

Sygn. akt I C 337/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Jagoda Jarosławska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Spółki z o. o. z siedzibą w C.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2010 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb S., jest uzasadniona w części, a mianowicie do kwoty 59 499 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć zł);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta W. na rzecz powoda (...) Spółki z o. o. z siedzibą w C. kwotę 2 041,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 1537/11

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z o. o. z siedzibą w C. (wcześniej (...) Spółka z o. o. z siedzibą we W.) w pozwie przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S., poprzez podwyższenie opłaty od dnia 1 stycznia 2010 r. do kwoty 124 410 zł **jest nieuzasadniona**

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że wskazana wyżej nieruchomość gruntowa należy do kategorii terenów przemysłowych oznaczonych symbolem Ba. Na nieruchomości prowadzona jest produkcja betonu i posadowione są obiekty przemysłowo – usługowe oraz urządzenia do produkcji betonu.

Od 1 stycznia 2007 r. powodowa Spółka uiszczala opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu w kwocie **17 016 zł**.

W dniu 3 listopada 2009 r. powód otrzyma wypowiedzenie dotychczasowej opłaty, a nowa opłata została wyliczona na **kwotę 124 410 zł**, przy ustalonej wartości nieruchomości gruntowej na kwotę 4 147 000 zł. Jednak przedstawiona wartość nieruchomości została znacznie zawyżona, a operat szacunkowy przyjęty do ustalenia wartości nieruchomości, a w szczególności przyjęta w nim metodologia, jest nierzetelna, co stanowi o arbitralności wyceny.

Dodatkowo powód przedłożył zestawienie poniesionych nakładów inwestycyjnych na środki trwałe po nabyciu prawa wieczystego użytkowania, w tym na infrastrukturę o łącznej wartości 1 927,699,99 zł, które podlegają stosownemu zaliczeniu zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na pozew (k. 102-106) Skarb Państwa - Prezydenta W., zastępowany przez (...), wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie pozwany wskazał w pierwszej kolejności, że to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia, iż aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania dokonana w postępowaniu administracyjnym jest nieuzasadniona.

Odnosząc się natomiast do podniesionych przez skarżącą we wniosku (pозwie) zarzutów wskazał, że nie są one usprawiedliwione. Zdaniem pozwanego Skarbu Państwa rzeczoznawca przy określaniu wartości nieruchomości działał zgodnie z wymogami art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany odniósł się również do zarzutu skarżącej dotyczącego poniesienia przez użytkownika nakładów inwestycyjnych na środki trwałe po nabyciu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i żądania obniżania w związku z tym opłaty rocznej za użytkowanie. Pozwany podniósł, że użytkownik wieczysty powinien najpóźniej w takim wniosku zgłosić żądanie zaliczenia poniesionych nakładów, a także wskazać dowody na ich poparcie. Tymczasem powód temu obowiązki nie sprostał. Jedynie lakonicznie wskazał, że rzeczoznawca nie uwzględnił wartości nakładów inwestycyjnych na środki trwałe, zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarzut nie został poparty dowodami poświadczającymi ich poniesienie, terminem ich dokonania i przedstawiał dowolnie wyliczoną wartość.

Replike na odpowiedź na pozew (112-116) powód wskazał dodatkowo, że to właśnie strona pozwana, zgodnie z treścią art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n., powinna w postępowaniu sądowym udowodnić istnienie podstaw zmiany wysokości opłaty rocznej wskazanych w ofercie - wypowiedzeniu z dnia 29.10.2009 r.

Podniósł też zarzuty dotyczące braku legitymacji biernej strony pozwanej - (...). Zdaniem powoda organem reprezentującym Skarb Państwa, z którego działalnością wiąże się dochodzone roszczenie jest starosta, a konkretnie Prezydent W. jako działający jako starosta powiatowy.

W pozostałym zakresie powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, a także wskazał, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powód już na etapie postępowania administracyjnego przedłożył zestawienie poniesionych nakładów inwestycyjnych na środki trwałe odpowiadające zapisom księgowym dokumentującym ich poniesienie na łączną kwotę 1 927 699,99, które nie zostały uwzględnione przy wcześniejszej aktualizacji,

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z o. o. z siedzibą w C. (poprzednio (...) Spółka z o.o.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...), obręb S..

