieczyste.

W dniu 7 stycznia 2010 r. powódka złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona. SKO orzeczeniem z 13 kwietnia 2011 r. oddaliło wniosek. W dniu 6 maja 2011 r. powódka złożyła sprzeciw od orzeczenia SKO z 13 kwietnia 2011 r., który – na podstawie art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.; dalej: ugn) – w dniu 17 czerwca 2011 r. został przekazany Sądowi Okręgowemu w Gliwicach.

Oddany w wieczyste użytkowanie grunt, o który chodzi w sprawie, jest zabudowany obiektami produkcyjno-biurowymi, ma dojazd ulicą (...) w G. i pełne uzbrojenie. Stan taki istniał już w chwili oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Po objęciu gruntów w użytkowanie wieczyste powódka poczyniła na nieruchomości szereg nakładów, przy czym były to nakłady zarówno na nieruchomość gruntową, jak i na budynki i obiekty na tej nieruchomości posadowione. Powódka poczyniła także nakłady na uzbrojenie nieruchomości, w tym na sieć energetyczną i gazową poza granicami nieruchomości.

Do wykonanych nakładów należy zaliczyć: rozbiórkę starej stacji przesyłowej (...), budynku stacji, stacji przemiałowej oraz estakad żelbetowych przedsiębiorstwa, rozbiórkę kominów stalowych i pieca szybowego, rozbiórkę części starego budynku oznaczonego w opinii jako obiekty nr 12 i 30, a następnie budowę sieci drogowej wykonanej w

2008r., rozbiórkę budynku starej kotłowni, a następnie budowę sieci drogowej w roku 2004, budowę obiektów dla potrzeb produkcji wełny szklanej i mineralnej tj. budynku wielofunkcyjnego piecowni, budynku uzdatniania wody, budynku skraplaczy i wentylatorów, magazynu słuczki szklanej, komina filtrów elektrycznych oczyszczania spalin, magazynu surowców do produkcji wełny mineralnej, budynku łapacza pyłów, budynku surowców do produkcji wełny mineralnej, budynku redukcji ciśnienia gazu, zbiornika p.poż. budynku administracyjnego, zbiornika do magazynowania ciekłego tlenu wraz z siecią, stacji produkcji tlenu i kotłowni gazowej, budowę hali magazynowej dziennej produkcji wełny mineralnej, stacji redukcyjno – pomiarowej, budowę estakady rurociągów, modernizację rozjazdów i podkładów torowych bocznic kolejowej, budowę nowej przepompowni ścieków, budowę układu drogowego wykonaną w 1999, budowę drogi dojazdowej w rejonie budynku stacji redukcyjno pomiarowej w roku 1998, budowę zewnętrznej sieci przeciwpożarowej na terenie nieruchomości, budowę sieci zewnętrznej wody pitnej na terenie nieruchomości, renowację parkingu przed biurowcem, budowę układu dróg, parkingów i placów składowych wykonaną w latach 2000-2005, budowę separatorów olejowych na istniejącej kanalizacji deszczowej, modernizację rurociągu tłoczego kanalizacji sanitarnej, budowę parkingu dla samochodów ciężarowych wraz z dojazdami, budowę placu składowego (południowego) wraz z dojazdami, budowę drogi dojazdowej (wewnątrzzakładowej) w 2010r., budowę sieci oświetlenia dróg i parkingów , budowę i modernizację kanalizacji deszczowej , uporządkowanie zieleni, makroniwelację i rekultywację terenu, budowę chodników oraz nawierzchni brukowych i betonowych (inwestycje szczegółowo opisane w opinii biegłego z zakresu budownictwa z marca 2019r.; opinia w teczce w załączeniu k. 47-50 , 51-53, k. 54-55, k. 65-67, 86-90, k.93-97, k. 124-127, k. 70 – 72, k. 73, k. 74-75, k. 111-116, k. 118-121, k. 128-130, 131-135, k. 136-141, k. 144-150, k. 152-157, k. 165-179, k. 181-184, k. 193 -196, k 198-202, k. 204-217, k. 220-223, k. 235-238 k. 250).

