

Sygn. akt I C 1563/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 16 grudnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. D. i M. D.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.

o ustalenie

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki oznaczone geodezyjnie numerami(...), obręb S., o powierzchni łącznej 46.203 m², położonej we W. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...), pozostającej w wieczystym użytkowaniu J. i M. małżonków D. obowiązującą od 01 stycznia 2009 r. na kwotę 328.711,20 zł (trzysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset jedenaście złotych dwadzieścia groszy), z tym, że:

- opłata za rok 2009 płatna jest w wysokości 134.450,74 zł (sto trzydzieści cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt cztery grosze),

- opłata za rok 2010 płatna jest w wysokości 231.580,97 zł (dwieście trzydzieści jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy),

- opłata za rok 2011 i kolejne płatna jest w wysokości 328.711,20 zł (trzysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset jedenaście złotych dwadzieścia groszy);

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od powodów J. D. i M. D. solidarnie na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta W. kwotę 3.063 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1563/12

UZASADNIENIE

Powodowie J. D. i M. D., pozwem skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W., wnieśli o ustalenie bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki numer(...) Obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...) o powierzchni łącznej 46.203 m², której użytkownikiem wieczystym są powodowie.

W uzasadnieniu wskazali, iż operat szacunkowy będący podstawą ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sporządzony został w sposób nieprawidłowy, ponieważ sporządzający operat szacunkowy rzeczoznawca majątkowy H. J. nieprawidłowo przyjęła do porównania ceny transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. W operacie szacunkowym do porównania przyjęto transakcje nieruchomości położonej przy ul. (...) wskazując cenę za 1 m² w kwocie brutto, a rzeczoznawca dokonujący wyceny nie dokonał szczegółowej wizji i nie skontaktował się z użytkownikiem wieczystym, który poniósł nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w kwocie 1.000.000 złotych. Dlatego też w ocenie powodów sporządzony operat zawiera wiele błędów formalnych i merytorycznych, co świadczy o braku znajomości rynku lokalnego i niekompetencji rzeczoznawcy majątkowego. Pozwana nie wykazała zatem, iż wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była uzasadniona.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, jako bezzasadnego podnosząc, iż aktualizacja opłaty rocznej została dokonana na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, który dokonał w nim określenia aktualnej wartości rynkowej spornego gruntu. Wskazał, że od poprzedniej aktualizacji, która miała miejsce w 2001 roku, nastąpił znaczący wzrost wartości nieruchomości, dlatego też zasadnym było dokonanie ponownej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

08 grudnia 2008 roku powodowie J. D. i M. D. byli użytkownikami wiecznymi nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki numer(...) Obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...) o powierzchni łącznej 46.203 m². Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa.

(dowód: okoliczność bezsporna)

08 grudnia 2008 roku pozwany wypowiedział powodom dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), która wynosiła 67.225,37 zł, ustalając jednocześnie nową opłatę roczną w wysokości 454.443,48 zł, która miała zacząć obowiązywać od 01 stycznia 2009 roku. Wysokość nowej opłaty rocznej ustalona została poprzez obliczenie 3% wartości udziału w prawie użytkowania wieczystego. W operacie szacunkowym powyższej nieruchomości gruntowej z 27 listopada 2008 roku, jej wartość została określona na kwotę 15.148 116 zł.

(dowód: wypowiedzenie z 08 grudnia 2008 roku wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, znajdujące się w aktach właściciela gruntu;

operat szacunkowy z 27 listopada 2008 roku rzeczoznawcy majątkowego H. J., znajdujący się w aktach właściciela gruntu)

Pismem z 06 stycznia 2009 roku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. powodowie złożyli wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki numer (...) Obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...) o łącznej powierzchni 46.203 m², była nieuzasadniona.

Orzeczeniem z 08 marca 2010 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło, iż aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona z uwagi na wadliwe sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego H. J..

Orzeczeniem z 08 marca 2010 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. w sprawie (...) stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości gruntowej, jest nieuzasadniona.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się pozwany, który 24 maja 2010 roku złożył sprzeciw. Pismem z 05 maja 2010 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. przekazało na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami akta sprawy wraz ze sprzeciwem pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta W., do Sądu Okręgowego we Wrocławiu.

