

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 8 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 937/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, że nadaje mu treść: „zasądza od powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego”;**
- 2. oddala apelację strony pozwanej w pozostałej części;**
- 3. oddala apelację strony powodowej;**
- 4. zasądza od powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Zbigniew Ducki

I ACa 1164/15

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 3 grudnia 2015 r.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2015 r., uzupełnionym wyrokiem z dnia

11 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny:

I. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K., obręb (...), jednostka ewidencyjna (...), stanowiącej się z działek ewidencyjną nr:(...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K., IV Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi od dnia 1 stycznia 2011r. kwotę 200.458,29 zł (dwieście tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia dziewięć groszy), przy czym na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną zalicza wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 99.117 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto siedemnaście) złotych;

II. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K., obręb (...), jednostka ewidencyjna (...), stanowiącej się z działki ewidencyjnej nr (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K., IV Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi od dnia 1 stycznia 2011r. kwotę 135.099,57 zł (sto trzydzieści pięć tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt siedem groszy), przy czym na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną zalicza wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 10.815 (dziesięć tysięcy osiemset piętnaście) złotych;

III. oddalił powództwo w pozostałej części;

IV. koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł.

Jako okoliczności bezsporne Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. (dalej w tekście: (...) S.A.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w K. w obrębie ewidencyjnym nr (...) jednostki ewidencyjnej(...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,1260 ha oraz działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 2,3681 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy(...)w K.IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa.

Prezydent Miasta K. pismem z dnia 6 grudnia 2010 r. wypowiedział (...) S.A. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) wynoszącą 29.929,20 zł. Jednocześnie Prezydent Miasta K. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 268.746,21 zł, co stanowi 3% wartości gruntu. Nowa opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r.

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 8.958.807,00 zł na podstawie operatu szacunkowego z dnia 6 września 2010 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. Z..

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 27 kwietnia 2011 r., sygn. akt SKO.GN/4160/36/2011 oddalono wniosek (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. W uzasadnieniu stwierdzono, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej została dokonana prawidłowo i ustalono ją w należnej wysokości.

Strona powodowa (...) S.A. jest także użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w K. w obrębie ewidencyjnym nr 9 jednostki ewidencyjnej (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1,5217 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K., IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa.

Prezydent Miasta K. pismem z dnia 6 grudnia 2010 r. wypowiedział (...) S.A. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) wynoszącą 17.803,89 zł. Jednocześnie Prezydent Miasta K. zaproponował użytkownikowi wieczystemu opłatę w nowej wysokości wynoszącej 126.357,39 zł, co stanowi 3% wartości gruntu. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2011 r.

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 4.211.913,00 zł na podstawie operatu szacunkowego z dnia 6 września 2010 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. Z..

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 27 kwietnia 2011 r., sygn. akt SKO.GN/4160/37/2011 oddalono wniosek (...) S.A. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. W uzasadnieniu stwierdzono, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej została dokonana prawidłowo i ustalono ją w należnej wysokości.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych nr (...) - według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2011 r. – wynosi 6.681.943 zł.

Strona powodowa poniosła nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowej nieruchomości w postaci: hydrantów w kwocie 37.864 zł, słupów oświetleniowych w kwocie 5.600 zł oraz stacji trafo w kwocie 39.420 zł.

Strona powodowa poniosła także nakład na plantowanie terenu w kwocie 16.233 zł, stanowiący nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno- użytkowe gruntu i powodujący wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości.

Powodowa spółka poniosła także inne nakłady w postaci: naprawy ogrodzenia (36.921,5 zł), remontu nawierzchni rampy (16.000 zł), wyznaczenia w terenie punktów granicznych (700 zł), wykonania fragmentu ogrodzenia (1.265 zł), wyznaczenia i stabilizacji punktów granicznych (900 zł), materiałów do wykonania ogrodzenia (207,84 zł), wykonania chodnika (4.600 zł), remontu nawierzchni (7.326,90 zł), wyznaczenia w terenie odcinka granicy (1.400 zł), wykonania ogrodzenia z siatki ocynkowanej na słupkach stalowych (12.684 zł), wykonania projektu bramy wjazdowej (4.000 zł), remontu ogrodzenia (19.315 zł), wytyczenia usytuowania bramy wjazdowej (800 zł), wykonania i montażu bramy wjazdowej (17.000 zł), nawierzchni asfaltowej (459.935 zł).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości złożonej z działki ewidencyjnej nr (...) - według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2011 r. – wynosi 4.503.319 zł.