Wszystkie w/w inwestycje były uzasadnione pod względem gospodarczym i były konieczne do prowadzenia przez powódkę zamierzonej działalności gospodarczej. Jednocześnie – mając na względzie przeznaczenie gruntu – znaczna ich część była uzasadniona i konieczna dla wykorzystania gruntu zgodnie z przeznaczeniem. Dotyczy to budowy układu drogowego w 1999, budowy drogi dojazdowej w rejonie budynku stacji redukcyjno pomiarowej w roku 1998, budowy zewnętrznej sieci przeciwpożarowej na terenie nieruchomości, budowy sieci zewnętrznej wody pitnej na terenie nieruchomości, renowacji parkingu przed biurowcem, budowy układu dróg, parkingów i placów składowych w latach 2000-2005, budowy separatorów olejowych na istniejącej kanalizacji deszczowej, modernizacji rurociągu tłoczego kanalizacji sanitarnej, budowy parkingu dla samochodów ciężarowych wraz z dojazdami, budowy placu składowego (południowego) wraz z dojazdami, budowy drogi dojazdowej (wewnątrzzakładowej) w 2010r., budowy sieci oświetlenia dróg i parkingów , budowy i modernizacji kanalizacji deszczowej, budowy chodników oraz nawierzchni brukowych i betonowych (k. 64, 76-78, k. 79-83, k.86-90, k.93-97, k. 118-121, k. 136-141, k. 144-150, k. 152-157, k. 165-179, k. 181-184, k. 193 -196, k 198-202, k. 204-217, k. 220-223, k. 235-238 opinii biegłego z zakresu budownictwa z 25 marca 2019r – w zał.). Wszystkie te inwestycje dotyczą jednak obiektów posadowionych na gruncie i stanowiących odrębny przedmiot własności. Nie są one zatem nakładami na nieruchomość gruntową.

Podobnie pozostałe opisane wyżej inwestycje tj. rozbiórka starej stacji przesypowej SP – 7 , budynku stacji, stacji przemiałowej oraz estakad żelbetowych przedsiębiorstwa, rozbiórka kominów stalowych i pieca szybowego, rozbiórka części starego budynku oznaczonego w opinii jako obiekty nr 12 i 30, a następnie budowa sieci drogowej wykonanej w 2008r., rozbiórka budynku starej kotłowni, a następnie budowa sieci drogowej w roku 2004 (k. 47-50 , 51-53, k. 54-55, k. 65-67, k. 124-127 i k. 250 opinii biegłego z zakresu budownictwa z 25 marca 2019r – w zał.),budowa obiektów dla potrzeb produkcji wełny szklanej i mineralnej tj. budynku wielofunkcyjnego piecowni, budynku uzdatniania wody, budynku skraplaczy i wentylatorów, magazynu słuczki szklanej komina filtrów elektrycznych oczyszczania spalin, magazynu surowców do produkcji wełny mineralnej, budynku łapacza pyłów, budynku surowców do produkcji wełny mineralnej, budynku redukcji ciśnienia gazu, zbiornika p.poż. budynku administracyjnego, zbiornika do magazynowania ciekłego tlenu wraz z siecią, stacji produkcji tlenu i kotłowni gazowej, budowa hali magazynowej dziennej produkcji wełny mineralnej, stacji redukcyjno – pomiarowej , budowa estakady rurociągów, modernizacja rozjazdów i podkładów torowych bocznic kolejowej, budowa nowej przepompowni ścieków (k. 70 – 72, k. 73, k. 74-75, k. 111-116, k.128-130, k. 131-135 i k. 250 opinii biegłego z zakresu budownictwa z 25 marca 2019r – w zał.) stanowią nakłady na obiekty będące odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Jednocześnie nie stanowią one

nakładów koniecznych dla wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a są związane wyłącznie z realizacją uprawnień właścicielskich i stanowią nakłady inwestycyjne służące ulepszeniu i unowocześnieniu majątku przedsiębiorstwa i zapewnieniu jego potrzeb.

