

Sygn. akt I ACa 1680/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Wiceprezes SA Jacek Gołaczyński

Sędziowie: SSA Anna Guzińska (spr.)

SSA Jolanta Solarz

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. sp. k. w J.**

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 17 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 1209/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **nakazuje stronie powodowej wpłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu kwotę 519,62 zł tytułem kosztów opinii biegłych.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd ustalił, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta W., jako działki nr (...), obręb P., o łącznej powierzchni 11.457 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy (...) we W. prowadzi KW nr (...), dokonana przez Prezydenta miasta W. pismem z dnia 16.09.2009 r. jest uzasadniona odnośnie opłaty za rok 2010 r. co do kwoty 114.120 zł, odnośnie opłaty za 2011 r. co do kwoty

146.173,69 zł, a odnośnie opłaty liczonej od dnia 01.01.2012 r. co do kwoty 178.227,39 zł (pkt I), w pkt II zaliczył na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną, a opłatami zaktualizowanymi obowiązującymi od dnia 01.01.2010 r. wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na tą nieruchomość w wysokości 248.520 zł, oddalił powództwo w zakresie żądania, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona (pkt III) i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 7.250,66 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sąd I instancji;

Od 23 września 2003 r. strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...). Właścicielem nieruchomości jest Gmina W.. Strona powodowa jest też użytkownikiem wieczystym działki nr (...) obręb P., stanowiącej własność Skarbu Państwa. Działka ta wraz pozostałymi stanowi jedną zorganizowaną całość. Właścicielem działki nr (...) jest również Skarb Państwa, działka ta nie została oddalana w wieczyste użytkowanie.

Dnia 16 września 2009 r. strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) (KW nr(...)), która wynosiła 57.060 zł, ustalając jednocześnie nową opłatę roczną w wysokości 178.227,39 zł, która miała zacząć obowiązywać od 1 stycznia 2010 r.

Pismem z dnia 26 października 2009 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. strona powodowa złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), była nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 6 czerwca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło, iż aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona z uwagi na wadliwe sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego M. R..

Z powyższym orzeczeniem nie zgodziła się pozwana, która w dniu 7 września 2011 r. złożyła sprzeciw.

Na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów, przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem pawilonu handlowego oraz parkingiem w większości utwardzonym. Nieruchomość jest podłączona do zewnętrznej sieci uzbrojenia, wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, teren oświetlony.

Wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki numer (...) O. P., dla której Sąd Rejonowy(...) prowadzi księgę wieczystą numer (...) o powierzchni łącznej 11,457 m², według stanu i cen nieruchomości na wrzesień 2009 roku, wynosi 7.151.200 zł.

Przy zastosowaniu dotychczasowej 3% stawki opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego może wynieść do 214.536 zł.

Dalej Sąd ustalił, że na terenie nieruchomości powodowie ponieśli znaczne koszty z uwagi na przeprowadzenie remontów i robót. Dotyczyły one m.in. budowy sieci kanalizacyjnej na łączny koszt 229.140 zł, przyłącza gazowego do nieruchomości o wartości 9.880 zł. Nadto na działce nr (...), niestanowiącej własności strony powodowej, ani nie będącej w jej użytkowaniu wieczystym, strona powodowa poniosła koszt budowy parkingu na kwotę 617.120 zł. Strona powodowa poniosła koszty związane z przeprowadzeniem prac remontowych w zakresie dotyczącym budynków po byłej spółdzielni znajdujących się na spornej nieruchomości, a także z usuwaniem drzew. Strona powodowa dokonała też wyburzeń stojących na działkach nieruchomości budynkowych w złym stanie technicznym i niemogących jej służyć przy prowadzeniu działalności gospodarczej przewidywanej na działkach przez (...) sp. z o.o. Nakłady poczynione przez stronę powodową nie stanowią nakładów w rozumieniu przepisu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.). Nie są to nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Strona powodowa poniosła nakłady konieczne na przedmiotową nieruchomość w postaci wymiany gruntu na nieruchomości w kwocie 248.520 zł

Mając na uwadze te ustalenia Sąd uzna, że powództwo w przeważającej części nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd podkreślił, że w rozpoznawanej sprawie Gmina W. pismem datowanym na dzień 16.09.209 r. wypowiedziała stronie powodowej dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w

użytkowaniu wieczystym strony powodowej, zaoferowała jej opłatę w wysokości 178.227,39 zł rocznie począwszy od 01 stycznia 2010 r. Było to następstwem ustalenia, iż nieruchomości położona we W. przy ul. (...) i składająca się z działek (...) jest warta 5.940.913 zł i zastosowaniem stawki 3 %.

Sąd zaznaczył też, że nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym, w tym operatem szacunkowym sporządzonym przez pozwanego. Dlatego też w niniejszej sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, którego zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...), według stanu i cen na wrzesień 2009 roku. Z opinii biegłego sądowego R. A. (1) wynika, że wartość rynkowa powyższej nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej wynosi 7.151.200 zł, jest więc wyższa od ustalonej przez stronę pozwaną w wypowiedzeniu z 16.09.2009 r.

W ocenie Sądu Okręgowego biegły sądowy dr inż. R. A. (1) w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w opinii metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku, dotyczących transakcji podobnych pod względem przeznaczenia – położonych w granicach obrębu południe, powiększony o pozostałe obręby miasta – z wyłączeniem jego ściśle centralnej strefy.

Sąd przyjął wymienioną wyżej opinię biegłego sądowego jako obiektywny dowód w sprawie, ponieważ została ona sporządzona rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W oparciu o tę opinię, ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 7.151.200 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie, obowiązującą od 1 stycznia 2010 r., na kwotę 178.227,39 zł, ograniczony w tym względzie stanowiskiem strony pozwanej odnośnie ustalonej przez nią wysokości. Wskazać bowiem należy, iż 3% wartości spornej nieruchomości ustalonej w toku niniejszego postępowania to kwota 214.536 zł. Tym samym dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty nie przekroczyła tej kwoty, a zatem uznać należało, że aktualizacja opłaty dokonana 16 września 2009 r. była zasadna.

Biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), wynosiła dotychczas 57.060 zł, to za 2010 rok opłata ta wyniesie 114.120 zł (57.060 zł x 2). Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 64.107,39 zł (178.227,39 zł – 114.120 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 32.053,69 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (114.120 zł) w roku 2011. Opłata za 2010 rok powinna więc zostać uiszczona w wysokości 146.173,69 zł (114.120 zł + 32.053,69 zł).

Od 01 stycznia 2012 roku i w kolejnych obowiązuje natomiast – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a – opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 178.227,39 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd nie uwzględnił natomiast wniosków strony powodowej o zaliczenie wszystkich poczynionych przez nich nakładów na poczet dokonanej opłaty aktualizacyjnej, za wyjątkiem jednej pozycji.

Sąd powołał dowód z opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystych spornej nieruchomości, na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Sporządzający opinię biegły sądowy dr inż. R. A. (1) oparł się na dokumentach związanych z wycenianą nieruchomością, a także na jej oględzinach przeprowadzonych 16 kwietnia 2012 r. oraz biuletynach cen obiektów budowlanych, jak też własnej bazie informacyjnej biegłego.

Biegły niezwykle wyczerpująco i dokładnie przedstawił uwarunkowania prawne i sposób określenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Biegły uporządkował i opisał wszystkie dokumenty dotyczące nieruchomości jak i wskazanych przez stronę powodową nakładów, a następnie posegregował je według rodzajów poszczególnych robót, które zostały wykonane wraz z kosztami i udziałami grupy (tabela nr 1). Po wykonaniu materiału porównawczego, kolejnym krokiem było zaś dokładne przeanalizowanie wszystkich robót oraz ich zakresu w celu ustalenia, czy poczynione przez stronę powodową nakłady spełniają warunki określone w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dalej Sąd wskazała, że przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami daje możliwość zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Może to nastąpić także w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust. 5). Zasady te 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 (ust. 6). Definicja urządzeń infrastruktury technicznej zawarta została

w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie wprost stwierdza się, że przez budowę takich urządzeń rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Podkreślił, że nakłady te muszą odnosić się do nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddanej w użytkowanie wieczyste i zmianę jej wartości na skutek ich wykonania, a nie do budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, stanowiących własność użytkownika wieczystego.

Z uwagi na powyższe Sąd meriti przyjął za biegłym, że nakłady, poza nakładami na wymianę gruntu (tablica nr 8 pkt 8 - k. 364), poniesione przez użytkownika wieczystego mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności budynków i budowli, natomiast nie mają wpływu na wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu, będącego przedmiotem wyceny. Wyłącznie zaś wymiana gruntu wpływała na wartość przedmiotowych działek. Biegły wskazał, iż wartość gruntu wzrosła na skutek nakładów w postaci wymiany gruntu o kwotę 248.520 zł. Sąd nie przyjął za biegłym, iż również nakłady w postaci budowy parkingu (tablica nr 8 pkt 6 - k. 364) należy zaliczyć do nakładów koniecznych zwiększających wartość nieruchomości, a to z tej przyczyny, iż poniesione zostały one na działkę nr (...), niestanowiącą przedmiotu niniejszego postępowania, a zatem nie mogą wpływać na wartość ocenianych w niniejszym postępowaniu działek nr (...). Dlatego też nakłady pozostałe poczynione przez stronę powodową nie spełniają warunków określonych w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ich wartość nie może zostać zaliczona na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Zważył też, iż wykonane remonty nie odnoszą się do nowych inwestycji, które zwiększają atrakcyjność gruntu, przekładając się zarazem na wzrost jego wartości, lecz stanowią jedynie przebudowę i modernizację istniejącej już infrastruktury. Powołane wyżej przepisy dają natomiast możliwość rozliczenia nakładów na budowę infrastruktury technicznej, jako stanowiących o walorach samego gruntu, niezależnie od wzniesionego budynku. W tym kontekście wykonane przez stronę powodową roboty tylko w zakresie wymiany gruntu stanowiły budowę, pozostałe zaś jedynie przebudowę związaną z koniecznością dostosowania istniejącej infrastruktury do wykonywanej przez stronę powodową działalności. Również wykonane przez stronę powodową przyłącza: gazowe i kanalizacyjne, nie może zostać uznane za wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu ustawy. Przyłącza te zostały bowiem wykonane jedynie na określonych odcinkach do budynku i mogą stanowić o podwyższeniu wartości tego budynku, nie zaś gruntu, na którym jest on położony. Sąd nie uznał też nakładów w postaci wyburzenia istniejących ruin budynku oraz wycinki drzew, albowiem uznał, iż również one nie są nakładami podwyższającymi wartość gruntu, a ponadto z pewnością ich istnienie poprzednio wpływało na niższą wartość nieruchomości, a zatem było już uwzględnione w opłacie za użytkowanie wieczyste. Nie można bowiem uznać, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu była taka sama dla gruntu, na którym posadowione były ruiny budynków, o których właściciel terenu i dzierżawca wiedzieli, że muszą one być usunięte by prowadzić na działce działalność gospodarczą i dla działki „czystej” bez ruin

i drzew. Dlatego też w ocenie Sądu, zwrotu tego rodzaju nakładów użytkownik wieczysty nie może domagać się od właściciela gruntu.

Z uwagi na powyższe Sąd w całości podzielił wnioski wyrażone przez biegłego sądowego w opinii z 11 lipca 2014 r., iż nakłady poczynione przez stronę powodową, za wyjątkiem wymiany gruntu, nie stanowią nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia, dotycząca rodzaju i wartości nakładów poczynionych przez stronę powodową, nie została skutecznie zakwestionowana i stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt II wyroku zaliczając na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną, a opłatami zaktualizowanymi obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2010 r. wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na tą nieruchomość w wysokości 248.520 zł tytułem wymiany gruntu.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie pkt II w części, w której Sąd I instancji ustalił wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na tą nieruchomość jedynie w kwocie 248.520 zł oraz pkt IV - w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi i strona powodowa zarzuciła:

1. naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1, art. 227, art. 258 k.p.c. z uwagi na przeprowadzenie przez Sąd I instancji jedynie wybiórczego, a nie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji doprowadziło do sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku bez odniesienia się do wszystkich dowodów zaoferowanych przez stronę powodową –

w szczególności pominięcia złożonych w dniu 12 grudnia 2012 r. zeznań świadka T. K. (1) – bez wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z jakich powodów Sąd I instancji odmówił im nadania przymiotu wiarygodności oraz przydatności dla ustalenia stanu faktycznego sprawy,

b) art. 162 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1, art. 227, art. 278 § 1 k.p.c. z uwagi na przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów wobec zaniechania wszechstronnego rozważenia przedstawionego materiału dowodowego, skutkujące nierozpoznanie istoty sprawy, poprzez m.in. bezpodstawne oddalenie wniosku powoda zawartego w jego piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2015 r. dot. zobowiązania biegłego sądowego powołanego w sprawie do wydania pisemnej opinii uzupełniającej, w której dokładnie określi wartości wszelkich nakładów poniesionych przez powoda w zakresie wskazanym w przedmiotowym piśmie procesowym lub o wyznaczenie kolejnego biegłego sądowego w sprawie,

c) art. 231 w zw. z art. 227 k.p.c. z uwagi na bezpodstawne uznanie przez Sąd I instancji, że wyburzenia istniejących ruin budynków i wycinki drzew nie mogą zostać zaliczone do kategorii nakładów koniecznych, iż nie są to nakłady podwyższające wartość gruntu, a ponadto „z pewnością ich istnienie poprzednio wpływało na niższą wartość nieruchomości, a zatem było już uwzględnione w opłacie za użytkowanie wieczyste” (str. 16 uzasadnienia wyroku), podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na wysunięcie takiego domniemania faktycznego, lecz wymagał przeprowadzenia odrębnego postępowania dowodowego w tym zakresie przez Sąd I instancji poprzez zobowiązanie biegłego sądowego do wydania kolejnej opinii w powyższym zakresie wzgl. do uzupełnienia złożonych w sprawie opinii, czego Sąd I instancji jednak bezpodstawnie zaniechał,

d) art. 325 k.p.c. w zw. z art. 189 k.p.c., polegające na oddaleniu powództwa jedynie w zakresie żądania powoda, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, bez rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji o żądaniu zaliczenia nakładów

powyżej kwoty wskazanej w pkt II tenoru zaskarżonego wyroku, pomimo złożenia takiego wniosku przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2015 r.

(pkt II ppkt 2) co w konsekwencji oznaczało rozstrzygnięcie o żądaniu strony powodowej jedynie w części, a nie w całości;

2. naruszenie przez Sąd I instancji prawa materialnego z uwagi na dokonanie błędnej wykładni norm prawnych wyrażonych w przepisach:

a) art. 77 ust. 4 w zw. z ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej zwaną „Ustawą”), skutkujące nieprawidłowym przyjęciem, że nakłady poniesione przez powoda na przedmiotowej nieruchomości w postaci:

- budowy sieci kanalizacyjnej na łączny koszt 229.140 zł,

- budowy przyłącza gazowego do nieruchomości o wartości 9.880 zł,

- budowy parkingu na kwotę 617.100 zł,

- kosztów związanych z przeprowadzeniem prac remontowych w zakresie dotyczącym budynków po byłej spółdzielni znajdujących się na spornej nieruchomości,

- usunięcia drzew,

- wyburzeń stojących na działkach nieruchomości będących w złym stanie technicznym budynków

- nie stanowią nakładów w myśl rzeczonych przepisów, które podlegają zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,

b) art. 77 ust. 4 oraz ust. 6 ustawy, poprzez nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd I instancji, iż nakłady w postaci budowy parkingu (tablica nr 8 pkt 6, karta 364 akt sprawy) nie należało zaliczyć do nakładów koniecznych zwiększających wartość nieruchomości, a to z tej przyczyny, iż poniesione zostały one na działkę nr (...), nie stanowiącą przedmiotu niniejszego postępowania (str. 16 uzasadnienia wyroku), czym Sąd I instancji nie zauważył, iż przepisy art. 77 ust. 4 oraz ust. 6 Ustawy określają wyłącznie podmiot ponoszący nakłady oraz przeznaczenie i skutki ich poniesienia, pomijając stanowczo określenie ich lokalizacji,

c) art. 77 ust. 4 oraz ust. 6 w zw. z art. 159 pkt 5) Ustawy w zw. z § 28 ust. 1, 6 oraz 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (zwanym dalej „Rozporządzeniem”), poprzez nieprawidłowe przyjęcie, „że nakłady, poza nakładami na wymianę gruntu (tablica nr 8 pkt 8, k. 364 akt sprawy), poniesione przez użytkownika wieczystego mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności budynków i budowli, natomiast nie mają wpływu na wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu, będącego przedmiotem wyceny” (str. 15 uzasadnienia wyroku Sądu I instancji), podczas gdy przepis

art. 77 ust. 6 Ustawy, odnosi się bezpośrednio do „wartości nieruchomości gruntowej” a nie do wartości prawa użytkowania wieczystego oraz wymaga wzrostu wartości nieruchomości gruntowej jedynie w odniesieniu do nakładów koniecznych,

a nie formułuje tego wymagania w stosunku do nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 Ustawy).

Wskazując na powyższe zarzuty, powódka wniosła o:

- zmianę pkt II tenoru zaskarżonego wyroku w zakresie objętym apelacją poprzez orzeczenie w nim, iż: „Zalicza na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatami zaktualizowanymi wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na tą nieruchomość także powyżej kwoty 248.520 zł,

tj. w łącznej kwocie 1.783.312,83 zł” oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie

- uchylenie zaskarżonego wyroku w części objętej apelacją.

Sąd Apelacyjny ustalił:

Sporządzona przez biegłego sądowego R. A. (1) opinia uzupełniająca na okoliczność nakładów na nieruchomości położoną przy ul (...) we W. dla potrzeb zaliczenia nakładów wieczystego użytkownika przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie powinna stanowić podstawy do zaliczenia nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłata dotychczasową a zaktualizowana(...).

Dowód: -opinia Komisji (...) (k. 581-618).

Brak transakcji podobnych nieruchomości niezabudowanych z nakładami poniesionymi na wymianę gruntów uniemożliwia sporządzenie wyceny nakładów poniesionych przez powoda zaliczonych na poczet różnicy pomiędzy opłata dotychczasowa a zaktualizowana stosownie do przepisu art. 77 ust 6 ugn (...). Inne nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego (wycinka drzew, wyburzenie budynków) nie są nakładami koniecznymi, które zwiększają wartość gruntu. Nakłady na sieć kanalizacyjna, przyłącze gazowe i budowę parkingu nie stanowią nakładów, o których mowa w art. 77 ust 4 ugn.

Dowód: -opinia biegłego dr inż. K. N. (k. 661-672), odpowiedź biegłego na zarzuty do opinii (k. 720-723), zeznania biegłego na rozprawie w dniu 3.10.2017 r. (k. 726).

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja strony powodowej podlega oddaleniu jako nieuzasadniona.

Na wstępie Sąd Apelacyjny zaznacza, iż wbrew wywodom zawartym w odpowiedzi na apelację – nie znalazł podstaw do odrzucenia apelacji.

Uznać też należy, że uiszczona przez powódkę opłata od apelacji została ustalona w sposób prawidłowy, mając na uwadze przedmiot zaskarżenia (pkt II wyroku) oraz okoliczność, iż na wcześniejszym etapie sprawy (przed I instancją) kwestia wysokości ponoszonych nakładów dla samej opłaty sądowej pozostawała bez znaczenia.

Odnosnie apelacji powódki, to w ocenie Sądu Odwoławczego przeprowadzone przed tym Sądem uzupełniające postępowanie dowodowe potwierdziło prawidłowość stanowiska prawnego Sadu I instancji, co do braku podstaw do zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty, innych jeszcze nakładów, niż nakładów na wymianę gruntu, zaliczonych prawomocnie przez Sąd I instancji.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji a to zarzutu naruszenie przez ten Sąd art. 233 §1 k.p.c., art. 227 i art. 258 k.p.c. polegającego na wybiórczej ocenie dowodów, w szczególności poprzez pominięcie złożonych zeznań świadka T. K.– to zarzut ten należy uznać za chybiony, bowiem istotne dla dokonania ustaleń w zakresie zaskarżonym przez powódkę były wnioski zawarte w opinii biegłego.

Natomiast, co do kolejnego zarzut, tj. naruszenia art. 162 k.p.c. w zw.

z art. 233 § 1 k.p.c., 227 i art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o zobowiązania biegłego sądowego do udzielenia dalszych wyjaśnień lub o wyznaczenie kolejnego biegłego, to należy zaznaczyć, że na rozprawie w dniu 3 czerwca 2015 r. Sąd I instancji, oddalił wszelkie wnioski dowodowe strony powodowej zawarte w jej piśmie z dnia 20 stycznia 2015 r. Pełnomocnik procesowy powoda, nie zgadzając się z takim stanowiskiem Sądu złożył zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., zarzucając przy tym naruszenie art. 233 § 1, art. 227, art. 278 § 1 k.p.c. i wskazując, że opinia biegłego A. obarczona jest licznymi błędami metodologicznymi oraz dowodząc, że

błędy te są istotne. Te liczne zastrzeżenia do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego składane przed Sądem I instancji oraz podnoszone ponownie w apelacji powoda, odnosiły się głównie do wiadomości specjalnych biegłego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że Sąd ocenia operat szacunkowy nie tylko pod względem formalnym, ale również w zakresie wartości dowodowej. Natomiast ocena operatu w zakresie wiadomości specjalnych nie mieści się już w kompetencji Sądu. Ponieważ zarzuty powoda dotyczyły głównie metodyki wyceny nakładów na nieruchomości, przyjętej przez biegłego i ich klasyfikacji, to Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione by oceny kwestionowanego przez powódkę operatu szacunkowego dokonała w trybie art. 157 ust. 1 ugn organizacja zawodowa rzeczoznawców. Powyższe skutkowało zlecenie Komisji Arbitrażowej dokonanie oceny prawidłowości sporządzonego przed Sądem I instancji operatu szacunkowego przez biegłego rzeczoznawcę R. A. (1)

(k. 577). Wnioski tej oceny były jednoznaczne a mianowicie, że opinia biegłego A. nie może stanowić podstawy do zaliczenia nakładów użytkownika wieczystego, gdyż zawiera istotne błędy w zakresie analizy i identyfikacji nakładów a także narusza art. 35 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 28 ust. 6 oraz art. 56 ust. 1 Roz. Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości, bowiem zawiera inny sposób szacowania nieruchomości niż wskazany w rozporządzeniu. Wytknięto też brak właściwej analizy spełnienia kryteriów zaliczających nakłady użytkownika do nakładów z art. 77 ust. 4 i 6 ugn. Komisja Arbitrażowa wypowiedziała się też co do rodzaju i charakteru nakładów zaliczanych na poczt zaktualizowanej opłata o których mowa w art. 77 ust. 4 ugn wskazując, że na podstawie tego przepisu rozliczeniu podlegają te nakłady na infrastrukturę techniczną, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomości oddaną w wieczyste użytkowanie. Natomiast tego typu inwestycje ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których stanowi ten przepis. Powyższa opinia Komisji Arbitrażowej potwierdziła, iż stanowisko biegłego R. A. co do braku podstaw do zaliczenia na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nakładów na budowę kanalizacji, przyłącza gazowego i nakładów na remont starych budynków – było prawidłowe. Dodać należy, że nakład na remont starych budynków nie jest nakładem na budowę. Zatem zarzuty apelacji odnoszące się do tych kwestii należy uznać za bezzasadne.

Również zasadnie Sad Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do zaliczenia na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nakładów na budowę parkingu umiejscowionego na sąsiedniej nieruchomości (niebędącej w użytkowaniu wieczystym powódki). W prawdzie zagadnienie prawa własności nieruchomości sąsiednich nie ma tu znaczenia, jednakże wybudowany parking nie jest nakładem na nieruchomość, bowiem jest przeznaczony wyłącznie do obsługi pawilonu handlowego wybudowanego przez powódkę.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że wszystkie nakłady o których mowa w apelacji, a to budowa kanalizacji, przyłącza gazowego, remont budynków spółdzielni, budowa parkingu – nie spełniają kryteriów nakładów o jakich mowa w art. 77 ust. 4 ugn.

W tym miejscu Sąd Apelacyjny dodatkowo wskazuje na wykładnię przepisu art. 77 § 4 zawartą w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 31.01.2013 r. (II CSK 223/12), z której wynika że „chodzi tu o infrastrukturę publiczną – inwestycja w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieści się w pojęciu nakładów na infrastrukturę w rozumieniu tego przepisu. Zatem drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów w rozumieniu tego przepisu (art. 143 ust. 2 ugn).” Natomiast z innego orzeczenia Sadu Najwyższego wynika, że takie nakłady jak usunięcie drzew i wyburzenie budynków w złym stanie technicznym można do takich nakładów zaliczyli pod warunkiem, że spełnione są wszystkie przesłanki z § 35 ust 3 pkt 1 rozporządzenia (por. wyrok SN z 26.09.2014 r., IV CSK 736/13). Zatem, aby nakłady o których mowa w § 6 art. 77 mogły być zaliczone na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, strona winna wykazać, że w wyniku ich poniesienia nastąpił wzrost wartości rynkowej gruntu oraz że były to nakłady konieczne. Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że okoliczności tej powódka w toku procesu nie wykazała, bowiem biegły rzeczoznawca majątkowy K. N., któremu zlecono wydanie opinii w postępowaniu odwoławczym stwierdził, że nakłady na wycinkę drzew i wyburzenie starych budynków nie spowodowały wzrostu wartości gruntu. Nadto biegły w ustnej opinii wyjaśnił, że nakładów tych nie można też zaliczyć do koniecznych.

Zatem nie zostały spełnione oba warunki skutkujące zaliczeniem tych nakładów na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o przepis

art. 77 § 6 ugn, a co za tym idzie stanowisko Sądu I instancji co do niezaliczenia tych nakładów było prawidłowe.

W tym stanie rzeczy zarzuty apelacji co do naruszenia art. 231 w zw.

z art. 227 kpc i art. 325 kpc w zw. z art. 189 kpc (pkt 1 c, d) apelacji winny być ocenione jako bezzasadne.

W konsekwencji chybione są też zarzuty apelacji powołujące się na naruszenia prawa materialnego, a to przepisu art. 77 ust. 4 i 6 ugn (pkt 2 apelacji).

Powyższe rozważania skutkują uznaniem, że apelacja powódki jako całkowicie bezzasadna podlega oddaleniu stosownie do przepisu art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do przepisu art. 98 kpc.