Na wskazaną nieruchomość strona powodowa poniosła nakład konieczny w postaci plantowania terenu w kwocie 10.815 zł, wpływający na cechy techniczno –użytkowe gruntu i powodujący wzrost jego wartości.

Strona powodowa poniosła także inne nakłady w postaci: ścinki drzew (11.000 zł), remontu wjazdu (4.113,87 zł), remontu nawierzchni asfaltowej (7.779,32 zł), wycinki drzew (4.000 zł), naprawy ogrodzenia (4.980 zł), remontu placu manewrowego, bramy i ogrodzenia (9.160 zł), pielęgnacji drzew (24.500 zł), asfaltowania dziur na placu manewrowym (14.687,50 zł), wycinki drzew (9.900 zł), nawierzchni asfaltowej (306.425 zł), podbudowy (72.100 zł).

Niniejsza sprawa wymagała wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c., a opinia biegłych sądowych: E. H. i M. W. stanowiła podstawowy i fundamentalny dowód rozstrzygnięcia. Przedmiotowe opinie biegłych sądowych zawierają uzasadnienie ostatecznych wniosków, które zostały sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych.

Uwzględnienie wskazanej przez stronę powodową opinii prywatnej stanowiłoby niedopuszczalne obejście przepisów dotyczących pozyskiwania w toku procesu wiadomości specjalnych.

Ustalając wartość nakładów poniesionych przez stronę powodową na przedmiotowe nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na pisemnych i ustnych opiniach biegłego sądowego E. H., a także na pisemnej opinii biegłego sądowego M. W. z dnia 17 października 2014 r.

Sąd Okręgowy uznał za w pełni wiarygodne zeznania świadków D. B. i H. B. dotyczące prac wykonanych na przedmiotowej nieruchomości, bowiem korespondowały one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, jest uprawniony samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w brzmieniu obowiązującym w dacie przedmiotowej aktualizacji – wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Odwołując się do treści art. 78 ust. 1 i 2 oraz art. 80 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., dalej w tekście: „u.g.n.”) Sąd Okręgowy wskazał, że celem niniejszego postępowania jest ustalenie, czy dokonana przez Prezydenta Miasta K. czynność prawna w postaci aktualizacji, tj. wypowiedzenia dotychczasowej i przedstawienia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) złożonej z działek nr (...) oraz nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) złożonej z działki nr (...), jest czynnością skuteczną, ewentualnie ustalenie nowej opłaty w wysokości innej niż zaoferowana użytkownikowi wieczystemu gruntu przez jego właściciela.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut dotyczący formalnej wadliwości wypowiedzenia jest nieuzasadniony. Pisma z dnia 6 grudnia 2010 r. zawierały wszystkie wymagane przez prawo elementy konieczne do skutecznego dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymienionych wyżej nieruchomości, tj. propozycję wysokości nowej opłaty, wskazanie sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty (3% wartości gruntu), pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Przedmiotowe wypowiedzenia zostały też skutecznie doręczone. W ocenie Sądu Okręgowego błędne podanie w treści wymienionych wyżej pism oznaczenia ewidencyjnego działek i ich wartości (w obu pismach wskazano działkę nr (...) o wartości 1.061.261 zł) stanowi jedynie omyłkę pisarską, która nie ma wpływu na ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości.