(dowód: wniosek powodów o ustalenie z 06 stycznia 2009 roku k. 12-16;

orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z 08 marca 2010 roku, znajdujące się w aktach właściciela nieruchomości;

sprzeciw pozwanej z 24 maja 2010 roku k. 4-5)

Nieruchomość, której wypowiedzenie dotyczy, położona jest we W. przy ul. (...), która skomunikowana jest z arterią komunikacyjną łączącą centrum miasta z wyjazdem z W. w kierunku zachodnim. Okolicę charakteryzuje zróżnicowany stopień zabudowania. W bezpośrednim sąsiedztwie są nieużytkowane i niezagospodarowane tereny po nieistniejących już zakładach włókienniczych, stara zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Lokalizacja nieruchomości jest średnia. Jest ona ponadto zabudowana obiektami o charakterze przemysłowo-usługowym.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do sieci energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Kształt nieruchomości jest regularny, teren płaski, posiadane cechy geofizyczne powodują brak ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości.

Wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki numer (...) Obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...) o powierzchni łącznej 46.203 m², według stanu i cen nieruchomości na grudzień 2008 roku, wynosi 10.957.040 zł. Podstawą do określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego, oddanego w użytkowanie wieczyste.

Przy zastosowaniu dotychczasowej 3 % stawki opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 328.711,20 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. z 20 października 2011 roku k. 146-195)

Na terenie nieruchomości powodowie ponieśli znaczne koszty z uwagi na przeprowadzenie licznych remontów i robót. Dotyczyły one: 1) urządzeń i instalacji gazowych w zakresie wewnętrznych instalacji w budynkach, zewnętrznych połączeń pomiędzy budynkami, elementów przyłącza gazowego (odcinek sieci gazowej pomiędzy budynkami i z siecią gazową stanowiącą sieć infrastruktury), 2) urządzeń i instalacji elektrycznych w zakresie wewnętrznych instalacji w budynkach i zewnętrznej instalacji odgromowej budynków, 3) urządzeń i instalacji kanalizacyjnych w zakresie wewnętrznych instalacji pomiędzy budynkami, elementów przyłącza kanalizacji (odcinek sieci kanalizacyjnej pomiędzy budynkami i z siecią kanalizacyjną stanowiącą sieć infrastruktury oraz warunków dostarczania i odprowadzania ścieków, 4) urządzeń i instalacji wodociągowej w zakresie wewnętrznych instalacji w halach produkcyjno-magazynowych, 5) urządzeń i instalacji ogrzewania (ciepłowniczej) w zakresie opracowania dokumentacji, wykonania oraz odbioru instalacji systemu grzewczego obiektów przy ulicy (...). Ponadto powodowie ponieśli koszty związane z przeprowadzeniem prac remontowych w zakresie dotyczącym budynków i budowli znajdujących się na spronej nieruchomości, a także z usuwaniem drzew.

Nakłady poczynione przez powodów 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.

(dowód: opinie uzupełniające biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. z 20 marca 2013 roku i 22 lipca 2013 roku k. 347-405, 448-452).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił wyłącznie o dowody z dokumentów, a to akta właściciela gruntu, akta postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oraz pisemną opinię główną i dwie opinie uzupełniające sporządzone przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.) 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).

W związku z powołanymi wyżej przepisami wskazać należy, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

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. 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 ustalenia określonej okoliczności. Postępowanie sądowe nie jest 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. Sąd zatem nie jest również związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W rozpoznawanej sprawie organ Skarbu Państwa wypowiedział powodom dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów, zaoferował im opłatę w wysokości 454.443,48 zł rocznie począwszy od 01 stycznia 2009 roku. W następstwie wniosku powodów o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest bezzasadne, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Od orzeczenia Kolegium pozwany wniósł sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.

W niniejszej sprawie zatem Sąd rozpoznawał powództwo o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), określona w wypowiedzeniu z 08 grudnia 2008 roku przez Skarb Państwa – Prezydenta W. na kwotę 454.443,48 zł jest nieuzasadniona. W ocenie powodów, operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia nowej opłaty nie spełnia ustawowych wymogów, wobec czego wypowiedzenie i ustalona przez pozwanego nowa opłata aktualizacyjna jest bezpodstawna.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 j.t. z późn. zm.), 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. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne).

Znowelizowany ustawą z 28 lipca 2011 roku 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej 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 zresztą w niniejszej sprawie było bezsporne.