Jedynym nakładem dokonany na terenie nieruchomości, stanowiącym nakład na nieruchomość gruntową było uporządkowanie zieleni, makroniwelacja i rekultywacja terenu.

Powódka w czasie trwania użytkowania wieczystego poczyniła również inwestycje poza terenem nieruchomości, które obejmowały doprowadzenie rurociągu zewnętrznego, doprowadzenie kabla zasilania zewnętrznego 20 kv S. oraz doprowadzenie kabla zasilania zewnętrznego 20 kv (...) oraz (...) (k. 100-103, k. 105-109, k. 186-189 opinii biegłego z zakresu budownictwa z 25 marca 2019r – w zał.). Przed dokonaniem tych inwestycji były doprowadzone zarówno zasilanie energetyczne jak i rurociąg gazowy, niemniej z przyczyn technicznych okazały się one niewystarczające dla potrzeb prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej.

Opisywane przez biegłego z zakresu budownictwa budowa parkingu dla samochodów ciężarowych wykonana w roku 2011 i rozbudowa parkingu dla samochodów ciężarowych dokonana w roku 2012 (opinia biegłego k. 225 nast, 230 i nast.) miały miejsce już po dacie spornej aktualizacji opłaty, a co za tym idzie są bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty wynosiła (opinia biegłego M. M. k.1834) 29.626.210 zł, a zatem zaktualizowana opłata wyliczona jako 3 % tej wartości to 888.786 zł.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego M. M. k.1834, opinię biegłego H. S. k. 731, w części biegłego K. K. k. 861 oraz w części opinię biegłego z zakresu budownictwa K. D. (karty szczegółowo przytoczone powyżej). Sąd miał na względzie, iż opinia biegłego K. D. dotknięta jest szeregiem uchybień, polegających przede wszystkim na niewłaściwej wykładni pojęcia nakładów koniecznych na nieruchomość gruntową, co doprowadziło do tego, iż biegły potraktował jako nakłady konieczne wszystkie nakłady celowe z punktu widzenia wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem tj. na cele działalności gospodarczej, niezależnie od tego czy były to nakłady na nieruchomość gruntową i niezależnie od tego czy były one faktycznie nakładami koniecznymi czy też użytecznymi. Wartość opinii biegłego polegała jednak na szczegółowym skatalogowaniu i opisie poszczególnych nakładów, co pozwoliło Sądowi dokonać oceny ich charakteru i rodzaju z punktu widzenia treści ustawy. Słusznie również wskazuje strona pozwana, że biegły wycenił koszt nakładów, a nie ich wartość, niemniej kwestia ta wobec ustalenia, że żadne z poczynionych nakładów nie podlegają zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a aktualizowaną, nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślenia wymaga, że stanowisko, iż żadne z poczynionych nakładów nie podlegają zaliczeniu na różnicę w opłacie zostało zaprezentowane już w opinii biegłego H. S. (k. 731), który odpowiedział wprost na pytanie zawarte w tezie dowodowej sformułowanej na okoliczność, które z nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości są nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i jaka jest ich wartość oraz które z nakładów poczynionych przez powoda są nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Podobne stanowisko zajął również biegły M. M., który również nie dokonał żadnego zaliczenia, zaznaczając jedynie, iż gdyby sąd stanął na stanowisku odmiennym winien wskazać, które konkretnie nakłady takiemu zaliczeniu mają podlegać. Ocena charakteru i rodzaju poniesionych przez powódkę nakładów oraz możliwości ich zaliczenia na poczet różnicy w opłacie była zatem spójna, a Sąd w pełni ją podziela. Nie zmienia tego opinia biegłego K. K., który wyliczył wartość nakładów wskazanych w tezie dowodowej, ale nie odniósł się do II tezy postanowienia z dnia 18 grudnia 2013r. dotyczącej wpływu nakładów na wartość i cechy techniczno – użytkowe gruntu (post. k. 824). Również biegła A. J. nie dokonała zaliczenia poniesionych przez powódkę nakładów na poczet różnicy opłacie, choć uzasadnienie, które w tym zakresie przywołała nie wydaje się prawidłowe.