Jak wyżej wskazano, z treści art. 77 ust. 1 u.g.n. wynika, iż podstawową przesłanką aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest zmiana wartości tej nieruchomości. Natomiast zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Stosownie do treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Natomiast szczegółowe zasady wyceny nieruchomości określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Odwołując się do treści art. 77 ust. 4 u.g.n., art. 143 ust. 2 u.g.n. oraz art. 77 ust. 6 u.g.n. Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie bezspornym było, iż strona pozwana miała podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, wynikające z art. 77 ust. 1 u.g.n., bowiem strony były zgodne co do tego, że wartość nieruchomości oddanych stronie powodowej w użytkowanie wieczyste wzrosła. W toku postępowania kwestionowana była natomiast przyjęta przez stronę pozwaną wartość przedmiotowych nieruchomości, a tym samym ustalona wysokość opłat rocznych. Spór dotyczył również istnienia podstaw do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Żądanie zaliczenia nakładów poniesionych przez stronę powodową na przedmiotowe nieruchomości Sąd uwzględnił częściowo.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy ustalił, iż wartość rynkowa prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) złożonej z działek ewidencyjnych nr (...) według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosi 6.681.943 zł. W konsekwencji wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki wynosi 200.458,29 zł. Strona powodowa poniosła nakłady na budowę na przedmiotowej nieruchomości poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w postaci: hydrantów w kwocie 37.864 zł, słupów oświetleniowych w kwocie 5.600 zł oraz stacji trafo w kwocie 39.420 zł. Strona powodowa poniosła także nakład na plantowanie terenu w kwocie 16.233 zł, który w ocenie Sądu był nakładem koniecznym, wpływającym na cechy techniczno – użytkowe gruntu i powodującym wzrost jego wartości, a zatem spełniał przesłanki przewidziane w art. 77 ust. 6 u.g.n. Nakłady polegające na plantowaniu terenu należy zaliczyć do nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., gdyż służą utrzymaniu nieruchomości w należyтым stanie, poprzez podniesienie jej walorów techniczno – użytkowych i prowadzą do wzrostu wartości tej nieruchomości. Wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, wymagało uporządkowania całego terenu, co obejmowało także konieczność uporządkowania znajdujących się na gruncie nasadzeń. Bez wykonania tych prac nie można by normalnie korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nakłady obejmujące plantowanie miały charakter nakładów koniecznych, gdyż bez ich dokonania nieruchomość nie byłaby zdalna do normalnego korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste. Taki charakter przedmiotowych nakładów wynika z opinii biegłego sądowego M. W.. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie wynika, aby plantowanie terenu było spowodowane dążeniem powodowej spółki do polepszenia nieruchomości bądź jedynie do zaspokojenia upodobań estetycznych strony powodowej. Z poczynionych ustaleń wynika, że dokonane przez stronę powodową nakłady na porządkowanie nieruchomości z roślinności spowodowały wzrost wartości nieruchomości, co jest kolejną konieczną przesłanką zastosowania do nich art. 77 ust. 6 u.g.n.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji, a odnosząc się do pozostałych nakładów poczynionych przez stronę powodową wskazał, iż prace takie jak wykonanie chodnika, remont cząstkowy nawierzchni, remont cząstkowy dróg na terenie zapleczy, prace związane z wykonaniem podbudowy, wykonanie nawierzchni asfaltowej, remont wjazdu, naprawa dróg i placu, asfaltowanie dziur na placu manewrowym nie są nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. (na co zwrócił uwagę biegły sądowy M. W. w pisemnej opinii z dnia 17 października 2014 r.).

W ocenie Sądu Okręgowego w/w nakłady, a także nakłady związane z naprawą ogrodzenia, wykonaniem fragmentów ogrodzenia, wykonaniem i montażem bramy wjazdowej wraz z fundamentem, wyznaczeniem w terenie i stabilizacją punktów granicznych, wytyczeniem w terenie bramy wjazdowej, wyznaczeniem w terenie fragmentów granicy, ścinką drzew, pielęgnacją drzewostanu, naprawą ogrodzenia, remontem nawierzchni rampy budynku nie są nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 2a u.g.n. 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. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach.

Oплата roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Sąd Okręgowy podzielił podgląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACa 587/14 (LEX nr 1548529), iż adresatem normy z art. 77 ust. 2a u.g.n., mającej charakter techniczny, nie jest sąd oceniający prawidłowość aktualizacji i ustalający wysokość nowej opłaty, ale organ administracji, którego rzeczą będzie wskazanie wysokości mających nastąpić wpłat użytkownika wieczystego, z uwzględnieniem wyroku sądu, zapadłego w postępowaniu aktualizacyjnym oraz treści w/w przepisu.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony:

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

1. naruszenie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez uznanie, że wypowiedzenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste z dnia 6 grudnia 2010 r. dotyczące przedmiotowych nieruchomości, pomimo że nie zawierały prawidłowych danych odnośnie oznaczenia nieruchomości i ich wartości, są skuteczne, a braki formalne wypowiedzeń są jedynie omyłkami pisarskimi, nie odnoszącymi żadnych skutków;

2. naruszenie art. 77 ust. 4 i art. 143 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie wysokości nakładów na niższym poziomie niż poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na infrastrukturę techniczną oraz nakłady konieczne wpływające na wartość nieruchomości oraz nie zaliczenie na różnicę między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości wszystkich nakładów na nieruchomości;

3. naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie działki nr (...) na poziomie wyższym niż wynika to z wypowiedzenia z dnia 6 grudnia 2010 r.

4. naruszenie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę wyroku poprzez ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej obu nieruchomości jest nieuzasadniona i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu;

ewentualnie o zmianę wyroku i ustalenie, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) wynosi z dniem 1 stycznia 2011 r. kwotę 200.458,29 zł, przy czym na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 790.392 zł z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 r. wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach tj. 2012 r. i 2013 r. oraz ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) wynosi z dniem 1 stycznia 2011 r. kwotę 126.357,39 zł przy czym na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 479.461 zł z uwzględnieniem, że użytkownik wieczysty za 2011 r. wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach tj. 2012 r. i 2013 r.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części dotyczącej ustalenia zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwotach 99.117 zł i 10.815 zł oraz w zakresie orzeczenia o kosztach procesu (pkt IV) i zarzuciła:

I. naruszenie art. 77 ust. 1, 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe ich zastosowanie i przyjęcie, że nakłady na plantowanie terenu są nakładami koniecznymi;

- naruszenie art. 233 §1 k.p.c. i błędna ocenę opinii obu biegłych oraz zeznań świadka H. B. co doprowadziło do oparcia ustaleń faktycznych na podstawie wniosków płynących z tych dowodów, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, że w wyniku tych nakładów wzrosła wartość nieruchomości oraz, że nakłady te stanowią nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n.;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że nakłady poniesione na plantowanie terenu spowodowały wzrost wartości nieruchomości w sytuacji gdy w sprawie brak jest opinii biegłego sadowego opartej na porównaniu wartości działek sprzed i po dokonaniu tych nakładów;

- naruszenie art. 77 ust. 1 i 4 w zw. z art. 143 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż pod pojęciem budowy urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć należy także remont, przebudowę, wymianę i modernizację, a także przez niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, iż powód poniósł nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w postaci: hydrantów, słupów oświetleniowych oraz stacji trafo oraz przyjęcie, że nakłady te podlegają zaliczeniu na poczet opłaty rocznej;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodu z decyzji uwłaszczeniowej z 10 października 1991 r., opinii biegłych oraz świadków D. B. i H. B.;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że nakłady powyższe poniesione zostały na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w sytuacji gdy zostały poniesione na istniejące urządzenia infrastruktury i ich modernizację, przebudowę i remont;

- naruszenie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. poprzez przyjęcie, że powód wykazał poniesienie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakłady konieczne;

II naruszenie art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie .

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w punktach I i II przez oddalenie powództwa co do nakładów oraz w punkcie IV przez stosowną zmianę orzeczenia o kosztach procesu.

Strony wniosły wzajemnie o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej jest nieuzasadniona zaś apelacja strony pozwanej jest uzasadniona jedynie w znikomej części dotyczącej orzeczenia o kosztach procesu.

Na wstępie, z uwagi na konieczność podania podstawy rozstrzygnięcia (art. 382 k.p.c.), wskazać należy, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny został przyjęty za własny przez Sąd Apelacyjny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c.

Bardzo istotne dla dalszych rozważań jest to, że strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w K., poza zarzutem naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. nie podniosła zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, a w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. czy też błędów w ustaleniach faktycznych. Zarzuty tego tyczące podniosła natomiast strona pozwana Skarb Państwa – Prezydent Miasta K..

Ponieważ tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje możliwość zbadania poprawności zastosowania prawa materialnego w pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów procesowych podniesionych w apelacji strony pozwanej.

I tu wskazać należy, że Sąd Najwyższy wielokrotnie w swym orzecznictwie (por. np. wyrok z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, OSNC 2005, nr 5 poz. 91) wyjaśniał, że wykroczenie przez sąd poza granice statuowane art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów zakłada wykazanie, że wnioski wyprowadzone przez sąd z zebranego materiału dowodowego były nielogiczne bądź sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego albo, że sąd oparł swe ustalenia na dowodach nieprawidłowo przeprowadzonych lub poczynionych bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

Należy podkreślić, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to jego ocena nie narusza reguły swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 k.p.c., choćby na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysunąć wnioski odmienne.

Z taka sytuacja niewątpliwie nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie zwłaszcza, że strona pozwana zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. czy też błąd w ustaleniach faktycznych nie wskazuje na konkretne uchybienia Sądu tylko podejmuje polemikę z ustaleniami Sądu po to by kwestionować wnioski wyprowadzone z materiału dowodowego.

Ponieważ dla sprawy istotnymi dowodami były opinie biegłych tak zasadnicze jak i uzupełniające biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości dr E. H. oraz biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości i mienia ruchomego mgr inż. M. W. na obecnym etapie żadna ze stron nie kwestionuje opinii biegłej dr E. H. w zakresie dotyczącym wyceny wartości przedmiotowych nieruchomości natomiast Sąd Okręgowy wyjaśnił w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, że biegła ta nie potrafiła precyzyjnie określić, które z nakładów poczynionych przez stronę powodową na przedmiotowe nieruchomości zostały dokonane na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, a które miały charakter nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu i w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. To spowodowało, że Sąd Okręgowy zlecił sporządzenie opinii w tym zakresie biegłemu sądowemu mgr inż. M. W.. Z decyzją ta należy się zgodzić zwłaszcza, że sam pozwany w swej apelacji jej nie kwestionuje. Biegły ten opracowywał opinie na zaawansowanym etapie postępowania gdy strony nie tylko zaprezentowały swe stanowiska ale też przeprowadzonych zostało szereg dowodów w tym z przesłuchania świadków wskazywanych w apelacji pozwanego to jest D. B. i H. B.. Sam biegły w opinii z października 2014 r. (k. 358 i nast.) jako źródła danych merytorycznych wskazuje akta sprawy oraz oględziny nieruchomości. W opinii tej biegły między innymi stwierdził, że wykonanie chodnika, remont cząstkowy nawierzchni, remont cząstkowy dróg na terenie zapleczy, prace związane z wykonaniem podbudowy, wykonanie nawierzchni asfaltowej, podbudowa, plantowanie terenu, remont wjazdu, naprawa dróg i placu, asfaltowanie dziur na placu manewrowym – nie są nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Droga mieści się w definicji „infrastruktury technicznej”, jednak w tym przypadku, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 223/12, nie można jej uznać za nakład spełniający art. 77 ust. 4 u.g.n.. Opisane prace, jak zauważa dalej biegły, de facto związane są z budową lub remontem dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych ulokowanych na nieruchomości użytkownika wieczystego które nie stanowią nakładów z art. 77 ust. 4 u.g.n. ponieważ stanowią własność użytkownika wieczystego. Infrastruktura techniczna rozumiana jest jako infrastruktura publiczna w świetle art. 143 ust. 1 u.g.n.

W ocenie biegłego nakłady te a także nakłady związane z naprawą ogrodzenia, wykonaniem fragmentów ogrodzenia, wykonaniem i montażem bramy wjazdowej wraz z fundamentem, wyznaczeniem w terenie i stabilizacją punktów granicznych, wytyczeniem w terenie bramy wjazdowej, wyznaczeniem w terenie fragmentów granicy, ścinka drzew, pielęgnacja drzewostanu, naprawa ogrodzenia, wykonanie ogrodzenia, remont nawierzchni rampy budynku, nie spełniają także kryterium pojęcia nakładów koniecznych na grunt opisanych w art. 77 ust. 6 u.g.n.

Z kolei prace związane z montażem słupów oświetleniowych, hydrantów oraz montażem stacji trafo, zdaniem biegłego są inwestycjami w uzbrojenie własnej nieruchomości i nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury technicznej.

We wnioskach opinii biegły M. W. jednoznacznie stwierdził „Z pośród nakładów poczynionych przez stronę powodową na przedmiotowe nieruchomości, jedynie nakłady związane z plantowaniem terenu mają charakter nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła



wartość nieruchomości gruntowych. Żaden z pozostałych nakładów wymienionych przez stronę powodową ... nie ma charakteru nakładów dokonanych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej ani nie ma charakteru nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno użytkowe gruntu”. Odpowiadając na zarzuty stron w piśmie z dnia 22 grudnia 2014 r. (k.403) biegły wyjaśnił dodatkowo, że makroniwelacja i plantowanie są czynnościami które w procesie inwestycyjnym używane są zamiennie i dotyczą wyrównania powierzchni terenu. Powyższe prace w kontekście procesu inwestycyjnego pozwalają na korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem tj. przykładowo wzniesienie zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu. M. i plantowanie są czynnościami wstępnymi, poprzedzającymi główny proces inwestycyjny. Słuchany na rozprawie w dniu 12 stycznia 2015 r. (nagranie oraz k.405) biegły M. W. co do nakładów w postaci hydrantów, słupów oświetleniowych oraz stacji trafo przyznał, że mają charakter inwestycyjny i w pewnym zakresie wpływają na wzrost wartości nieruchomości.

Po wyjaśnieniach biegłego żadna ze stron nie zgłosiła dalszych wniosków dowodowych tylko pozostała przy swoich wcześniejszych twierdzeniach.

Ponieważ opinie biegłych jedna dla wyceny wartości nieruchomości a druga dla określenia charakteru nakładów i ich wartości wypada poczynić dodatkową ogólną uwagę a mianowicie zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. I CKN 1170/98 (OSNC 2001, nr 4, poz. 64) opinia biegłego podlega ocenie – zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Kierując się tymi wskazaniem, za Sądem Okręgowym, przyjąć należy, że omawiane tu opinie z uwagi na poziom wiedzy ich autorów, doświadczenie zawodowe, stanowczość wniosków oraz ich umotywowanie zasługują na pozytywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opiniach.

Dlatego też poglądy zaprezentowane w opiniach i ich wnioski trafiają także do przekonania Sadu Apelacyjnego zwłaszcza, że wartość dowodowa opinii nie została skutecznie – w ramach zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. i przy zastosowaniu właściwych dla jej przedmiotu kryteriów oceny – zakwestionowana.

Przy ocenie dowodu z zeznań świadków D. B. i H. B. nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. bowiem Sąd Okręgowy w pełni dał im wiarę z uwagi na to, że zeznania te korespondowały z pozostałymi dowodowymi w tym z opinią biegłego M. W..

Ponieważ w obu apelacjach podniesiono zarzut naruszenia art. 77 i art. 143 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z tym, że strona powodowa zarzuca naruszenie ust. 4 art. 77 u.g.n. a strona pozwana ust. 1, 4 i 6 art. 77 u.g.n. wypada w pierwszej kolejności odnieść się do naruszenia tych przepisów.

Artykuł 77 ust. 4 i 5 u.g.n. uprawnia do zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, nierozliczonych przy wcześniejszych aktualizacjach. Ustęp 6 tego przepisu nakazuje stosować te same zasady do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. 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 art. 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 i 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.

Przedstawiony pogląd potwierdza zestawienie art. 77 ust. 4-6 u.g.n. z art. 148 ust. 4 i art. 87 ust. 4 i 5 tej ustawy. Wszystkie przepisy zostały zmienione w wyniku nowelizacji dokonanej w 2007 r. Celem nowelizacji było zrationalizowanie obciążeń właścicieli, zarządców i użytkowników wieczystych nieruchomości tak, by nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę, poprzez zdublowanie kosztów raz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz – w postaci konieczności uiszczania zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego uzbrojenia technicznego terenu, na którym nieruchomość się znajduje. Dlatego wartość nakładów na infrastrukturę techniczną polega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste i za trwały zarząd, a w wypadku podstaw do obciążenia opłatą adiacencką, umniejsza tę opłatę. Natomiast inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n., natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 u.g.n. mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, Lex nr 1314383).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. w wyroku z dnia 22 stycznia 2013 r., II SA/Po760/12 wyjaśnił, że w pojęciu „budowy drogi” nie mieści się „przebudowa drogi” odrębnie zdefiniowana jako wykonywanie robót, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany pasa drogowego (art. 4 pkt 18 ustawy o drogach publicznych). Ponieważ tylko z „budową” (w tym „rozbudową”) drogi wiąże się możliwość ustalenia opłaty adiacyjnej – a już nie z jej „przebudową” – to istotnego znaczenia nabiera precyzyjne rozróżnienie tych pojęć. Z przebudową mamy doczynienia wówczas, gdy wykonywane są roboty budowlane niewymagające zmiany granic pasa drogowego; a contrario – w przypadku zmiany granic pasa drogowego nie mamy już doczynienia z „przebudową” drogi, ale z jej „rozbudową”. Co więcej, pojęcie „przebudowy drogi” może odnieść się wyłącznie do istniejącej drogi w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy o drogach publicznych, a więc określonego obiektu budowlanego. Cechą, która odróżnia „budowę” drogi od jej „przebudowy”, jest to, że w przypadku „budowy” drogi brak jest istniejącego wcześniej obiektu budowlanego, który dopiero jest budowany, a w przypadku „przebudowy”, przed jej rozpoczęciem musi istnieć wybudowany wcześniej obiekt budowlany, który będzie przedmiotem przebudowy. Istniejącym uprzednio obiektem budowlanym może być nie tylko konstrukcja z materiałów twardych typu beton, asfalt, ale też konstrukcja ziemna, przykładowo w odniesieniu do dróg będzie to przystosowany do ruchu drogowego nasyp czy nawierzchnia ze żwiru usypana i utwardzona na gruncie wyznaczonym jako pas drogowy, będąca wynikiem robót budowlanych (LEX nr 1343189).

Poczynione w sprawie ustalenia niekwestionowane przez stronę powodową w połączeniu z zaprezentowanymi poglądami judykatury prowadzą do wniosku, iż nakłady wskazywane przez stronę powodową jako te o których mowa w art. 77 ust. 4 nie mogą być zaliczone do nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej rozumianej, jako infrastruktura publiczna. Wskazywane przez stronę powodową inwestycje dotyczą uzbrojenia własnej nieruchomości w tym przebudowy istniejących dróg wewnętrznych i nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n.

Z kolei zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n. na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się - poza nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n.) - nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W literaturze i w orzecznictwie wyróżnia się trzy rodzaje nakładów: konieczne, użytkowe i zbytkowe. Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. Warto dodać, że Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne i inne nakłady (art. 226). Podział drugiej kategorii nakładów na użyteczne i zbytkowe jest podziałem przyjętym w piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.).

Reasumując, rozróżnienie między nakładami koniecznymi, a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość. Przez użyte w art. 77 ust. 6 u.n.g. pojęcie nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, Lex nr 1463870 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 736/13, Lex nr 1545104).

Takie rozumienie nakładów koniecznych potwierdza trafność zaskarżonego orzeczenia co do uznania nakładów na obie nieruchomości w postaci plantowania terenu, co uzasadnił także w swej opinii biegły M. W..

Jeśli chodzi o zaliczone przez Sąd Okręgowy nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w postaci hydrantów, słupów oświetlenia oraz stacji trafo to mieszczą się one w samej definicji z ust. 2 art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednak nie w zaprezentowanym wcześniej poglądzie judykatury co do pojęcia budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Niemniej jednak jak wypowiedział się biegły M. W. w ustnej opinii mogą one wpływać na podwyższenie wartości nieruchomości. Zasadnym więc było uwzględnienie tych nakładów przy zaliczaniu na poczet ustalonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek nr (...).