(okoliczności bezsporne);

Prawo użytkowania wieczystego spornego gruntu wraz z prawem własności budynków na nim posadowionych powodowa Spółka uzyskała na podstawie umowy z dnia 11.07.1996 r. zawartej z (...) S.A. z siedzibą we W., który to podmiot z kolei nabył przedmiotową nieruchomość w użytkowanie wieczyste z mocy prawa **na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 19.12.1991 r.**

(**dowód:** umowa przeniesienia wieczystego użytkowania k. 301-302, decyzja Wojewody (...) k. 299);

Prezydent W. dnia 29.10.2009 r. działając na podstawie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedział obowiązującą od 2007 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów wynoszącą 17 016 zł i zaoferował nową opłatę w wysokości 124 410 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2010 r.

(dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej k. 33);

Użytkownik wieczysty nie przyjął oferty i pismem z dnia 7.11 2009 r., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona w proponowanej wysokości.

Dodatkowo spółka przedłożyła w załączeniu zestawienie poniesionych po nabyciu prawa użytkowania wieczystego nakładów inwestycyjnych na środki trwałe o łącznej wartości 1 927 699,99 zł, a mianowicie: budynek portierni – 84 686,77 zł, boksy na kruszywo – 307 245,11 zł, ogrodzenie – 6 868,40 zł, nawierzchnia - 667 343,40 zł, mur oporowy – 119 775,69 zł, murki oporowe – 81 967,21 zł, linie elektroenergetyczne wewnątrzzakładowe – 29 409,11 zł, ściana oporowa - 317 015,38 zł, studnia wiercona – 106 642,92 zł, komora energetyczna – 33 390 zł, sieć instalacji kanalizacyjnej – 57 000 zł, sieć instalacji sanitarnej – 27 965 zł, szlamownik betonowy – 14 500 zł, techniczna oczyszczalnia ścieków – 36 900 zł, szambo żelbetowe – 35 500 zł i śmietnik – 1 500 zł.

(dowód: wniosek użytkownika wieczystego z dnia 27.11.2009r. k. 19-23, zestawienie poniesionych nakładów k. 28);

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 14 września 2011 r. w sprawie oznaczonej nr (...) ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 105 748,50 zł.

Za podstawę aktualizacji przyjęto operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości opracowywany przez rzeczoznawcę majątkowego W. W.. Kolegium wskazało, że zarzuty poniesione we wniosku nie zasługiwały na uwzględnienie, a operat stanowiący podstawę aktualizacji został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.

Odnosnie zarzutu dotyczącego nieprawidłowego określenia przeznaczenia nieruchomości, Kolegium wskazało, że w sytuacji gdy brak jest planu miejscowego, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotową nieruchomość w takim studium oznaczono jako należącą do zespołów urbanistycznych usługowych i takie przeznaczenie było brane pod uwagę przy wycenie przez rzeczoznawcę.

Ostatecznie w swoim rozstrzygnięciu SKO uznał, że zaistniały okoliczności uzasadniające dodatkowe zmniejszenie wartości nieruchomości o 15 %, skoro autor przedłożonego operatu szacunkowego widział taką potrzebę, a reprezentantka właściciela gruntu wyraziła na to zgodę

(dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 14 września 2011r. nr (...) k. 13-16);

Stan wycenianej nieruchomości oceniony w toku oględzin oraz dokumenty źródłowe wchodzące w skład materiału dowodowego jednoznacznie wskazują, że sporna nieruchomość jest i była (z zastrzeżeniem celu w powołanego w decyzji z 19.12.1991 r.) oddana na realizację celów aktywności gospodarczej (produkcja betonu). Takie przeznaczenie nieruchomości określone zostało na podstawie aktualnego i trwałego sposobu korzystania z nieruchomości, który kształtuje cel na jaki nieruchomość jest oddana w użytkowanie.

W świetle przeprowadzonych analiz i obliczeń wartość rynkowa działki nr (...), obręb S., określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na poziomie cen z dnia 29.10.2009 r. - **z uwzględnieniem celu na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste** - wynosi:

1 983 300 zł.

Przy czym powołane przez stronę powodową nakłady na infrastrukturę techniczną nie wywierają wpływu na wartość nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. A. k. 195-227, pisemna opinia uzupełniająca k. 267268, k. 269272, ustna opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 23.10.2014 r., 02:18-22:03).

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił wyłącznie w oparciu o dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz w oparciu o pisemną i ustną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości - M. A..

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3).

Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. **Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew.** W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3).

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu strony powodowej dotyczącego „braku legitymacji procesowej biernej (...)”, wskazać należy, że w sytuacji gdy taki sprzeciw, który pełni rolę pozwu, spełnia wszelkie wymogi formalne podlega doręczeniu właścicielowi nieruchomości, którym w tym przypadku jest Skarb Państwa. W sytuacji gdy sprawa podlega rozpoznaniu przed Sądem Okręgowym jako sądem I instancji Skarb Państwa, reprezentowany przez właściwy organ, zastępowany jest przez (...) (art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o (...) w brzmieniu obowiązującym), a w związku z faktem, iż Sąd w postępowaniu tym bada formalnie i merytorycznie sprawę od nowa, obligatoryjne zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez (...) jest konieczne.

W dalszej części wskazać jeszcze należy, że wyrok wydany w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter konstytutywny. Co prawda ustawodawca w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do pojęcia „ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste” ale powództwa rozpoznawane przez Sądy na podstawie tego przepisu mają wszelkie cechy powództw o ukształtowanie treści stosunku prawnego, gdyż sąd przy rozstrzygnięciu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień w sposób wiążący dla tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielonej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na odstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku prawnego, lecz do jego ukształtowania (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 03.10.2014 r. w sprawie V CSK 1/14).

Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej

decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ukształtowania na nowo stosunku prawnego stron. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpoznawanej sprawie Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) z dnia 29.10.2009 r. **jest nieuzasadniona.**

Znowelizowany ustawą z 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz.U. z 2011 r., nr 187, poz. 1110) przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zasady ustalenia tej opłaty reguluje przepis 152-154 w/w ustawy oraz przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (DZ. U Nr 207, poz.2109 ze zm.).

W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania strony powodowej, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy, było ustalenie wartości spornej nieruchomości gruntowej, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% jej wartości, co z resztą było bezsporne.

W niniejszej sprawie została, na zlecenie Sądu, sporządzona opinia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A., której zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w W., przy ul. (...), według stanu i cen na datę wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste (29.10.2009 r.).

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy M. A. w sposób precyzyjny i szczegółowy opisał i uzasadnił zastosowaną w operacie metodę szacowania wartości nieruchomości, w sposób logiczny dokonał doboru nieruchomości do porównania w obszarze badanego rynku: i wyjaśnił kryteria dobru tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru podejścia oraz metody techniki oszacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Już sam wybór podejścia i metody szacowania nieruchomości wskazuje, że wybór ten nie jest dowolny i dyktowany był możliwościami uzyskania określonych danych o właściwościach nieruchomości podobnych. Biegły przyjął metodę podejścia porównawczego, korygowania ceny średniej, a metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§4). Biegły określił jednostkowe ceny gruntu, którymi posłużył się przy wycenie oraz podał cechy różnicujące nieruchomości ze wskazaniem stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że na uzyskany wynik pozytywnie oddziałuje: położenie w niewielkiej odległości od ściśle centralnej strefy miasta W. (ok. 1,5 km) i głównych szlaków komunikacyjnych, bezpośredni dojazd z drogi o nawierzchni asfaltowej oraz bezpośredni dostęp do sieci uzbrojenia terenu. Na uzyskany wynik natomiast, negatywnie oddziałuje położenie na obszarze charakteryzującym się obniżeniem gruntu poniżej poziomu drogi dojazdowej (choć to oddziaływanie jest niewielkie, bowiem brak jest istotnych ograniczeń w korzystaniu).

W ocenie Sądu operat szacunkowy nieruchomości sporządzony jest rzetelnie, odpowiada podstawowym cechom dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niego płynące są logiczne i spójne. W świetle przeprowadzonych analiz i obliczeń

wartość rynkowa działki nr (...), obrębu S., na poziomie cen z dnia 29.10.2009 r. - z uwzględnieniem celu na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste - wynosi: **1.983.300 zł**.

Biegły w swojej ustnej i pisemnej opinii uzupełniającej w sposób logiczny, wyczerpujący i przekonujący ustosunkował się też do zarzutów stawianych przez strony.

Biegły w opinii uzupełniającej odniósł się również do zarzutów, jakie przedstawiła mu strona pozwana, a które w głównej mierze dotyczyły określenia przeznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i związanej z tym wyceny wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

Bezspornym jest, że na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, sporna nieruchomość zabudowana była (i nadal jest) urządzeniami, budowlami i sieciami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot prawa własności użytkownika wieczystego, a sposób korzystania z nieruchomości ma charakter trwały (funkcjonujący od wielu lat zakład produkcji betonu - załączniki do opinii z dnia 03.11.2013r.).

W świetle powyższego, oczywistym wydaje się, że nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cel związany z prowadzeniem działalności przemysłowej, choć w decyzji z 19.12.1991 r. w sprawie stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) **nie określono celu** oddania spornego gruntu w użytkowanie wieczyste.

Przy czym nawet jeśli przyjąć, że pierwotny cel na jaki oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste był odmienny - to nie budzi wątpliwości, że do dnia aktualizacji musiało dojść do trwałej zmiany sposobu korzystania, powodującej zmianę celu, skoro na nieruchomości istnieje i funkcjonuje zakład produkcji betonu - co zostało w opinii uwzględnione zgodnie z dyspozycją § 28 ust. 5 rozporządzenia.

Strona pozwana zarzuciła również, że biegły do porównania przyjął nieruchomości, które nie znajdowały się - tak jak nieruchomość wyceniana w centrum miasta - a położone były w większości na jej obrzeżach. Biegły wyjaśnił jednak że taki dobór transakcji nie jest konsekwencją dokonywanych przez biegłego „wyborów”, lecz wynikiem aktualnego przeznaczenia terenów miasta W. oraz ich historycznie ukształtowanego zagospodarowania i struktury własnościowej. Na obszarze centrum miasta (obręb S.) brak było odnotowanych cen transakcyjnych nieruchomości, o działalności przemysłowej i nie występują transakcje, przedmiotem których są nieruchomości podobne do wycenianej, ponieważ - co do zasady - grunty przeznaczone na cele działalności gospodarczej zlokalizowane są poza centrum. Uwzględnienie położenia przedmiotu wyceny w niewielkiej odległości od ścisłego centrum, zostało jednakże dokonane poprzez ekstrapolację wartości współczynnika korygującego cechę.

Ostatecznie zatem uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd stanął na stanowisku, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego M. A. jest rzetelna, konkretna i logiczna i mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Otrzymana wartość została określona według indywidualnej znajomości rynku i oszacowana przy uwzględnieniu cech rynku lokalnego oraz charakterystyki wycenianej nieruchomości. Wartość ta jest w pełni reprezentatywna i jest najbardziej wiarygodną wartością dla aktualnego stanu rynku.

Natomiast Sąd nie uwzględnił wniosku powoda (użytkownika wieczystego) o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Istotnie przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Bezsprzeczne jest też, że na poczet różnicy opłat zalicza się wartość takich nakładów bez względu na to czy nakłady te zostały poniesione na budowę elementów infrastruktury technicznej zlokalizowanej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, czy też poza tą nieruchomością. Szczegółowa analiza tego przepisu, w kontekście przepisów rozporządzenia RM z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (DZ. U. 2004 nr 207, poz. 2109 ze zm.) prowadzi jednak do wniosku, że nie wszystkie nakłady poniesione na budowę infrastruktury technicznej mogą być zaliczone na poczet różnicy opłat. W rozumieniu § 35 ust. 3 pkt. 1 w zw. z § 28 ust. 6 rozporządzenia poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady mogą zostać zaliczone na poczet różnicy opłat, **o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości.** Wzrost wartości nieruchomości następuje wtedy, gdy zmiana stanu, spowodowana poniesionymi nakładami, skutkuje zmianą cech rynkowych i w konsekwencji wzrostem wartości rynkowej nieruchomości (§ 28 ust. 1 i 2).

W niniejszej sprawie, po pierwsze oprócz zestawienia poniesionych nakładów strona powodowa nie przedstawiła żadnych innych dowodów na okoliczność ich poniesienia, zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Po drugie, jak wskazał biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości powołany w sprawie i co wynika z charakteru wyszczególnionych nakładów (budynek portierni, boksy na kruszywo, ogrodzenie, nawierzchnia, mur oporowy, murki oporowe, linie elektroenergetyczne wewnątrzzakładowe, ściana oporowa, studnia wiercona, komora energetyczna, sieć instalacji kanalizacyjnej, sieć instalacji sanitarnej, szlamownik betonowy, techniczna oczyszczalnia ścieków, szambo żelbetowe i śmietnik) **strona powodowa poniosła nakłady na budowę urządzeń i budowli - stanowiących odrębną własność użytkownika wieczystego i służących wyłącznie do prowadzonej przez użytkownika wieczystego działalności gospodarczej** (niepubliczne: drogi, chodniki, wjazdy, oczyszczalnia ścieków zakładu produkcji betonu wraz z siecią kanalizacji, wewnątrzzakładowe sieci energetyczne wraz z przyłączami, zasilające poszczególne urządzenia zakładu). W ocenie biegłego, z którą w całości zgadza się tutaj Sąd, nakłady te nie mogły wpłynąć na wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej, jako przedmiotu prawa własności. Dodać jeszcze trzeba, co podkreślał biegły w swojej ocenie, że wyceniana nieruchomość, niezależnie od poniesionych nakładów przez użytkownika, miała zapewniony bezpośredni dostęp do publicznej infrastruktury (droga i sieci - ul. (...)), a zatem stan nieruchomości wskutek poniesionych nakładów nie uległ zmianie.

Wyjaśniając wątpliwości interpretacyjne dotyczące charakterystyki takich nakładów odwołać się należy do definicji pojęcia infrastruktura techniczna, a ściślej do rodzaju infrastruktury, o jakiej mowa w art. 77 ust. 4 i nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. Pewnych wskazówek dostarcza uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego w sprawie IV CSK 613/12, w którym poruszona została kwestia interpretacji przepisów art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. Sąd Najwyższy wskazał, że istotą tych przepisów jest zracjonalizowanie obciążeń właścicieli i użytkowników wieczystych gruntów, w ten sposób by nie ponosili oni zdublowanych kosztów powstania infrastruktury technicznej (publicznej i niepublicznej bez względu na jej lokalizację). Wyjaśnił, że niezaliczenie nakładów użytkownika wieczystego na budowę publicznej infrastruktury technicznej ogólnodostępnej, spowoduje zdublowanie kosztów po stronie użytkownika wieczystego, raz poniesionych na budowę publicznej infrastruktury technicznej, a po raz drugi poprzez wzrost opłat za użytkowanie związane ze wzrostem wartości nieruchomości, za sprawą zmiany cech rynkowych nieruchomości poprzez włączenie publicznie dostępnej infrastruktury sieci (§ 28 ust. 1 i 2). Poprzez analogię słuszny wydaje się pogląd że zaliczenie nakładów użytkownika wieczystego na budowę „prywatnej” (niepublicznej) infrastruktury zakładu produkcji betonu, skutkować będzie zdublowaniem kosztów po stronie właściciela, raz poniesionych w formie zaliczenia nakładów na poczet różnicy opłat, a drugi raz po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego, co nie jest zbieżne z wykładnią przepisu art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n., na którą powołuje się strona powodowa. Racjonalnym wydaje się zatem, że istotą zaliczenia nakładów na poczet różnicy opłat jest odniesienie się tylko do nakładów, które zwiększają samą wartość użytkową gruntu. Natomiast nie jest zasadne refinansowanie przez właściciela gruntu kosztów budowy elementów zakładów produkcyjnych użytkowników wieczystych usytuowanych na tych gruntach (§ 35 ust. 3 pkt. 2 rozporządzenia).

W związku z powyższym, mając na uwadze wartość nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) we W. określonej na dzień aktualizacji na kwotę

1 983 300 zł, na podstawie art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, ustalono w punkcie I sentencji wyroku, że aktualizacja opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2010 r. za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości, jest uzasadniona **w części**, a mianowicie do kwoty **59 499 zł** (3% z kwoty 1 983 300).

W pozostałym zakresie oddalono natomiast powództwo w punkcie II sentencji wyroku, bowiem powód wnosił o ustalenie, że aktualizacja była nieuzasadniona w całości.

Zwrócić jeszcze należy uwagę na wprowadzony w życie ustawą z dnia 28.07.2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami przepis art. 77 ust. 2 a u.g.n., który przewiduje, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Celem wprowadzenia tego przepisu było zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. Należało zatem rozważyć, czy w takim wypadku Sąd powinien z urzędu rozstrzygać o wysokości opłat za użytkowanie wieczyste w pierwszych latach po wypowiedzeniu opłaty. Wątpliwości te były przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie III CSK 62/12, w którym jednoznacznie wskazano, iż art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Zastosowanie opisanego w art. 77 ust. 2a u.g.n. może znaleźć miejsce, gdy doszło już do skutecznego zaktualizowania opłaty rocznej a zatem gdy proces badania zasadności aktualizacji i ustalania nowej opłaty został już zakończony. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny, wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej (por. uchwała SN z dnia 23 czerwca 2005r., w sprawie o sygn. akt III CZP 37/05). Przy tym wykładnia językowa tego przepisu wyraźnie wskazuje, iż przepis ten nie tyle dotyczy aktualizacji samej opłaty co sposobu jej wnoszenia. Świadczą o tym użyte w art. 77 ust. 2a u.g.n. zwroty dotyczące opłaty, jak "wnosi opłatę", "rozkłada się", "jest równa kwocie". Argumentów wspierających tę wykładnię dostarcza również uzasadnienie projektu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, w którym stwierdzono, że w projekcie zaproponowano inny niż obecnie mechanizm płatności zaktualizowanej rocznej opłaty (druk sejmowy z dnia 7 czerwca 2011 r. (...)).

Wskazaną w tym wyroku Sądu Najwyższego wykładnię powyższego przepisu podzielił **również Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sprawie I ACa 751/13**, a Sąd rozpoznający niemniejszą sprawę również zgadza się z argumentami wyżej podniesionymi. Skoro bowiem przepis ustawy szczegółowo wskazuje, jak powinna być wnoszona zaktualizowana już opłata, nie zachodzi w tym zakresie potrzeba prowadzenia przez Sąd postępowania ustalającego, zwłaszcza gdy nie jest to objęte żądaniem pozwu.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie III sentencji wyroku stanowił przepis art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu i uwzględniając ostateczny wynik postępowania Sąd ustalił, że strona powodowa wygrała proces w 40% (39,56%).

Łącznie koszty procesu strony powodowej, które mogły zostać uwzględnione w rozliczeniu wyniosły 9 966,55 zł (5 370 zł – opłata sądowa od pozwu, 979,55 zł – zaliczki na opinię biegłego oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową – 3 617 zł).

Na koszty procesu strony pozwanej składają się natomiast koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł i zaliczka na opinię biegłego w kwocie 1 673,96 zł, łącznie 5 273,96 zł

Po stosunkowym rozliczeniu kosztów procesu, pozwany powinien zwrócić powodowi kwotę 822,20 (po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek zł) tytułem zwrotu kosztów procesu. Niemniej jednak w wyroku zasądzono inną kwotę w wyniku pomyłki rachunkowej.