### **Sąd zważył co następuje:**

Do aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa zastosowanie mają zasady określone w art.77-81 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w brzmieniu w jakim obowiązywały w dacie aktualizacji. Zasadą jest, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega

aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty ( art. 77 ust 1 ustawy). Odmowa przyjęcia wskazanej w wypowiedzeniu nowej opłaty łączy się ze złożeniem wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie wysokości nowej opłaty. Sprzeciw od orzeczenia kolegium uruchamia postępowanie sądowe (art. 80 ustawy) .

Przepis art. 77 ust. 4 -6 ugn w dacie aktualizacji spornej opłaty brzmiał:

ust.4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, 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.

ust.5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

ust. 6. Zasady, o których mowa w art. 77 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.

Rozpoznając złożoną w niniejszej sprawie apelację powódki Sąd Apelacyjny nie podzielił wykładni art. 77 ust. 4-6 ugn, zgodnie z którą zaliczenie wartości nakładów jakich mowa w ust. 5 i 6 art. 77 możliwe jest tylko wówczas, gdy zostały dokonane po dniu ostatniej aktualizacji ( tj. po dniu pierwszej lub kolejnej aktualizacji). Dokonując wykładni Sąd Apelacyjny oderwał się od literalnego brzmienia ustawy i kierował się przesłankami celowościowymi. Uzyskana w ten sposób interpretacja przepisu pozostaje zresztą w zgodzie z kierunkami zmian ustawy jakie nastąpiły po dacie aktualizacji, co potwierdza zasadność takiej wykładni. W tej sytuacji Sąd zgodnie z zaleceniami Sądu Apelacyjnego przy ponownym rozpoznaniu sprawy dokonał badania zasadności zaliczenia wartości dokonanych przez powódkę nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało jednak aby zgłaszane w tym zakresie przez powódkę zarzuty były uzasadnione.

Dokonane ustalenia pozwalają skategoryzować powoływane przez powódkę inwestycje na trzy kategorie. Pierwsza z nich to nakłady na budynki i inne obiekty budowlane posadowione na nieruchomości. Należą do nich zarówno inwestycje dokonywane wyłącznie na potrzeby przedsiębiorstwa powódki, jak i takie, które można uznać za konieczne dla wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem (tj. na potrzeby działalności gospodarczej, niezależnie od konkretnego profilu tej działalności, przy jednoczesnym uwzględnieniu cech nieruchomości, w tym jej usytuowania, rozmiarów itd.). Zostały one szczegółowo przywołane w części ustalającej i ponowne ich wymienianie nie jest konieczne. Żadne z tych nakładów nie mogą być jednak uznane za mieszczące się w zakresie regulacji art. 77 ust. 4 - 6 ugn. Nie są to również nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4) 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 użytkownik wieczysty poniósł je na nieruchomościach sąsiednich, inwestując w publiczną infrastrukturę techniczną, zwiększającą wartość nieruchomości będącej przedmiotem wieczystego użytkowania (por. wyrok Sądu apelacyjnego w Gdańsku z dnia 25 stycznia 2016r., sygn. V ACa 328/15). Jednocześnie nie są to nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu i na wartość nieruchomości gruntowej (art. 77 ust. 6) – inwestycje te stanowią nakłady na odrębny od pozostającej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej przedmiot własności (art. 235 § 1 k.c.). Nakłady te po pierwsze nie są konieczne dla nieruchomości gruntowej, po drugie nie mają wpływu na cechy techniczno – użytkowe gruntu (nieruchomości gruntowej jako odrębnego przedmiotu własności), a tym samym nie mają wpływu na jej wartość, przy ocenie której nie brano pod uwagę wartości budynków i obiektów budowlanych stanowiących własność użytkownika wieczystego.