W sprawie nie doszło do naruszenia art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami bowiem wypowiedzenia z dnia 6 grudnia 2010 r. zawierały wymagane przez ten przepis elementy. Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że w wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wartości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Natomiast do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Zarówno w wypowiedzeniu dotyczącym działki nr (...) jak i działek nr (...) prawidłowo opisano nieruchomości, których wypowiedzenie dotyczyło jak również zawarto propozycje nowej opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2011 r. w podanych wysokościach jako 3% wartości gruntu. Natomiast do obu informacji o których mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n. wkradł się błąd bowiem wpisano tam identyczna treść dotyczącą wartości działki nr (...). Oczywiście taki błąd nie powinien mieć miejsca gdyż od osób działających z upoważnienia Prezydenta Miasta, dokonujących tak ważnych czynności można oczekiwać należytej staranności, niemniej jednak jest to oczywisty błąd, o czym świadczy i to, że strona powodowa bez żadnych wątpliwości zidentyfikowała treść całego dokumentu dotyczącego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ważne jest jednak to, że samo wypowiedzenie zawierało wszystkie wymagane elementy i błąd w informacji o wartości działki nie może dyskwalifikować skuteczności wypowiedzenia.

Chybiony jest też zarzut naruszenia art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami bowiem ma on charakter techniczny i jego adresatem jest organ administracji, który po ustaleniu opłaty rocznej przez Sąd będzie określał wysokość poszczególnych opłat rocznych. Tu wypada zauważyć, że wyroki obu instancji wydane zostały w 2015 r. a wniosek apelacji dotyczy określenia opłat za 2011, 2012 i 2013 rok co samo w sobie czyni ten wniosek bezprzedmiotowym.

Także ostatni z zarzutów strony powodowej dotyczący naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. jest nieuzasadniony.

Niniejsza sprawa jest wynikiem wniesienia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wydanego w sprawie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Na skutek wniesionego sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w całości utraciło moc (zgodnie z art. 80 ust. 3 u.g.n.), a w tej sytuacji wniosek użytkownika wieczystego złożony do Samorządowego kolegium Odwoławczego zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, Nr 12, poz. 138). Rzeczą Sądu jest zatem określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez Skarb Państwa nowej opłaty rocznej, w tym wniosku użytkownika wieczystego o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez niego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (art. 77 ustęp 4 u.g.n.).

Nie można więc mówić o związaniu żądaniem pozwu bowiem strona powodowa przede wszystkim domagała się ustalenia, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione a więc ustalenie wyższej opłaty od dotychczasowej byłoby wyjściem ponad żądanie. Natomiast jak już powiedziano orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w całości utraciło moc a Sąd obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co w rozpoznawanej sprawie nastąpiło.

Zasadny okazał się natomiast zarzut strony pozwanej dotyczący naruszenia art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. bowiem strona powodowa jest przegrywającą w zdecydowanie wyższym stopniu a niżeli strona pozwana. Przyjmując proporcje procentowe podane w apelacji pozwanego w obu połączonych sprawach to w jednej w której wartość wynosiła 238.835.01 zł strona powodowa wygrała niemal w 30 % zaś strona pozwana w 70 % oznacza to, że z wynagrodzenia pełnomocnika wynoszącego 7200 zł 70% to 5040 zł a 30% to 2160 zł. Jeżeli od 5040 odejmiemy 2160 to pozostanie dla strony pozwanej do zasądzenia kwota 2880 zł. W drugiej sprawie przy wartości wynoszącej 136.099,57 zł strona powodowa wygrała w niemal 15 % zaś strona pozwana w 85% co oznacza, że z wynagrodzenia pełnomocnika wynoszącego 3600 zł 85 % to 3060 zł zaś 15 % to 540 zł. Jeżeli od 3060 odejmiemy 540 pozostanie dla strony pozwanej do zasądzenia kwota 2520 zł. Suma kwot 2880 zł i 2520 zł dała kwotę 5400 zł zasądzona w oparciu o art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i 7 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. oraz art. 386 § 1 k.p.c., a o kosztach zgodnie z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 7 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Zbigniew Ducki