Jak już była o tym mowa, Sąd 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 grudzień 2008 roku. Oczywiście jest, iż ustalenie wartości rynkowej tejże nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało wiadomości specjalnych. Z opinii biegłego sądowego J. Ś. wynika, że wartość rynkowa powyższej nieruchomości gruntowej według stanu i cen nieruchomości na dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej wynosi 10.957,040 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, biegły sądowy inż. J. Ś. 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, stanowiącego dla badanej nieruchomości rynek lokalny: miasto W. – dzielnice śródmiejskie i dzielnice pośrednie z wyłączeniem centrum miasta. W okresie od 2007 roku do 2008 roku odnotowano na terenie W. 14 transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych, przeznaczonych na cele działalności gospodarczej, przemysłowej czy usługowej. Do bezpośredniej analizy porównawczej biegły ostatecznie przyjął cztery transakcje sprzedaży gruntów podobnych, pochodzących z okresu od 31 grudnia 2007 roku do 10 października 2008 roku. Biegły określił jednostkowe ceny gruntu, którymi posłużył się przy wycenie (tabela nr 3), uzasadniając konieczność skorygowania cen transakcyjnych rosnącym trendem czasowym. Wymagało to ponadto uśrednienia cen, dzięki czemu zostały one sprowadzone do poziomu z daty oszacowania, czyli grudnia 2008 roku.

W ocenie Sądu, powyższa opinia sporządzona jest rzetelnie, odpowiada wymaganiam dowodu z opinii biegłego, a wnioski z niej płynące są logiczne i spójne. Wskazać trzeba nadto, że przy sporządzaniu opinii biegły uwzględnił transakcje nieruchomościami pochodzące z okresu najbardziej zbliżonego do okresu dokonania wypowiedzenia opłaty rocznej. W zleconej przez Sąd opinii rzeczoznawca uwzględnił swoje wieloletnie doświadczenie zdobyte w związku z pełnieniem funkcji biegłego sądowego oraz w sposób prawidłowy zastosował obowiązujące w zakresie wyceny nieruchomości przepisy prawa.

Odnosząc się szczegółowo do opinii zaakcentować należy, iż opinia sporządzona została na potrzeby aktualizacji rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Biegły ustalił wartość przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Metoda ta znajduje uzasadnienie w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§ 28).

Z transakcji zawartych w 2007 i 2008 roku biegły wytypował transakcje nieruchomościami, które poddał ocenie według kryterium podobieństwa do spornej nieruchomości, uwzględniając kolejno: położenie na rynku, warunki zagospodarowania, uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, powierzchnię, przeznaczenie i ograniczenia. Każdej z opisanych cech biegły przypisał odpowiednią wagę, a następnie przy uwzględnieniu cech nieruchomości wycenianej skorygował poszczególne jej elementy ustalając w ten sposób wartość spornej nieruchomości w grudniu 2008 roku na poziomie kwoty 10.957,040 zł.

Sąd przyjął wymienioną wyżej opinię biegłego sądowego jako obiektywny dowód w sprawie, ponieważ została ona sporządzona rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Opinia ta pozostawała ponadto dla Sądu zrozumiała i pełna. Zarzutów powodów do opinii Sąd nie mógł uwzględnić, a to dlatego, że biegły w pisemnej opinii uzupełniającej (k. 238-241) w sposób szczegółowy odniósł się do każdego z podniesionych zarzutów i dokładnie wyjaśnił sporne kwestie.

Uwzględniając przytoczone okoliczności oraz powołane przepisy prawa Sąd jednoznacznie uznał, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego inż. J. Ś. jako rzetelna, konkretna i logiczna mogła stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie i w punkcie I. wyroku, w oparciu o tę opinię, ustalił wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na kwotę 10.957,040 zł, a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie, obowiązującą od 01 stycznia 2009 roku, na kwotę 328.711,20 zł, stanowiącą 3% wartości spornej nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 (zdanie 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zdanie 3).

Cytowany przepis wprowadzono w życie ustawą z 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, a obowiązuje ona od 09 października 2011 roku. W ocenie Sądu, w przypadku powołanej regulacji, intencja ustawodawcy zmierza do tego, że w przypadku, gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej, przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania drugiego i trzeciego oznacza, że dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowy nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Taką też wykładnię zastosował Sąd Najwyższy w uchwale z 28 lutego 2013 roku sygn. akt III CZP 110/12 (Biul.SN z 2013 roku, nr 2, poz. 11-12, G.Prawna z 2013 r., nr 43, poz. 9) wskazując, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (art. 77 ust. 2a zd. drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), wynosiła dotychczas 67.225,37 zł, to za 2009 rok opłata ta wyniesie 134.450,74 zł (67.225,37 zł x 2).

Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 194.260,46 zł (328.711,20 zł – 134.450,74 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 97.130,23 zł i o taką kwotę powiększona została opłata

stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (134.450,74 zł) w roku 2010. Opłata za 2010 rok powinna więc zostać uiszczona w wysokości 231.580,97 zł (134.450,74 zł + 97.130,23 zł).

Od 01 stycznia 2011 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 328.711,20 zł, stanowiącej w 2011 roku sumę opłaty za 2010 rok i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (231.580,97 zł + 97.130,23 zł).

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

Sąd nie uwzględnił natomiast wniosku powodów o zaliczenie poczynionych przez nich nakładów na poczet dokonanej opłaty aktualizacyjnej.

Zgodnie z zaleceniami Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu zawartymi w uzasadnieniu wyroku z 07 września 2012 roku, sygn. akt I ACa 907/12, którym uchylono wyrok wydany w niniejszej sprawie w toku pierwszego rozpoznania sprawy, tutejszy Sąd powołał dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych spornej nieruchomości, na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Sporządzający opinię biegły sądowy inż. J. Ś. oparł się na szeregu dokumentów związanych z wycenianą nieruchomością, a także na jej oględzinach przeprowadzonych 11 lutego 2013 roku oraz umowach, fakturach i protokołach przedstawionych przez powodów, a dotyczących poczynionych przez nich nakładów.

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 przedłożone przez powodów związane z wykonanymi przez nich robotami i remontami (tabela nr 1 i 2), a następnie posegregował je według rodzajów poszczególnych robót, które zostały wykonane wraz z kosztami udokumentowanymi fakturami oraz opisanymi w umowach i decyzjach (tabela nr 3-9). Kolejnym krokiem było zaś dokładne przeanalizowanie wszystkich robót oraz ich zakresu w celu ustalenia, czy poczynione przez powodów nakłady spełniają warunki określone w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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. Podkreślić w tym miejscu należy, 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 poniesione przez użytkowników wieczystych 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. Dlatego też nakłady poczynione przez powodów 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.

Zważywszy bowiem należy, iż z faktur i rachunków przedłożonych przez powodów wynika, że wykonane przez nich 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 powodów roboty nie stanowiły budowy, lecz jedynie przebudowę związaną z koniecznością dostosowania istniejącej infrastruktury do wykonywanej przez powodów działalności. Również wykonane przez powodów 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, pomiędzy poszczególnymi budynkami i zostały połączone z już istniejącymi na spornym gruncie sieciami kanalizacyjną i gazową. 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 20 marca 2013 roku, iż nakłady poczynione przez powodów nie stanowią nakładów poniesionych 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.

Sąd uznał powyższą opinię biegłego za rzetelną, sporządzoną przez bezstronny, powołany przez sąd, profesjonalny podmiot, w oparciu o wymagane dane i obowiązuje przepisy. W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona w sposób wnikliwy, a zatem nie ma podstaw do jej skutecznego kwestionowania. Sąd jednocześnie zauważa, iż biegły w swojej pisemnej opinii uzupełniającej, w sposób logiczny i czytelny odniósł się do wszelkich zarzutów powodów, podtrzymując w całej rozciągłości swoją opinię główną i uzupełniającą. Zgodzić należy się przy tym z biegłym, iż w opinii z 20 października 2011 roku brak jest wskazania, że na wzrost wartości spornej nieruchomości miało wpływ uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. O takim wzroście można by było mówić jedynie wówczas, gdyby w dacie ostatniej aktualizacji takiego uzbrojenia w ogóle nie było lub brak byłoby któregoś z sieci. W niniejszej sprawie, z dokumentów przedłożonych przez powodów wynika natomiast, że uzbrojenie takie istniało, a wykonane przez nich prace stanowiły jedynie jego przebudowę.

Prawidłowo również biegły nie uwzględnił nakładów związanych z robotami dotyczącymi usuwania drzew na spornej nieruchomości. W art. 77 ust. 4 ustawy jest bowiem mowa o nakładach poniesionych (...) po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Skoro więc obecna aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona od 01 stycznia 2009 roku, oczywistym jest w ocenie Sądu, że biegły mógł rozpatrywać i oceniać nakłady poczynione przez powodów przed tą datą, a więc do 31 grudnia 2008 roku. Mając zaś na względzie, że prace związane z wycinką drzew miały miejsce już po tej dacie, zarzuty powodów w tym zakresie należy uznać za bezpodstawne.

Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia, dotycząca rodzaju i wartości nakładów poczynionych przez powodów, nie została skutecznie zakwestionowana i stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez pozwanego, jest w całości niezasadna. W świetle jednak poczynionych ustaleń, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku, a więc w oparciu o wartość nieruchomości wynikającą z opinii biegłego sądowego, ustalił prawidłową wysokość tejże opłaty na kwotę 328.711,20 zł. Jakkolwiek opłata ta jest niższa niż ta wskazana przez Skarb Państwa – Prezydenta W. w wypowiedzeniu z 08 grudnia 2008 roku, to jednak roszczenie powodów zostało uwzględnione jedynie częściowo. Dlatego też w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (punkt II sentencji wyroku).

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. (zdanie pierwsze), zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.