Druga grupa powoływanych przez powódkę inwestycji to nakłady na nieruchomość gruntową tj. uporządkowanie zieleni, makroniwelacja i rekultywacja terenu. Zważywszy jednak na fakt, że w chwili objęcia gruntu w użytkowanie

wieczyste były już posadowione na nieruchomości budynki, drogi i parkingi wystawione przez podmioty prowadzące tam uprzednio działalność gospodarczą, a nieruchomość była uzbrojona, nie można w ocenie Sądu przyjąć aby działania takie jak uporządkowanie zieleni oraz niwelacja i rekultywacja terenu mieściły się w zakresie regulacji art. 77 ust. 6 ugn. Niewątpliwie są to nakłady wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu i zapewne mają wpływ na wartość nieruchomości gruntowej, jednakże nie można ich uznać za nakłady konieczne, co jest jedną z kumulatywnych przesłanek zastosowania art. 77 ust. 6 ugn. Są to nakłady użyteczne (ulepszające), podnoszące co prawda walory techniczno użytkowe gruntu i jego wartość, ale nie konieczne do utrzymania tej nieruchomości w stanie zgodnym z jej przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014r. sygn. IV CSK 736/13 i zawarte w jego uzasadnieniu wywody na temat nakładów koniecznych, użytecznych i zbytkowych w rozumieniu art. 77 ugn).

Trzecią grupą nakładów na które powołuje się powódka są nakłady dokonane poza granicami nieruchomości, a więc inwestycje związane z budową rurociągu gazowego i doprowadzeniem kabli energetycznych opisanych w części ustalającej. Znaczenie pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. również w dacie aktualizacji opłaty było tożsame z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 marca 2013r., sygn. I ACa 1052/13). Zgodnie z tą regulacją 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. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało jednak, aby inwestycja obejmująca doprowadzenie rurociągu zewnętrznego, doprowadzenie kabla zasilania zewnętrznego 20 kv S. oraz doprowadzenie kabla zasilania zewnętrznego 20 kv (...) oraz (...) była finansowana ze środków o jakich mowa w art. 143 ust 1 ustawy. Niezależnie od tego infrastruktura w postaci doprowadzenia rurociągu gazowego i energii elektrycznej istniała już wcześniej, tj. przed objęciem nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez powódkę. Okazała się ona jednak niewystarczająca dla prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej, stąd wykonanie nakładów zmierzających do zabezpieczenia potrzeb powódki. Nie są to zatem nakłady o jakich mowa w art. 77 ust. 4 ustawy.

Reasumując Sąd nie znalazł podstaw do dokonania zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy w opłacie adiacenckiej i przy zastosowaniu art. 80 ugn ustalił wysokość opłaty rocznej na 888.786 zł.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. i uznając, że pozwany utrzymał się ze swoim stanowiskiem niemal w całości, kosztami obciążono stronę powodową. Koszty zasądzone na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej RP obejmują zastępstwo procesowe przed Sądem I i II instancji oraz koszty postępowania zażaleniowego (po 7.200 zł za każdą instancję i 5.400 zł w postępowaniu zażaleniowym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r.).

Na koszty jakie nakazano pobrać w trybie art. 113 u.k.s.c. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach złożyły się poniesione w toku procesu wydatki w kwocie 75.414,58 zł pomniejszone o uiszczoną przez powódkę zaliczkę w kwocie 8.000 zł oraz o koszty objęte prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 12 stycznia 2015r. (k. 1026) tj o kwotę 3.285,45 zł – łącznie 64.129,13 zł.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk